

KEFLAVÍKURFLUGVÖLLUR

DEILISKIPULAG AUSTURSVÆÐIS /
FLUGÞJÓNUSTUSVÆÐIS HÁALEITISHLAÐS

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Mars 2018



ISAVIA

hornsteinar arkitektar

E F N I S Y F I R L I T

1	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR.....	4
1.1	Samþykktir	4
1.2	Breytingar.....	4
2	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	5
2.1	Tilgangur deiliskipulagsins.....	5
2.2	Forsendur deiliskipulags.....	5
2.3	Markmið deiliskipulags	7
2.4	Gögn deiliskipulags	7
3	SKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	8
3.1	Afmörkun og lega	8
3.2	Landnotkun	9
3.3	Eignarhald á landi.....	9
3.4	Yfirbragð deiliskipulagssvæðisins	9
3.5	Húsahæðir - hindranafletir	9
3.6	Nýtingarhlutfall og byggingarmagn	10
3.7	Víkjandi mannvirki	10
3.8	Haftasvæði	11
3.9	Gatnakerfi.....	11
3.10	Göngu- og hjólreiðastígar	11
3.11	Bílastæði.....	11
3.12	Menningarminjar / fornleifar	11
3.13	Veitur og lagnir.....	11
3.14	Kvaðir	12
3.15	Hljóðvist	13
3.16	Umhverfisáhrif.....	13
4	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	14
4.1	Lóðarmörk	14
4.2	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	14
4.3	Lóðarblöð	14
4.4	Byggingarreitur og byggingarlínur.....	14
4.5	Kjallarar/rými neðanjarðar	15
4.6	Nýtingarhlutfall	15
4.7	Húsagerðir.....	15
4.8	Húshæðir og þök.....	16
4.9	Smáhýsi	16
4.10	Gámasvæði	16
4.11	Sorp.....	16
4.12	Djúpgámar	17
4.13	Blágrænar ofanvatnslausnir	17

4.14	Bílastæði á lóðum	17
4.15	Frágangur lóða	18
4.16	Girðingar, skjól- og stoðveggir	18
4.17	Öryggisgirðingar / öryggis- og aðgangshlið	18
4.18	Niðurrif húsa og annarra mannvirkja	19
4.19	Framkvæmdartími – tímamörk	19
4.20	Óbyggðar lóðir	19
4.21	Gatnakerfi	19
4.22	Opin svæði / óhreyft land	20
4.23	Göngu- og hjólreiðastígar	20
4.24	Menningar- og fornminjar	20
4.25	Kvaðir	20
4.26	Merkingar	21
4.27	Veitur og lagnir	21
4.28	Hljóðvist	21
5	SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA	22
5.1	Almennt	22
5.2	Austursvæði / Háaleitishlað	22
5.3	Yfirbragð bygginga	22
5.4	Lóðir	23
5.5	Skilmálatafla	27

UPPDÆTTIR og SKÝRINGARMYNDIR

- 01 - Deiliskipulagsuppdráttur
- 02 - Skýringaruppdráttur / Þrívíddarmynd

VIÐAUKI I

Minjastofnun Íslands

VIÐAUKI II

Fornminjar

VIÐAUKI III

Orðskýringar

Fylgt úr hlaði

Isavia hefur á undanförnum misserum unnið að endurgerð Aðalskipulags Keflavíkurflugvallar 2013-2030 og þróunaráætlunar (Masterplan) fyrir Keflavíkurflugvöll 2015-2040. Gerð deiliskipulags Háaleitishlaðs — hér nefnt *austursvæði* — kemur í framhaldi af þeirri vinnu og samhliða síðasta áfanga í gerð aðalskipulagsins.

Þróun flugumferðar og aukning á fjölda ferðamanna sem fara um Keflavíkurflugvöll hefur leitt til þess að nauðsynlegt er að stækka aðstöðu Flugstöðvar Leifs Eiríkssonar sem og að auka uppbyggingarmöguleika fyrir flugtengda starfsemi í heild sinni og þjónustu henni tengdri.

Austursvæðið — í daglegu tali nefnt Háaleitishlað (HLH) - er flugþjónustusvæði á suðaustur jaðri Keflavíkurflugvallar. Deiliskipulagssvæðið er um 108 ha að stærð. Ekkert formlegt deiliskipulag er til af svæðinu í dag eða skipulagsskilmálar, en á því eru um 30 lóðir með ýmsum flugtengdum mannvirkjum sem flest voru byggð af Bandaríkjaher.

Vinna við gerð tillögunnar hófst í árslok 2015 og er hún unnin í samvinnu deiliskipulagshöfunda, skipulagsfulltrúa Keflavíkurflugvallar — sem annast umsjón verkefnisins — og samstarfsnefndar Isavia. Meðan á skipulagsvinnunni stóð var tillagan kynnt fyrir helstu hagsmunaaðilum svæðisins, sem og Reykjanesbæ og Sandgerði, en mörk sveitarfélaganna liggja um deiliskipulagssvæðið.

1 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

1.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. og 41. grein skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar þann _____ 20_____.

f.h. Skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar

Tillagan var auglýst frá _____ 20_____ með athugasemdafresti til _____ 20_____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.

1.2 Breytingar

Verði um breytingar að ræða á skilmálum þessum, verður þeirra getið í kafla þessum í þeirri röð, sem þær verða afgreiddar í skipulagsnefnd.

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa er númeruð 0.0, næsta útgáfa (fyrsta breyting) er merkt 0.1, ásamt dagsetningu breytinga o.s.frv.

Texti viðkomandi breytinga og/eða viðbóta verður skrásettur og svartletraður sem liður 0.1 í þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

2 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

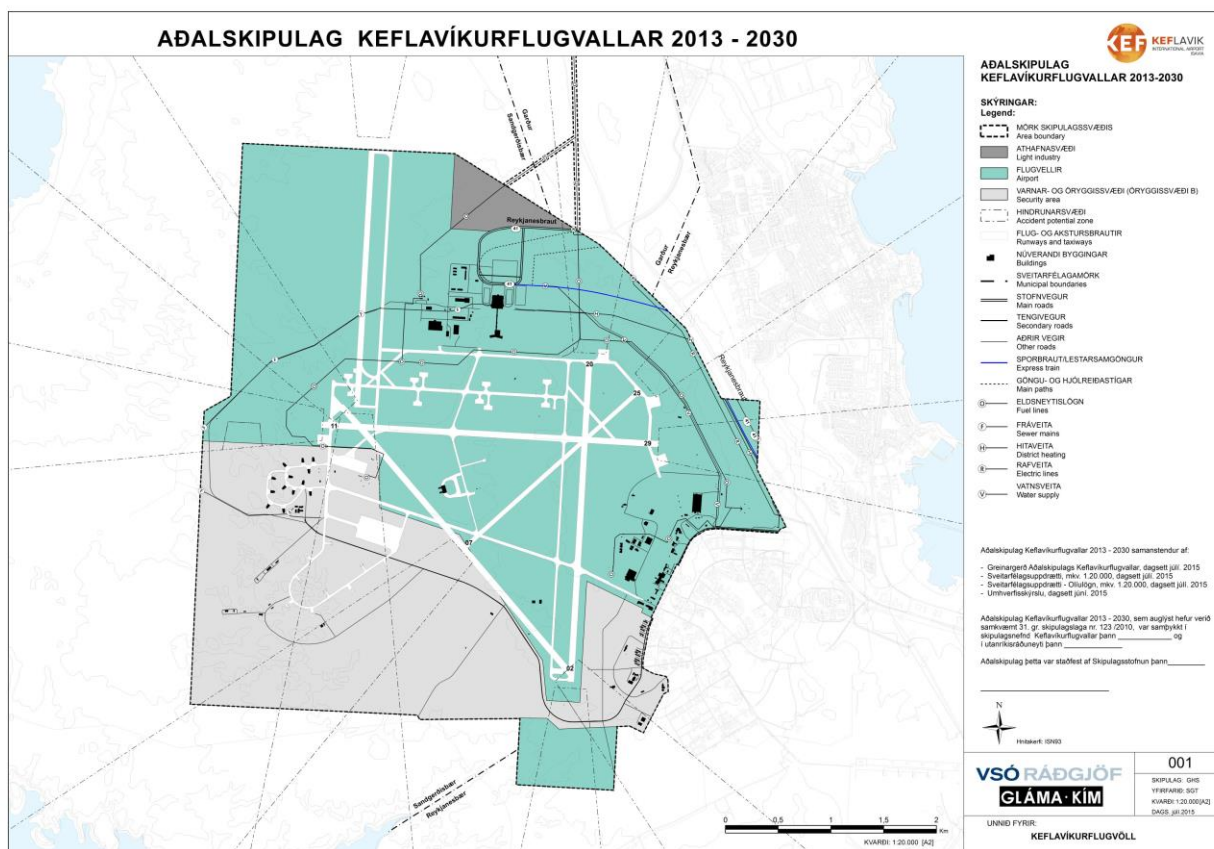
2.1 Tilgangur deiliskipulagsins

Tilgangur deiliskipulagsins er að staðfesta á formlegan hátt byggðarmynstur svæðisins, m.a. stærðir mannvirkja, yfirbragð, nýtingarhlutfall lóða og umferðarflæði.

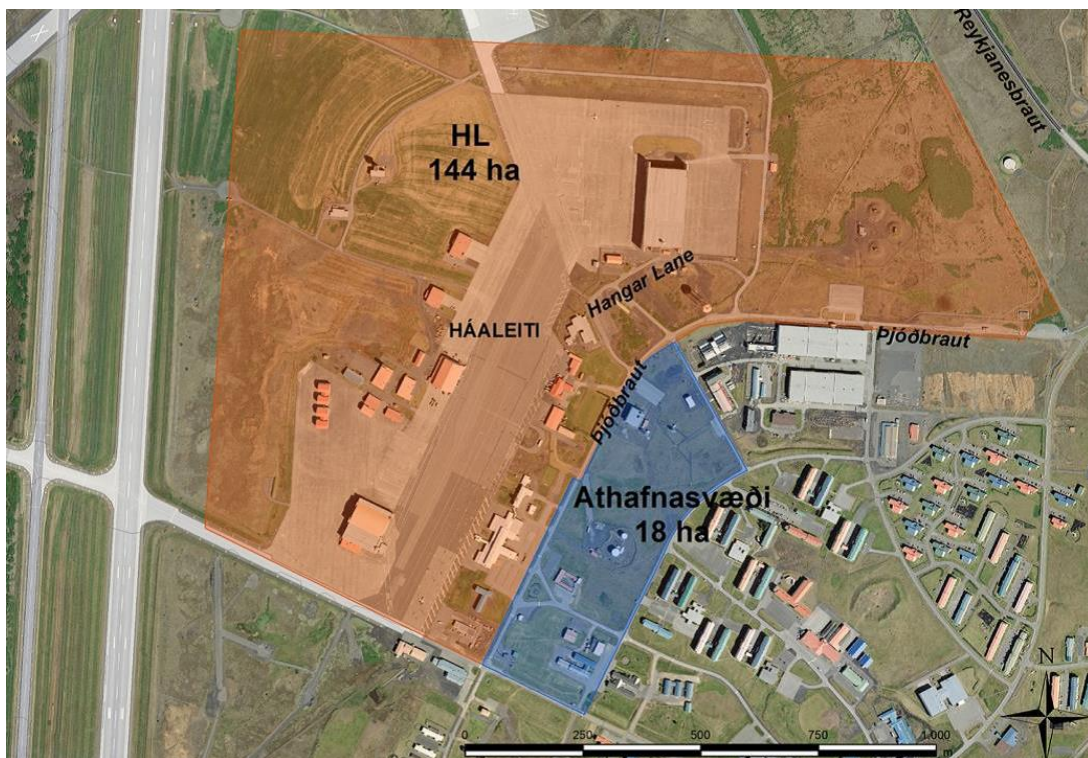
Deiliskipulagið er langtímasýn skipulagsyfirvalda Keflavíkurflugvallar og grundvöllur ákvarðana-töku; lögfastur rammi t.d. fyrir byggingarleyfisumsóknum.

2.2 Forsendur deiliskipulags

Skipulagsskilmálar þessir ná til deiliskipulags *austursvæðis* Keflavíkurflugvallar (Háaleitishlaðs /HLH). Meginforsendur skipulagsins byggjast á endurgerð Aðalskipulags Keflavíkurflugvallar 2013-2030, þróunaráætlunar (Masterplan) fyrir Keflavíkurflugvöll 2015-2040 og skipulagslýsingu Isavia (janúar 2016), þar sem megininntak deiliskipulagsins er sett fram.



Áðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030



*Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030
Austursvæði (flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs/HLH) og
athafnasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008-2024*



*Þróunaráætlun Keflavíkurflugvallar 2015-2040
Austursvæði (flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs/HLH)*

2.3 Markmið deiliskipulags

Í skipulagslýsingu fyrir svæðið (janúar 2016) eru meginmarkmið deiliskipulagsins eftirfarandi :

- *Að gera heildstæðan deiliskipulagsuppdrátt fyrir svæðið og viðeigandi skipulagsskilmála.*
- *Að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum á svæðinu í samræmi við aðalskipulag og þróunaráætlun.*
- *Skilgreina núverandi og nýjar lóðir á svæðinu.*
- *Að skilgreina og útfæra byggðarmynstur svæðisins, þ.m.t. stærðir bygginga, hæðir og yfirbragð.*
- *Að skilgreina og afmarka byggingarreiti, byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóða.*
- *Að skilgreina þau mannvirki sem eru víkjandi skv. aðalskipulagi og móta tímaramma niðurrifs í skilmálum, taka mið af stefnumörkun skipulagsyfirvalda og Isavia og samkomulagi þeirra við lóðareigendur.*
- *Að auka umferðaröryggi m.a. með því að skilgreina aðkomu og almennt umferðarflæði að svæðinu; þ.m.t. bílastæði og göngu- og hjólaleiðir og tengsl þeirra við nærliggjandi stofnstíga.*

2.4 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skilmálatafla fyrir einstaka lóðir. Í skilmálatöflu er m.a. skilgreind núv. lóðarstærð og byggingarmagn, nýjar lóðir og hámarksnýtingarhlutfall.
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3000, 1 blað. Frumstærð uppdráttar er A1.
- Skýringaruppdráttur / 3 víddarmynd í mælikvarða 1 : 3000. Frumstærð uppdráttar er A1.

3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun og lega

Skipulagssvæðið liggur í suðaustur jaðri Keflavíkurflugvallar og afmarkast til *suðurs* af umráðasvæði Landhelgisgæslunnar¹, flughlöðum og flugbrautum til *vesturs* og til *norðurs* af götunni Hólsvelli og flugbrautum. *Suðausturmörk* skipulagssvæðisins liggja meðfram götunni Þjóðbraut (áður Grænivöllur) sem og landsvæði Reykjanesbæjar.

Í Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013-2030 er austursvæðið / flugþjónustusvæðið við Háaleitishlað (HLH) um 140 ha að stærð. Af þeim eru teknir fyrir um 108 ha í deiliskipulagsgerð þessari, en innan þess svæðis er að finna um 30 lóðir með ýmsum mannvirkjum.

Megin aðkoma að skipulagssvæðinu liggur frá Reykjanesbraut; annars vegar um Þjóðbraut og hins vegar um Flugvallarbraut. Svæðið er að langstærstum hluta innan haftasvæða flugverndar² og er því uppbygging svæðisins háð ákveðnum skilyrðum (t.d. takmörkunum um aðgang/fjöldi staða þar sem ekið er inn á svæðið), sem tekið er tillit til í deiliskipulagi þessu.

Sveitarfélagamörk Reykjanesbæjar og Sandgerðis liggja um svæðið.



Deiliskipulagssvæðið

¹ Keflavíkurflugvelli er skipt milli aðila. **Svæði A – flugvallarsvæði** er á ábyrgð rekstaraðila flugvallarins. Sjá nánar í lögum 176/2006, 76/2008 og gildandi auglýsingu um mörk svæða.

Svæði B – Örygissvæði er í rekstri Landhelgisgæslunnar undir yfirstjórn utanríkisráðherra. Svæði B nær m.a. yfir olíulagnir sem ganga yfir svæði A. Sjá nánar í lögum 176/2006 og gildandi auglýsingu um mörk svæða.

² **Haftasvæði flugverndar.** Hluti flugsvæðis þar sem öðrum kröfum um flugvernd er beitt til viðbótar við takmarkaðan aðgang. Þessi svæði ná að jafnaði m.a. yfir öll brottfararsvæði farþega á milli skimunarstaða og loftfars, hlaðs, flokkunarsvæða farangurs, farangursskála, pósthöndva og athafnasvæða fyrir ræstingar og flugvistir. (Reglugerð 750/2016).

3.2 Landnotkun

Í Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013-2030 er landnotkun svæðisins skilgreint sem flugvöllur.

3.3 Eignarhald á landi

Allt land á deiliskipulagssvæðinu er í eigu íslenska ríkisins.

3.4 Yfirbragð deiliskipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið liggur í um 50m hæð yfir sjávarmáli og er meira og minna raskað land. Malbikuð og steipt flughlöð einkenna það, en við þau - og á þeim - standa ýmsar þjónustu-byggingar sem tengjast eða hafa tengst flugstarfseminni með einum eða öðrum hætti. Má þar nefna véla- og verkfærageymslur, flugskýli og slökkvistöð. Þekktustu byggingarnar á svæðinu eru gamla flugstöðin og flugturninn.

Deiliskipulagssvæðið skiptist í haftasvæði og almenn svæði. Öryggisgirðing/flugvallargirðing skilur að mismunandi svæði.³

Innan skipulagssvæðisins eru mannvirki á eignalista Atlantshafsbandalagsins skv. auglýsingu utanríkis-ráðherra nr. 60/2017 um mannvirki og fjarskiptakerfi Atlantshafsbandalagsins og íslenska ríkisins sem nýtt eru í öryggis- og varnartengd verkefni og utanríkisráðherra ber ábyrgð á. Um þau svæði gildir:

- Hafa skal samráð við Landhelgisgæslu Íslands vegna skipulagsmála á og við viðkomandi mannvirki.
- Tryggja skal eðlilegan aðgang m.t.t. skipulagsmála að umræddum mannvirkjum fyrir Landhelgisgæslu Íslands og aðila á þeirra vegum.

Landhelgisgæslan hefur aðstöðu innan deiliskipulagssvæðisins, en er ekki hluti af deiliskipulagi þessu.

3.5 Húsaþæðir - hindranafletir

Á skipulagssvæðinu gilda staðlar Alþjóða Flugmálastofnunarinnar (ICAO) um hindranafleti⁴ flugbrauta og takmarkanir innan þeirra. Í vinnslu eru skipulagsreglur fyrir Keflavíkurflugvöll, sem koma til með að leggja fram ítarlegar takmarkanir innan hindranarflata s.s. varðandi hæðir mannvirkja. Hæðir húsa eru sýndir á deiliskipulagsupprætti þar sem við á.

Sjá nánar kafla 5 sérskilmálar.

³ Girðingar skiptast í almennar girðingar og öryggisgirðingar sem afmarka haftasvæði flugvallarins. Almenn skiptist A-svæði Keflavíkurflugvallar í haftasvæði og almenn svæði (airside/landside), oft talað um innan girðingar eða utan girðingar eða innan hafta og utan hafta. Lega girðinga í flugverndarmörkum er ekki háð skipulagsskilmálum og getur tekið breytingum eins og þurfa þykir að teknu tilliti til öryggismála. Girðingar sem skilja að flugvernarsvæði og almenn svæði þurfa uppfylla skilyrði flugmálayfirvalda.

⁴ **Hindranafletir.** Í nálægt við alþjóðaflugvelli gilda skipulagsreglur eða staðlar Alþjóða Flugmálastofnunarinnar (ICAO) um hindranafleti flugbrauta og takmarkanir innan þeirra. Hindranafletir setja takmarkanir á hæðir bygginga og mannvirkja eða kalla á ákveðin viðbrögð ef mannvirki eða náttúra fer hærra en hindranafletir.

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2010-2030, kafli 7, gr. 7.2, bls.33.

3.6 Nýtingarhlutfall og byggingarmagn

Eins og áður hefur komið fram hefur ekki verið gert deiliskipulag af svæðinu.

Samkvæmt Aðalskipulagi Keflavíkur 2013-2030 er byggingarréttur 134.000m² á öllu 140ha austursvæðinu/Háaleitishlaði (108ha í þessu deiliskipulagi). Núverandi byggingar teljast vera 68.435m². Nýtingarhlutfall á svæðinu í heild sinni er 0.6 að frádregnum 30% fyrir götur, veitur o.fl.

3.7 Víkjandi mannvirki

Gert er ráð fyrir að eftirfarandi mannvirki, ásamt tilheyrandi lóðarmörkum — alls um 29.500 m² — víki af deiliskipulagssvæðinu :

- Háaleitishlað 6 (skrifstofur)
- Háaleitishlað 7 (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 9 (véla- og verkfærageymsla)
- Háaleitishlað 10 (gamla flugstöðin)
- Háaleitishlað 11 (geymsla)
- Háaleitishlað 13 (geymsla)
- ~~Háaleitishlað 20A (verkstæði)~~
- Háaleitishlað 20B (kapella)
- Háaleitishlað 22 (símstöð)
- Háaleitishlað 24A (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 24B (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 26A (flugskýli)
- Háaleitishlað 26B (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 26C (brunakerfi)
- Háaleitishlað 26D (verkstæði)

- Grænivöllur 10 (vörugeymsla)
- Pétursvöllur 8 (skrifstofa)

Ýmis smáhýsi merkt :

- 833 (gamlir eldsneytisgeymar fyrir varaafstöð á Háaleitishlaði 26A).
- 860 (bygging sem ekki er lengur í notkun. Tilheyrði Fuel East).

Tilheyrandi Fuel East (eldsneytiskerfi í eigu Nató). Í umsjá Landhelgisgæslu Íslands :

- 853-854 (eldsneytis-/áfillistútar við áfyllipall Fuel East).
- 855-856-857 (eldsneytis-/áfillistútar í hlaði fyrir Fuel East)
- 859 (olíuskilja fyrir áfyllipall og hlað)

Sjá nánar lið 4.18 varðandi niðurrif húsa.

Minjastofnun Íslands fjallar nánar um þær helstu byggingar sem heimilt er að rífa og gildi þeirra í **Viðauka I**.

3.8 Haftasvæði

Þeir hlutar svæðisins sem lúta takmörkun á aðgengi og umferð eru girtir af með mannheldri öryggisgirðingu/flugvallargirðingu. Girðingin liggur um flugþjónustusvæðið og liggja almenn svæði utan hennar, en þjónustusvæði flugvallar innan hennar. Lega girðinga í flugverndarmörkum⁵ er ekki háð skipulagsskilmálum og getur tekið breytingum eins og þurfa þykir að teknu tilliti til öryggismála.

Öryggis-/aðgangshlið⁶ er við aðkomuveg frá Þjóðbraut við Háaleitihlað 12.

3.9 Gatnakerfi

Deiliskipulagssvæðið liggur vel með núverandi gatnakerfi og aðgengi er gott. Meðfram því liggur gatan Þjóðbraut sem tengist Reykjanesbraut úr austri. Að Þjóðbraut liggja Breiðbraut, Flugvallarbraut og Flugbraut (um Valhallabraut). Pétursvöllur liggur frá Þjóðbraut inn á haftasvæðið í austurjaðri skipulagsvæðisins. Hólsvöllur liggur eftir norðurmörkum þess til norðvesturs og er alfarið innan haftasvæðis flugvallarins.

3.10 Göngu- og hjólréiðastígar

Engir skipulagðir göngu- og hjólastígar liggja um deiliskipulagsvæðið eða að því fyrir utan núv. gangstéttar sem liggja meðfram aðkomugötum.

3.11 Bílastæði

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið hefur ekki verið sett viðmið um fjölda bílastæða.

3.12 Menningarminjar / fornleifar

Fyrir liggur úttekt á deiliskipulagssvæðinu hvað varðar menningar-/fornminjar. Engar minjar eru að finna á deiliskipulagssvæðinu. (*Heimild : Ragnheiður Traustadóttir 2016 ANTIKVA EHF 2016*).

Sjá nánar Viðauka II

3.13 Veitur og lagnir

Nokkrar stofnlagnir veitna eru innan svæðisins; s.s. hita- og vatnsveita, rafveita, holræsi og olíulögn. Er lega holræsi- og olíulagnar sýndar á deiliskipulagsupprætti. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á stofnkerfum þessara veitna á skipulagstímanum, fyrir utan almennt viðhald og e.t.v. nýrri legu kaldavatnsveitu.

⁵ **Flugverndarmörk.** Mörk þar sem flugverndarreglur gilda innan svæðis en utan þess er almennt svæði. Flugverndarmörk eru óslitin umhverfis flugsvæði, ýmist girðingar og útveggir bygginga(utanhúss), veggir eða aðrar afmarkanir innanhúss.

⁶ **Öryggis- og aðgangshlið.** Hlið þar sem fólk/vörur fara inn á haftasvæði flugvallarins. Aðgangshlið geta verið innan bygginga eða sérstakar byggingar. Almennt fer skimun fram í aðgangshliðum.

Hitaveita og vatnsveita

HS Veitur annast hitaveitu á skipulagssvæði Keflavíkurflugvallar og Isavia rekur vatnsveitu flugvallarsvæðisins. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á stofnkerfum þessara veitna á skipulagstímanum, nema gert er ráð fyrir endurnýjun og e.t.v. nýrri legu kaldavatnsveitu.

Rafveita

HS Veitur veitir rafmagni til skipulagssvæðisins. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á stofnkerfum þessara veitna á skipulagstímanum.

Holræsi

Fráveita af svæðinu tengist á nokkrum stöðum við kerfi Reykjanesbæjar á Ásbrú og fer í dælu- og hreinsistöð Reykjanesbæjar á Fitjum í Njarðvík.

Á skipulagstímabilinu verður ráðist í endurbætur á fráveitumálum eins og lagt er til í heildaráætlun fráveitu. Við það mun draga verulega úr neikvæðum áhrifum starfseminar á umhverfið og þar með vatnafar á svæðinu.

Sjá nánar:

Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030, gr. 6.4.1, bls. 23.

Flugstöð Leifs Eiríkssonar Heildaráætlun um fráveitu. Núverandi ástand og lausnir. VSÓ Ráðgjöf (2013).

Olíulögn – Olíubirgðarstöð/olíugeymar

Innan skipulagssvæðisins er olíulögn sem tilheyrir öryggissvæði, svæði B, á Keflavíkurflugvelli.

Um olíulögnina og svæði 5 m til beggja handa út frá henni auk gildir:

- Olíulögnin og helgunarsvæði hennar (10 m) tilheyrir því svæði Keflavíkurflugvallar sem skilgreint er sem öryggissvæði, sbr. 1. gr. laga nr. 76/2008. Utanríkisráðherra fer skv. 4. mgr. 8. gr. laga nr. 76/2008 með yfirstjórn skipulags- og mannvirkjamála á öryggissvæðinu á Keflavíkurflugvelli. Forsvarsaðili öryggissvæðisins er Landhelgisgæsla Íslands f.h. utanríkisráðherra.
- Lega olíulagnar er skv. auglýsingu utanríkisráðuneytis um landfræðileg mörk öryggis- og varnarsvæða. (Núgildandi nr. 720/2015)
- Samkvæmt 62. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, gefur Mannvirkjastofnun í umboði utanríkisráðherra út byggingar- og framkvæmdaleyfi á öryggissvæðum.

Samstarf er á milli Landhelgisgæslunnar, f.h. utanríkisráðuneytisins og Isavia í skipulagsmálum Keflavíkurflugvallar. Heimilt er að ráðast í framkvæmdir sem fara yfir mörk flugvallarsvæðis (A) og öryggissvæðis (B), liggja fyrir samþykki beggja aðila á þessum áformum

Ofanvatn

Engu ofanvatni er veitt frá svæðinu og ekki er gert ráð fyrir fráveitulögn fyrir ofanvatn á deili-skipulagstímabilinu.

3.14 Kvaðir

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið eru engar kvaðir skilgreindar.

Staðlaður texti gildandi lóðarblaða er:

- *Ofanvatni skal komið fyrir innan lóðar í svelgi eða út af lóð á óbyggð svæði þar sem aðstæður leyfa.*
- *Hæðarlega miðast við frágengnar götur. Að jafnaði er gólfkóti 0,30 m yfir götukóta, en annars ákveðið af byggingarfulltrúa.*
- *Veitutengingar skulu vera samkvæmt fyrirmælum viðkomandi veitustofnana.*
- *Bílastæði á lóðum skulu vera samkvæmt skipulagsreglugerð.*
- *Kvöð er um aðgangstakmarkanir samkvæmt öryggisreglum Keflavíkurflugvallar.*

3.15 Hjóðvist

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030.

3.16 Umhverfisáhrif

Með aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013–2030 fylgir umhverfisskýrsla með greinargerð. Þar er gert grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsins, m.a. áhrifum framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum framkvæmda, sbr. lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Uppbygging og innihald umhverfisskýrslu er í samræmi við 6. gr. laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og leiðbeiningablað 11 frá Skipulagsstofnun um umhverfisskýrslu.

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins gætu einna helst falist í breytingum á ásýnd svæðisins, sem koma til vegna breyttra skilmála er varða húsagerðir. Breytingin er þó ekki talin hafa neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins þar sem fyrirhugaðar byggingar innan flugþjónustusvæðis munu vera áþekkar að útliti og umfangi og núv. mannvirki — og nýjar byggingar á almennum svæðum **(utan girðingar)** styrkja götu- og heildarmynd svæðisins.



Horft frá Hólsvelli yfir að Háaleitishlaði með flugturninn í forgrunni

4 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Eftirfarandi skilmálar gilda um alla þætti deiliskipulags *austursvæðis* Keflavíkurflugvallar / flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs (HLH). Í undantekningartilfellum er vísað til skilmálatöflu og kafla 5 um sérákvæði skipulagsskilmála í greinargerð þessari.

4.1 Lóðarmörk

Öllum mannvirkjum á deiliskipulagssvæðinu hefur verið afmörkuð lóð. Í sumum tilvikum er afmörkun lóða í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt lóðarblöð og standa óbreytt. Fyrirvari er gerður um réttmæti lóðarmarka, fari svo að lögð verði fram frekari gögn en fyrir lágu við skipulagsgerð. Komi til afgerandi breytinga á lóðarmörkum og stærð lóða verða þær breytingar auglýstar til leiðréttingar á skipulaginu.

4.2 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa sem og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma.

4.3 Lóðarblöð

Skipulagsyfirlöð Keflavíkurflugvallar í samvinnu við byggingarfulltrúa gefa út *lóðarblöð*; sameina hefðbundin mæli- og hæðarblöð í eitt skjal. *Lóðarblaðið* sýnir nákvæma stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverjar eru. *Lóðarblaðið* sýnir hæðir mannvirkja við götumörk (G) og á lóðarmörkum fjær götu (L). Einnig kemur fram lega vatnslagna, frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Alltaf skal miða við aðalhæð = 1. hæð húss, þegar kótar húss og lands eru samstilltir.

Gert er ráð fyrir að gerð verði sérstök lóðarblöð með hnitsetningu lóðarmarka af öllum nýjum lóðum skipulagssvæðisins í kjölfar samþykktar skipulagsins. Um þær lóðir sem standa áfram óbreyttar gilda áfram lóðarblöð þeirra.

4.4 Byggingarreitur og byggingarlínur

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti fyrir hverja skilgreinda lóð á svæðinu og skulu byggingar standa innan þeirra. Þeir sýna ystu mörk byggingar og lágmarks fjarlægð frá lóðarmörkum.

Byggingarreitur er táknaður með brotnum línum í deiliskipulagi þessu. Almennt skulu *allir* hlutar byggingar standa innan skilgreinds byggingarreits (*sjá þó lið 4.9. Smáhýsi*), þ.m.t. þakskegg og skyggni. Þó mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. svalir og flóttastigar, ásamt gluggafrágangi sem felur í sér útkrögun, skaga út fyrir byggingarreit.

Heimilt er að staðsetja byggingarluta sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem þakglugga og loftháfa að því marki sem nauðsynlegt er. Um veggj utan byggingarreits gilda ákvæði byggingarreglugerðar. Þá er heimilt að byggja allt að 50m² viðbyggingar/kálfa við núv. byggingar innan girðingar Háaleitishlaðs. Sjá nánar kafla 5 sérskilmálar hvað varðar einstaka lóðir.

Heildarflötur bygginga á lóð má ekki fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar.

4.5 Kjallrar/rými neðanjarðar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllumur mannvirkja eða öðru rými neðanjarðar, s.s. bílgeymslum.

4.6 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar (m² húss/m² lóðar). Hámarksnýtingarhlutfall og hámarksflatamál húsa kemur fram í skilmálatöflu.

Heildarflötur bygginga á lóð má ekki fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. B-rými teljast með við útreikning nýtingarhlutfalls.

- Smáhýsi á lóð (svo sem útigeymslur) teljast ekki með í nýtingarhlutfalli.
- B-rými teljast með við útreikning nýtingarhlutfalls.
- Rými undir þakskyggni — allt að 2m að dýpt — teljast ekki til B-rýma.

Þegar ný hús eru reist í stað eldri húsa gildir talan um hámarksnýtingarhlutfall sem sýnt er í skilmálatöflu með greinargerð þessari. Sé nýtingarhlutfall núverandi húsa meira en skilgreint nýtingarhlutfall (sbr. skilmálatöflu), er ekki leyfð frekari uppbygging á viðkomandi lóð. Ákvæði nýtingarhlutfalls í deiliskipulagi þessu gildir hins vegar, ef viðkomandi hús er rifið og nýtt byggt í þess stað.

4.7 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálssar, að öðru leyti en því sem lóðarblöð, skipulagsskilmálar þessir og gildandi byggingarreglugerðir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð sem best og fella byggingar vel að umhverfi sínu. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval.

Hafa skal umhverfissjónarmið í huga við val á byggingarefnum og forðast notkun efna sem ganga á óendurnýjanlegar auðlindir eða hafa neikvæð umhverfisáhrif. Notkun mengandi og heilsuspillandi efna er með öllu óheimil. Við hönnun bygginga skal hafa langtímasýn að leiðarljósi og horfa á framkvæmd og líftíma byggingar sem eina heild. Rykmengun frá framkvæmdum skal vera í lágmarki.

Sjá nánar kafla 5 sérskilmálar.

4.8 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tæknibúnaður, svo lengi sem þau eru innan skilgreindra loftlína flughafta. Uppgefinn hæðafjöldi er hámark. Vegna ratsjármála er gerð krafa um að þök séu flöt eða halla lítil. Mestur halli má vera 3°.

Sveitarfélögin Sandgerðisbær, Reykjanesbær og Garður skulu hafa samráð við Landhelgisgæsluna áður en veitt eru byggingarleyfi fyrir mannvirkjum sem eru hærrí en 45,42 m y.s. og fara því yfir sjónlínu ratsjárstöðvarinnar (Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030, kafla 7, gr.7.3, bls.33-34).

Sjá einnig kafla 5 sérskilmálar.

4.9 Smáhýsi

Smáhýsi — allt að 15 m² að stærð — má byggja utan við skilgreindan byggingarreit, þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m, án skriflegs leyfis nærliggjandi lóðarhafa. Aðeins má byggja eitt smáhýsi á hverja 7500 m²/lóðar.

Þá er heimild að byggja smáhýsi utan skilgreindra lóða í tengslum við ýmiss konar aðflugsbúnað á óbyggðum svæðum innan deiliskipulagssvæðisins. Smáhýsin skulu vera skv. gildandi byggingarreglugerð nr. 112-2012, gr.2.3.5 og mega ekki vera fleiri en tíu.

4.10 Gámasvæði

Heimild er fyrir tímabundinni staðsetningu gáma á lóðum undir sömu starfsemi og skilgreind landnotkun viðkomandi lóðar er, t.d. fyrir efni eða búnað sem tilheyrir viðkomandi starfsemi.

Eftirfarandi skilyrði eru sett vegna gáma /gámasvæða í deiliskipulagi þessu :

- Stöðuleyfi er til eins árs í senn.
- 1 gámur /2.000 m² lóðar. Hámarksfjöldi gáma á lóð má þó aldrei fara yfir 10, þótt lóðarstærð sé yfir 20.000 m².
- Girða skal gámasvæðið af með mannheldri öryggisgirðingu.
- Geymsla mengandi og heilsuspillandi efna er með öllu óheimil í gámum eða innan gámasvæðisins.
- Sýna skal fyrirhugað gámasvæði á byggingarnefndarteikningum hverju sinni.

4.11 Sorp

Almennt skal gera ráð fyrir sorpgeymslum/skýli á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og / eða port. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu og skerma af á lóð. **Að jafnaði skal gera ráð fyrir 3 flokkunarílátum, fyrir plast, pappír og almennan úrgang.**

Lokuð sorpgeymsla/skýli skal vera sem næst götu. Skal hún greinilega sýnd á byggingarnefndar- teikningum. Frágangur sorpgeymslu skal vera með þeim hætti, að hún sé aðgengileg vegna sorphirðu en sem minnst áberandi. Skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu viðkomandi húss. Stakstæðar sorpgeymslur/skýli skulu samræmdar í hönnun og útfærslu. Sorpgeymslur /skýli skulu taka mið af rýmisþörf hverju sinni.

Að öðru leyti vísast til 6.12.6 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og/eða gildandi reglugerðar á hverjum tíma.

Losun jarðefna og sorps er með öllu óheimil innan deiliskipulagssvæðisins.

4.12 Djúpgámar

Heimilt er að koma fyrir niðurgröfnum gámum (djúpgámum) fyrir almenna sorphirðu innan deiliskipulagssvæðisins þar sem því verður við komið. Þar sem djúpgámar eru innan lóða skulu þeir standa innan skilgreindra byggingarreita og reiknast með í nýtingarhlutfalli. Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka í neðanjarðarsorp gámum skv. reglum. Endanleg staðsetning og útfærsla skal unnin í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Ekki er heimilt að reisa sorpgeymslu/skýli ofanjarðar á byggingarreitum djúpgáma.

4.13 Blágrænar ofanvatnslausnir

Lögð verður áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir við uppbyggingu svæðisins, m.a. með því að minnka álag á fráveitukerfi, draga úr mengun, stuðla að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns, koma í veg fyrir beina losun spilliefna í náttúrulega viðtaka, búa til kjörlendi fyrir vistkerfi og styrkja líffræðilegan fjölbreytileika. Í því samhengi er sérstaklega bent á uppbyggingu flughlaða, settjarnir, rásir í götum og neðanjarðar regnvatnsbrunna, gegndræpt yfirborð gangstétta og bílastæða og gróðurbeð í tengslum við aðkomusvæði bygginga.

Vinna skal eftir gildandi reglum og lögum í því samhengi, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2. 15. 2 mgr.

4.14 Bílastæði á lóðum

Bílastæði á svæðinu verða innan lóðamarka hvernar lóðar. Engin almenn bílastæði verða við götur. Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa :

- Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði/100 m² vegna flugskýla.
- Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði /35 m² vegna skrifstofubygginga og annarra bygginga.

Bílastæðaskilmálar fyrir hreyfihamlaða á viðkomandi lóðum skulu vera í samræmi við 6.2.4 gr. byggingarreglugerðar nr 112/2012.

4.15 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og 7. kafla, gr. 7.2.4. í byggingarreglugerð (nr. 112/212). Vandað skal til allrar hönnunar og frágangur lóða almennt á svæðinu.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar) og frágangur á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar hæðartölur. Lóðarhafa ber að fylgja G- og L-tölum sem sýndar eru á lóðarblaði. Þeir sem þurfa að víkja frá þessum hæðum taki á sig stalla/fláa eða vegg innar sinnar lóðar og á sinn kostnað.

Þar sem lóðir liggja að götu, stíg eða að óbyggðu svæði skal lóðarhafi sjá um og kosta frágangur kanta. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágangur kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágangur kanta á lóðarmörkum, nema lóðarhafar semji um annað.

Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða. Ekki er heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Óheimilt er að nota nema eigin lóð sem vinnusvæði. Uppgröftur, byggingarefni eða annað sem að byggingaframkvæmd lýtur verður fjarlæggt á kostnað lóðarhafa, ef út af er brugðið.

Verði ágreiningur um frágangur á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði skipulagsfulltrúa Keflavíkurflugvallar

4.16 Girðingar, skjól- og stoðveggir

Með girðingu er átt við girðingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem timbri, málm eða gleri á traustum undirstöðum. Með skjólvegg er átt við girðingu eða skjólvegg úr steinsteypu eða hlöðnum steinum. Stoðveggur er veggur eða sá hluti veggjar sem er hluti af landslagsmótun á lóð og er fyrir neðan yfirborð ómótaðrar lóðar.

Ekki er heimilt að reisa girðingu eða vegg á lóðarmörkum, nema með samþykki beggja lóðarhafa og að fengnu samþykki byggingarfulltrúa. Ekki er heimild til að reisa girðingar í eða við mörk haftasvæða nema með samþykki flugverndardeildar Ísavia og skulu þær girðingar uppfylla kröfur flugmálayfirvalda.

Hámarkshæð veggja og girðinga er mæld frá jarðvegshæð við girðingu eða vegg en frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef jarðvegshæð er hærri.

Að öðru leyti er vísað til greinar 7.2.3. í byggingarreglugerð (nr.112/2012) þar sem kveðið er á um girðingar lóða.

4.17 Öryggisgirðingar / öryggis- og aðgangshlið

Í samræmi við alþjóðlegar kröfur — og gildandi lög og reglur flugmálayfirvalda hverju sinni um alþjóðlega flugvelli.

Staðsetning öryggis- og aðgangshliða eru annars vegar frá Þjóðbraut við Háaleitishlað 12 (núverandi hlið) og hins vegar röð hliða við Pétursvöll 8. Reglur um hæð girðinga skv. byggingarreglugerð eiga ekki við um öryggisgirðingar/flugverndargirðingar innan skipulagssvæðisins.

Lega girðingar á deiliskipulagsupprætti er eingöngu leiðbeinandi og getur tekið breytingum eins og þurfa þykir að teknu tilliti til öryggismála.

4.18 Niðurrif húsa og annarra mannvirkja

Niðurrif húsa er byggingarleyfisskyld framkvæmd og hluti af byggingarleyfisumsókn. Samkvæmt grein 2.3.1. í gildandi byggingarreglugerð (nr.112/2012) skal sækja um byggingarleyfi þegar áformað er að rífa niður byggingu. Um niðurrif eiga einnig við ákvæði reglugerðar um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun nr. 785/1999, gr.17.1 og liður 10.8 í fylgiskjali 2.

Séu hús rífin og ný byggð í þeirra stað skulu sett tímamörk um alla framkvæmdina að hálfu byggingarfulltrúa. Þar skal m.a. koma fram að óheimilt sé að nota götustæði fyrir byggingar efni, byggingartæki eða vinnuskúra og að ýtrustu snyrtimennsku skuli gætt í hvívetna.

Viðkomandi lóðarhafi skal leggja fram tímaáætlun verksins til skipulagsfulltrúa Keflavíkurflugvallar, sem og starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Skipulags- og byggingarfulltrúum er falið að veita aðhald með framkvæmdum. Niðurrif húss skal að jafnaði ekki taka lengri tíma en 3 mánuði. Þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt niðurrif húss skal nágrönnum tilkynnt um samþykktina og skilyrði hennar, m.a. um tímaáætlun.

4.19 Framkvæmdartími – tímamörk

Bygging mannvirkis skal hafin eigi síðar en 1 ári eftir að leyfi er veitt til framkvæmda og skal að fullu lokið eigi síðar en 2 árum eftir að byggingarframkvæmdir hefjast.

Krafa er einnig um að lóð skuli vera fullu frágengin eigi síðar en 3 árum eftir að byggingaframkvæmdir hefjast. Skipulagsyfirvöld áskilja sér rétt til að láta ljúka þessum framkvæmdum á kostnað lóðarhafa verði ekki staðið við skilmála þessa.

4.20 Óbyggðar lóðir

Skipulagsskilmálar er fylgja deiliskipulagi þessu eiga einnig við um allar óbyggðar lóðir á deiliskipulagssvæðinu.

4.21 Gatnakerfi

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á gatnakerfi innan deiliskipulagssvæðisins :

- Þjóðbraut hefur verið sveigð til norðurs á stuttum kafla meðfram gagnaveri Verne Global sem stendur við Valhallarbraut 868. (Sjá nánar DSK.stgr, Vallarbraut 868 – Gagnaver. Staðfest 17.02 2009).

- Pétursvöllur hefur verið sveigður til austurs, m.a. vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á nýjum aðgangshliðum/leitarstöð inn á Háaleitishlað.
- Nýr innri þjónustuvegur flugbrauta — eingöngu fyrir neyðar- og flugbrautarbíla — liggur úr vestri að Háaleitishlaði nr. 25 (vélageymsla fyrir slökkviliðsbíla).
- Nýr innri þjónustuvegur milli Háaleitishlaðs og Flugstöð Leifs Eiríkssonar (FLE) tengist Háaleitishlaði úr norðri um Hólsvöll.

Endanleg staðsetning inn- og útaksturs frá lóðum — **innan og utan girðingar** — verður útfært nánar og skilgreint m.a. á lóðarblöðum.

4.22 Opin svæði / óhreyft land

Yfirbragði svæðisins skal haldið óbreyttu.

4.23 Göngu- og hjólreiðastígur

Gert er ráð fyrir nýjum göngu- og hjólreiðastíg er tengir skipulagssvæðið við nærliggjandi byggð og meginstígakerfi þess :

- Meðfram Þjóðbraut — norðan megin — að Flugbraut.
- Frá Þjóðbraut eftir Pétursvelli — austan megin — að nýjum öryggis- og aðgangshliðum við Pétursvöll 8.

4.24 Menningar- og fornminjar

Ekki eru þekktar menningar- eða fornminjar á svæðinu. Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum eins fljótt og unnt er skv. 24.gr. laga um menningarminjar 80/2012.

4.25 Kvaðir

Allar kvaðir eru tilgreindar í skilmálatöflu fyrir viðkomandi lóð eða svæði. Kvaðir á gildandi lóðarblöðum halda.

Almennt :

- *Kvöð um aðgangstakmarkanir samkvæmt öryggisreglum Keflavíkurflugvallar.*
- *Kvöð er um umferð að grannlóðum.*
- *Að jafnaði er gólfkóti 0.30 m yfir götukóta, en annars ákveðið af byggingarfulltrúa.*
- *Ofanvatni skal komið fyrir innan lóðar í svelgi eða út af lóð á óbyggð svæði, þar sem aðstæður leyfa skuli koma niður innan lóðar eða í skurði eða út fyrir lóð.*
- *Veitutengingar skulu vera samkvæmt fyrirmælum viðkomandi veitustofnana.*

4.26 Merkingar

Rík áhersla er lögð á samræmda heildarstefnu þegar kemur að merkingum fyrirtækja á svæðinu og skilta á lóðum.

- Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð skipulagsyfirvalda Keflavíkurflugvallar.
- Ekki er heimilt að vera með blikkandi skilti eða skilti með lýsingu sem er truflandi fyrir nágrenið.
- Við hönnun húsa skal gera ráð fyrir staðsetningu skilta og annarra merkinga og skulu þau sýnd inn á aðaluppdráttum.
- Fyrirtækjamerkingar og auglýsingar á lóðum eða mannvirkjum eru óheimilaðar nema með sérstöku samþykki skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar.

4.27 Veitur og lagnir

Fráveita á deiliskipulagssvæðinu verður í samræmi við aðalskipulag Keflavíkurflugvallar. Fráveita af svæðinu tengist á nokkrum stöðum við kerfi Reykjanesbæjar á Ásbrú og fer í dælu- og hreinsistöð Reykjanesbæjar á Fitjum í Njarðvík.

Allar lagnir og veitukerfi skal unnið í samráði við viðkomandi veitur og í samræmi við þær reglur og leiðbeiningar sem um slíkar framkvæmdir gilda.

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030.

4.28 Hljóðvist

Ekki er talið þörf á sérstakri hljóðvörn innan deiliskipulagssvæðisins umfram það sem gildandi byggingarreglugerð skilgreinir.

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030

Umhverfisskýrsla (fylgigagn með Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013-2030)

Hljóðspor við Keflavíkurflugvöll. Reykjavík: Línuhönnun verkfræðistofa (2008)

5 SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

5.1 Almennt

Lögð er áhersla á að ný mannvirki falli vel að mælikvarða og hlutföllum núverandi byggðar, frágangur sé vandaður og að mannvirkin auki umhverfisleg gæði svæðisins. Öll mannvirki þurfa að samræmast reglum um hindranafleti. Hæð þeirra kemur fram í skilmálatöflu og á skipulagsupprætti.

5.2 Austursvæði / Háaleitishlað

- Stærð svæðis = 140 ha (í deiliskipulagi þessu 108 ha)
- Nhl. = 0.6
- Núv. byggingar = 68.435 m²
- Byggingarréttur alls = 134.000 m²

Í greinargerð með Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013–2030 segir m.a um austursvæðið /flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs (HLE):

„Flugþjónustusvæði við Háaleitishlað (HLH) er um 140 ha að stærð. Þar er gert ráð fyrir starfsemi sem þarfnast ekki nálægðar við flugstöð millilandaflugs. Ekki liggja fyrir sértæk áform um nýtingu Háaleitishlaðs, en líklegt er að þau verði skýrari við frekari þróun flugþjónustu og vöxt í farþegaflugi. Þróunarskipulag Keflavíkurflugvallar (Master Plan) mun leggja upp áfangaskiptingu og frekari afmörkun á starfsemi. (Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030, kafli 3, bls. 14).

Starfsemi :

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugþjónustusvæðið HLH geti tengst atvinnusvæði innan skipulagsmarka Reykjanesbæjar. Keflavíkurflugvöllur, Reykjanesbær og Þróunarfélag Keflavíkurflugvallar (Kadeco) hafa lýst yfir vilja til að vinna saman að tengingu svæðanna.

5.3 Yfirbragð bygginga

Byggingarefni, litir og áferð

Ytra byrði útveggja skal vera úr sjónsteypu, eða með gegnheilum málmklæðningum (ómeðhöndlað zinc/eir/aluzink) eða sléttum málmlikuðum klæðningum (gráir tónar sbr. natur állitur). Kvöð er á formi málmklæðninga vegna flugstjórnartækja. Mesta leyfileg breidd á sléttum flötum milli brota/bylgja er 21,0 sm (8½“) og skal litaval vera dempað. Einnig er gerð krafa um að minnsta kosti tvær gerðir klæðningar séu á hverri hlið til að auka uppbrot bygginganna. **Sveitarfélög deiliskipulagssvæðisins takmarki heimildir til notkunar annarrar málmklæðningar. (Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030, kafli 7, gr. 7.3., bls. 33-34).**

Byggingar við Háaleitishlað eru hugsaðar sem stórar einingar undir flugskýli eða aðra flugtengda starfsemi. Vegna ratsjármála er gerð krafa um að þök séu flöt eða halli lítið. Umrædd mannvirki skulu því vera með lágrest þök; max 3°. Þök mega ekki varpa endurskini eða hafa truflandi áhrif á flugsamgöngur að öðru leyti.

Samráð skal haft við Veðurstofu Íslands og Landhelgisgæsluna áður en veitt eru byggingarleyfi fyrir þeim byggingarhlutum sem mögulega verða hærrí en skilgreindar viðmiðunarhæðir. Við Veðurstofu Íslands vegna veðursjár (46,8 m.y.s.) og Landhelgisgæslunnar vegna ratsjárstöðvar (45,42 m.y.s).

Byggingar við Hólsvöll eru fyrst og fremst þjónustuhús og skulu þau lúta sömu lögmálum og fyrirskrifað er við Háaleitishlað. Þó eru ekki gerðar kröfur um sambærilegt uppbrot með **tveimur gerðum** klæðninga.

Að öðru leyti eru húsagerðir frjálssar. Hæðir bygginga koma fram í skilmálatöflu (*liður 5.5*).

5.4 Lóðir

Eftirfarandi lóðir tilheyra deiliskipulagssvæðinu :

5.4.1 Grænivöllur

Innan og utan girðingar.

Núverandi byggingar / lóðir:

- Grænivöllur verður skv. skilmálum þessum felldur niður og lóðir felldar inn í aðrar lóðir við Háaleitishlað.

5.4.2 Háaleitishlað

17 lóðir eru skráðar við Háaleitishlað í deiliskipulagi þessu.

Allar lóðir við Háaleitishlað eru innan **girðingar** eða á mörkum þess.

Núverandi byggingar/lóðir:

- **Háaleitishlað 1** - Landhelgisgæslan. Ekki með í deiliskipulagi þessu.
- **Háaleitishlað 2** – Véla og verkfærageymsla fyrir flugtengda starfsemi. Lóðarstærð er 4.013 m². Mesta hæð byggingar er 9 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1339 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0.77 eða 3.093 m². Lóðin er innan girðingar.
- **Háaleitishlað 15** - Flugtengd starfsemi/geymsla. Lóðarstærð er 200 m². Mesta byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 45 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0.4 eða 80 m². Lóðin er innan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 17** - Flugtengd starfsemi/skrifstofur. Lóðarstærð er 2.274 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 799 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,38 eða 864 m². Lóðin er innan **girðingar**.

- **Háaleitishlað 19** - Flugtengd starfsemi/vélaverkstæði. Lóðarstærð er 3.671 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 17 metrar á tveimur hæðum. Núverandi byggingarmagn er 1.257 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,36 eða 1.321 m². Lóðin er innan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 21** - Flugtengd starfsemi / skrifstofur. Lóðarstærð er 4.583 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1.173 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,27 eða 1.237 m². Lóðin er innan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 25** - Flugtengd starfsemi/véla og verkfærageymsla. Lóðarstærð er 4.853 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 17 metrar á 1-2. hæðum. Núverandi byggingarmagn er 4.666 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,0,97 eða 4.700 m². Lóðin er innan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 27** - Flugtengd starfsemi/bílskúr og vörugæymsla. Lóðarstærð er 4.894 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 10 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1.135 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0.24 eða 1.180 m². Lóðin er innan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 29** - Flugtengd starfsemi/flugskýli. Lóðarstærð er 6.370 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 10 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1.457 m². Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,24 eða 1.528 m². Lóðin er innan **girðingar**.

Nýjar lóðir/byggingar:

- **Háaleitishlað 1A** – Þvottastöð. Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi. Lóðarstærð er 2018 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 5 metrar á einni hæð. Dælur og allur búnaður skulu standa innan byggingarreits. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,01 eða 200 m². Lóðin er innan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 4** – Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi. Lóðarstærð er 11.826 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 12 metrar á 3 hæðum. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,68 eða 8.040 m². Lóð er í girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 6-8** – Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi / flugskýli. Lóðarstærð er 41.822 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 27 metrar á 1-3 hæðum að hluta til og þá fyrir skrifstofur, geymslur o.þ.h tengdu starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0.65 eða 27.180 m². Lóð er í girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan **girðingar**.
- **Háaleitishlað 10** – Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi / flugskýli. Lóðarstærð er 20.661 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 25 metrar á 1-3. hæðum að hluta til og þá fyrir

skrifstofur, geymslur o.þ.h. tengdu starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,56 eða 11.550 m². Lóð er í girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan girðingar.

- **Háaleitishlað 12** – Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi. Lóðarstærð er 20.832 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 25 metrar á 1-3 hæðum að hluta til og þá fyrir skrifstofur, geymslur o.þ.h. tengdu starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,6 eða 12.500 m². Lóð er í girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan girðingar.
- **Háaleitishlað 14** – Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi. Ekki með í deiliskipulagi þessu.
- **Háaleitishlað 18** – Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi (s.s. General Aviation/flugstöð). Lóð er 4900 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 12 metrar á 1–2. hæðum að hluta til og þá fyrir skrifstofur, geymslur o.þ.h. tengdu starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,51 eða 2500 m². Lóð er í girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan girðingar.
- **Háaleitishlað 23** - Ný endurgerð lóð fyrir flugtengda starfsemi. Lóðin er 2.247 m². Lagður verður nýr vegur frá umræddri lóð beint út á flugbraut. Lóðin er innan girðingar.
- **Háaleitishlað 25 A** - Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi/flugskýli. Lóðarstærð er 4.853 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 10 metrar á einni hæð. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,75 eða 3.640 m². Lóðin er innan girðingar.

5.4.3 Hólsvöllur

„Porpið”. Eingöngu flugtengd starfsemi á vegum rekstraraðila flugvallarins. 6 lóðir eru skráðar við Hólsvöll í deiliskipulagi þessu.

Núverandi byggingar/lóðir - Allar lóðir eru innan girðingar:

- **Hólsvöllur 11** – Flugturn. Lóð er 3.577 m². Á lóðinni stendur flugturn á 7 hæðum. Mesta leyfilega byggingarhæð er 26 metrar á 7 hæðum. Núverandi byggingarmagn er 905 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0.27 eða 965 m².
- **Hólsvöllur 12** – Tækjahús. Lóð er 1.293 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 516 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,45 eða 580 m².
- **Hólsvöllur 14** –Bílgeymsla. Lóð er 806 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 186 m² skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,3 eða 240 m².

- **Hólsvöllur 16** – Spenni- og varaafsstöð. Lóðin er 1200 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 187 m². Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,2 eða 240 m².

Nýjar lóðir/byggingar - Allar lóðir eru innan *girðingar*:

- **Hólsvöllur 2** – Eldsneytis- og sjálfsafgreiðslustöð. Lóðin er 2.167 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 5 metrar á einni hæð. Dælur og allur búnaður skulu standa innan byggingarreits. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,05 eða 100 m².
- **Hólsvöllur 3** - Farþegaþjónusta (“Boarding station”). Lóðin er 11.583 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 12 metrar á 1–2 hæðum. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,3 eða 3.475 m².

5.4.4 Pétursvöllur

Flugtengd starfsemi.

Ein lóð er skráð við Pétursvöll í deiliskipulagi þessu, þar sem lóðin Pétursvöllur 9 – ásamt mannvirkjum - er víkjandi í skipulagi þessu.

Nýjar lóðir/byggingar - Innan og utan *girðingar*:

- **Pétursvöllur 8** – Öryggis- og aðgangshlið að haftasvæði. Lóðin er 6.800 m². Mesta leyfilega byggingarhæð er 8 metrar á 1–2 hæðum. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,8 eða 5.440 m². Lóðin er í girðingarlínu.

5.4.5 Þjóðbraut

Ein lóð er skráð við Þjóðbraut í deiliskipulagi þessu.

Núverandi byggingar/lóðir :

- **Þjóðbraut 16** – Vatnstankur. Lóð fyrir núverandi vatnstank er 1500 m². Um er að ræða nýja lóð undir núverandi vatnstank og verður hann alfarið **utan girðingar**. Þegar ný dælustöð verður reist mun umræddur vatnstankur verða fjarlægður. Ekki er heimilt að byggja á umræddri lóð.

5.5 Skilmálatafla

Heiti lóðar	Nr.	Núv, m ²		M2 max nýtt byggingarmagn	Max/m byggingarhæð	NHL
		M2 lóðarstærð	byggingarmagn (stendur áfram)			
Háaleitishlað	1A	2.018		200	5	0,01
Háaleitishlað	2	4.013	1.339	3.097	9	0,77
Háaleitishlað	4	11.826		8.040	12	0,68
Háaleitishlað	6-8	41.822		27.180	27	0,65
Háaleitishlað	10	20.661		11.550	25	0,56
Háaleitishlað	12	20.832		12.500	25	0,60
Háaleitishlað	15	200	45	80	6	0,40
Háaleitishlað	17	2.274	799	864	6	0,38
Háaleitishlað	18	4.900		2.500	12	0,51
Háaleitishlað	19	3.671	1.257	1.321	17	0,36
Háaleitishlað	20A		765		5	
Háaleitishlað	21	4.583	1.173	1.237	6	0,27
Háaleitishlað	23	2.247				
Háaleitishlað	25	5.265	3.813	3.352	17	0,64
Háaleitishlað	25A	4.853		3.640	10	0,75
Háaleitishlað	27	4.894	1.135	1.180	10	0,24
Háaleitishlað	29	6.370	1.457	1.528	10	0,24
Hólsvöllur	2	2.167		100	5	0,05
Hólsvöllur	3	11.583		3.475	12	0,30
Hólsvöllur	11	3.577	360	965	26	0,27
Hólsvöllur	12	1.293	516	580	6	0,45
Hólsvöllur	14	806	186	240	6	0,30
Hólsvöllur	16	1.200	187	240	6	0,20
Pétursvöllur	8	6.800		5.440	8	0,80
Þjóðbraut	16	1.557				
Samtals		167.394	13.032	89.109	m²	
Nýtt bygg,magn				76.077	m²	

SAMANTEKT

Leyfilegt byggingarmagn skv. Aðalskipulagi Keflavíkur 2013–2030 = 134.000 m².

Byggingarmagn skv. deiliskipulagi:

- 13.032 m² (byggingar sem standa áfram)
- 76.077 m² (ný mannvirki)