

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

Víkjandi byggingar / 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

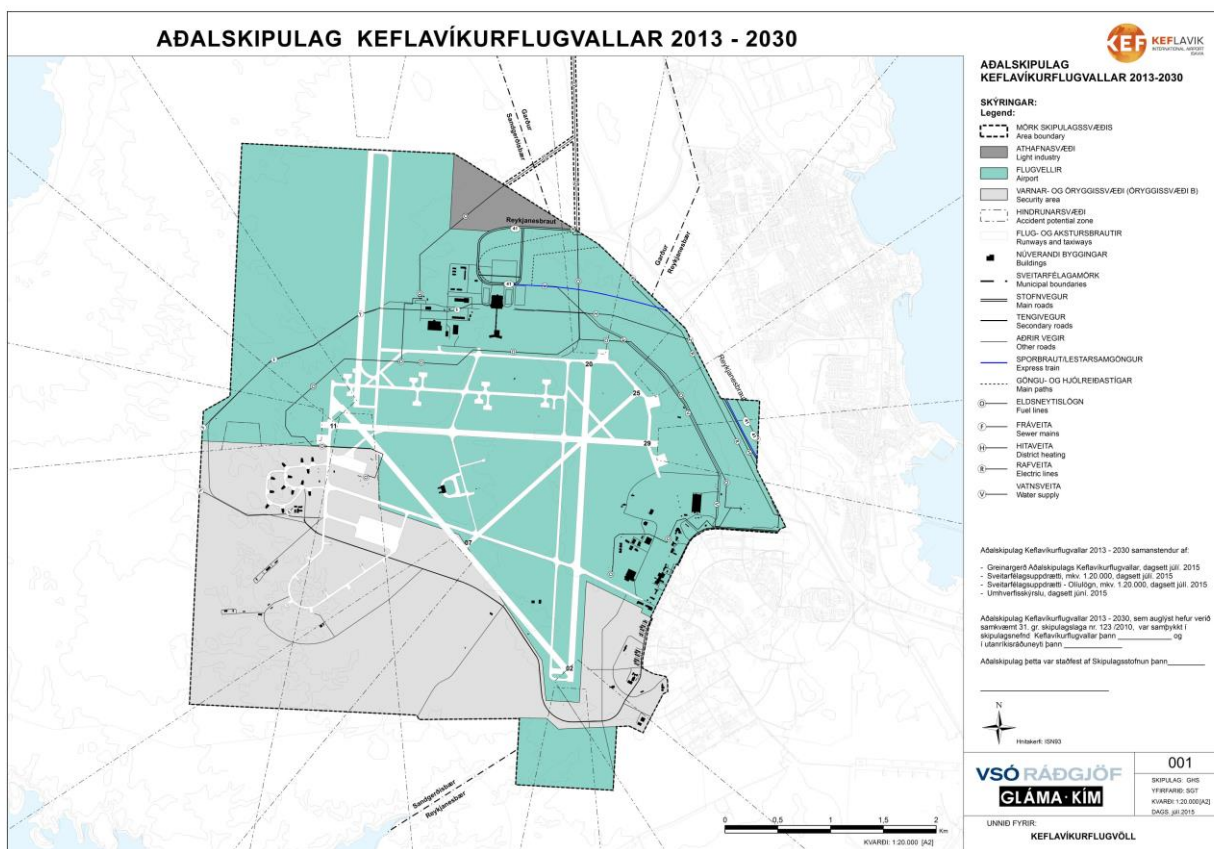
2.1 Tilgangur deiliskipulagsins

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

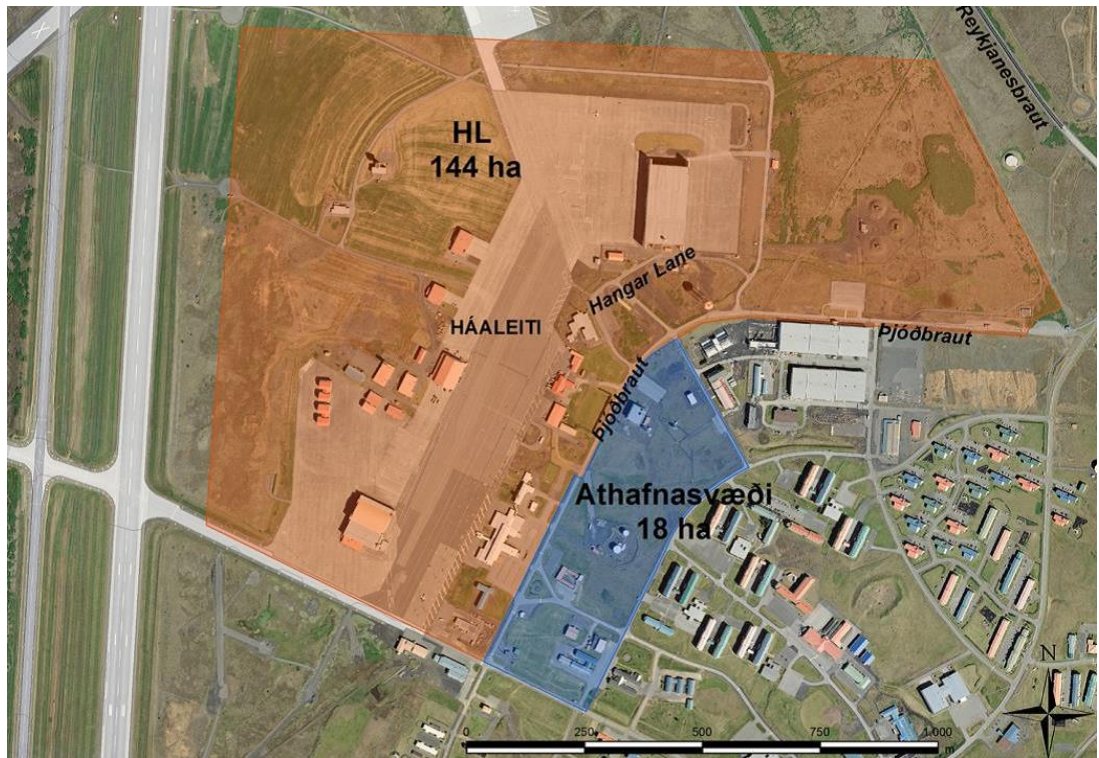
Deiliskipulagið er langtímasýn skipulagsyfirvalda Keflavíkurflugvallar og grundvöllur ákvarðana-töku; lögfastur rammi t.d. fyrir byggingarleyfisumsóknum.

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.



Aðalskipulag 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

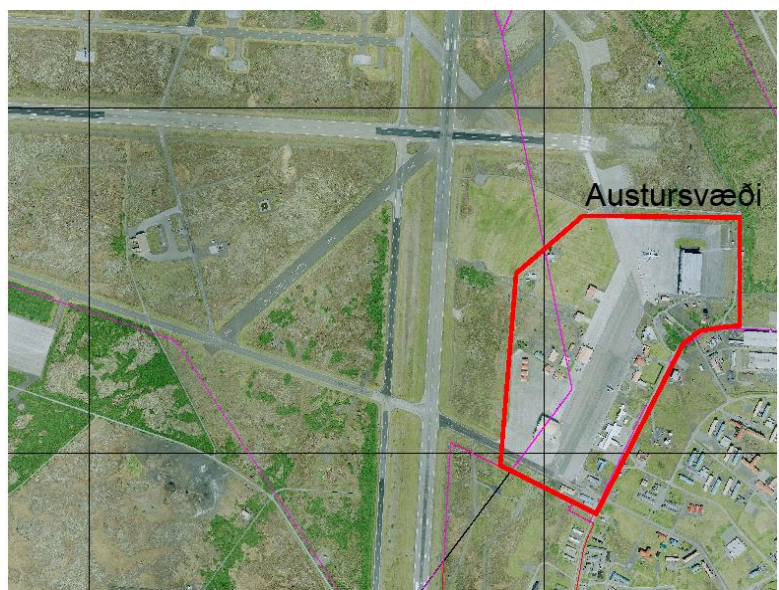
3.1 Afmörkun og lega

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, pósthöfva 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.

³ Girðingar skiptast í almennar girðingar og öryggisgirðingar sem afmarka haftasvæði flugvallarins.

Almennt 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 kafla 5 sérskilmálar.

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2010-2030, kafla 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 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 aðgangi 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), liggi 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

Skipulagsyfirvöld 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 veggir 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 Kjallarar/rými neðanjarðar

Ekki er gert ráð fyrir kjöllurum 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 flughafna. 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 hærri 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 neðanjarðarsorpgámum 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 frágang kanta. Sé hæðarmismunur á milli lóða, skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hærri lóðar sjái um frágang 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 fjarlægð 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 deilisskipulagsupprætti 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 rifin 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 ýrtruðu 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

Skipulagskilmálar 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 hjólreiðastíggar

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 málmrituðum 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 uppbot 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)

VIÐAUKI I

Víkjandi byggingar
Minjastofnun Íslands



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Hornsteinar arkitektar ehf
Ragnhildur Skarphéðinsdóttir
Ingólfsstræti 5
101 Reykjavík

17. janúar 2018
MÍ201712-0079/ P.H.

Minjavörður Reykjaness

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 14
(354) 845 85 10

www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Þór Hjaltalín
Minjavörður Reykjaness
thor@minjastofnun.is

Efni: Keflavíkurflugvöllur - Háaleitishlað

Minjastofnun Íslands hefur móttengið bréf frá Hornsteinum arkitektum ehf. dags. 22. desember 2017, þar sem óskað er eftir álitni stofnunarinnar um þær byggingar sem stendur til að rífa samkvæmt tillögu að deiliskipulagi sem er í vinnslu fyrir Háaleitishlað á Keflavíkurflugvelli. Tildrög málsins eru athugasemdir Skipulagsstofnunar við skipulags-tillöguna um að *fjalla þyrfti um þær byggingar sem heimilt er að rífa og gildi þeirra (t.d. menningar- eða sögulegt)*.

Minjastofnun hefur áður fengið skipulagið til umsagnar og gaf stofnunin álit sitt í tveimur bréfum, dags. 30. sept. 2016 og 26. okt. 2017. Þær umsagnir sneru að þeim fornleifum sem finna má á svæðinu og voru skráðar vegna skipulagsvinnunnar. Í athugasemdum Minjastofnunar var ekki óskað eftir gerð húsakönnunar fyrir skipulagssvæðið, en elstu hús á svæðinu (þau eru byggð um miðja 20. öld) falla ekki undir 29. og 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem kveðið er á um aldursfriðuð og umsagnarskyld hús. Hins vegar geta hús og mannvirki vissulega haft menningar- eða byggingarsögulegt varðveislugildi þótt þau hafi ekki náð 100 ára aldri og þar með aldursfriðunarmörkum. Þau hús þarf þá að friðlýsa sérstaklega, sbr. 18. gr. ef rök hníga með því eins og dæmi eru um.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 segir jafnframt: *Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar*. Slík húsakönnun fer þá fram óháð aldri þeirra bygginga sem um ræðir og gefst þá minjavörslunni tækifæri til að leggja mat á varðveislugildi yngri húsa og mannvirkja en þeirra sem falla undir umsagnarskyldu samkvæmt lögum um menningarminjar. Á Keflavíkurflugvelli er vissulega fyrir hendi þyrping húsa og mannvirkja sem tengjast mikilvægum þáttum í sögu þjóðarinnar, ekki síst á sviði flug- og samgöngusögu og sögu hernaðar og varnarmála sem hefur tengingar við heimssögulega atburði heimsstyrjaldar og kaldastríðs. Minjastofnun Íslands tekur því undir athugasemd Skipulagsstofnunar og telur rétt að fram fari húsakönnun á skipulagssvæðinu svo leggja megi mat á þær byggingar sem enn standa á reitnum.

Í framhaldi af beiðni Hornsteina arkitekta ehf. um álit stofnunarinnar um hús á svæðinu þá fóru undirrituð til Keflavíkur til að skoða umræddar byggingar á Háaleitishlaði. Fyrir á staðnum voru þau Sveinn Valdimarsson skipulagsfulltrúi Keflavíkurflugvallar, Óli Þór Magnússon verkfræðingur og Sigrún Ásta Jónsdóttir safnstjóri Byggðasafns Reykjanesbæjar. Fór hópurinn um og skoðaði húsakostinn á svæðinu. Áhersla var lögð á að kanna þau hús sem eiga að víkja samkvæmt skipulaginu og voru tvö hús skoðuð sérstaklega þar sem þegar er hafinn undirbúningur og framkvæmd við niðurrif þeirra, en það eru gamla flugstöðin (Háaleitishlað 10) og flugskýlið við Háaleitishlað 26A.

Óhætt er að segja að gamla flugstöðin við Keflavíkurflugvöll sé í hópi þeirra mannvirkja sem hafa hvað mest menningarsögulegt gildi á svæðinu. Þar er um að ræða mikilvægt hús sem tengist samgöngusögu þjóðarinnar og eiga ófáir Íslendingar minningar frá þessari byggingu sem þjónaði sem aðal millilandaflugstöð landsins frá því snemma á sjöunda áratugnum. Hafist var handa við byggingu hennar haustið 1947 en hún var svo tekin í notkun vorið 1949 (Hér er stuðst við umfjöllun Friðþórs Eydal um byggingar á Keflavíkurflugvelli í riti hans *Frá Heimstyrjöld til hververndar. Keflavíkurstöðin 1942-1951*. Rv. 2007). Segir Friðþór m.a.: „Í vinstri álmunni voru tollafgreiðsla, útlendingaeftirlit og veðurstofa. Flugafgreiðsla og biðsalur fyrir miðju og skrifstofur pósts og flugvallaryfirvalda til hægri. Í bakálmunni voru eldhús og veitingasalir fyrir 150 manns og flugvallarhótel með 50 herbergjum á efri hæð.“ Eftir að Flugstöð Leifs Eiríkssonar var tekin í notkun árið 1987 fluttist allt farþegaflug þangað en gamla stöðin var áfram nýtt fyrir starfsemi Varnarliðsins. Var stöðin þá áfram notuð fyrir farþegaflug á vegum hersins ásamt ýmiss konar þjónustu á þeirra vegum. Eftir að Varnarliðið yfirgaf Keflavíkurstöðina árið 2006 hefur ekkert viðhald farið fram á byggingunni. Ljóst er að byggingin hefur tekið umtalsverðum breytingum en ýmsar viðbyggingar hafa verið þrjónaðar við hana auk þess sem fátt er innanstokks sem minnir á upprunalega gerð.

Byggingarár gamla flugskýlisins við Háaleitishlað 26A er samkvæmt fasteignaská 1957. Undir það síðasta var skýlið notað fyrir þyrilu/björgunarsveit Varnarliðsins sem oft var kölluð út til ýmissa björgunarstarfa fyrir Íslendinga. Að sögn viðmælenda okkar voru um 30 skýli af þessari gerð reist víðsvegar um heiminn. Skýlið er býsna stórt en inni í miðrýminu eru fjórar steiptar einingar sem raðast eftir endilöngu skýlinu og mynda burðinn í þakinu. Í einingum þessum var m.a. skrifstofuhúsnæði og ýmis starfsemi. Bygging þessi þjónar illa hlutverki sínu í dag enda verður stórum vélum ekki komið þar fyrir út af einingunum sem taka upp allt miðrými skýlisins.

Húsakosturinn á Keflavíkurflugvelli er vitnisburður um merkilega sögu í lífi þjóðarinnar en ljóst er að ekki er hægt að varðveita allt til framtíðar. Því er mikilvægt að valin séu af kostgæfni dæmi um byggingar frá

hersetunni og standa vel að varðveislu þeirra og finna þeim hlutverk við hæfi. Hús í þeim hópi gætu t.d. verið flugskýlið við Háaleitishlað 1 (byggt 1958 skv. fasteignaskrá), en samkvæmt deiliskipulaginu á það að standa áfram. Einnig má nefna gamla flugturninn, og hugsanlega fleiri byggingar. Einnig þarf að skoða þetta í tengslum við áhugaverðar byggingar á Ásbrú og má nefna sem dæmi gamla skýlið við Grænásbraut 501 og hugsanlega bragga þar í kring. Það er hins vegar ljóst að ráðast þarf í frekari gagnaöflun og er mikilvægt að fram fari formleg húsakönnun fyrir svæðið áður en afstaða er tekin til frekara niðurrifs.

Í kjölfar vettvangsathugunar fór fram mat á varðveislugildi flugstöðvarinnar og flugskýlisins við Háaleitishlað 26A hjá Minjastofnun Íslands. *Niðurstaða varðveislumatsins er að þó byggingarnar hafi talsvert varðveislugildi mun stofnunin ekki beita sér fyrir friðlýsingu gömlu flugstöðvarinnar og mun ekki gera athugasemd við að heimilað verið að rífa hana. Hins vegar er vert að kanna frekar hvort flugskýlið við Háaleitishlað 26A hafi fágætisgildi á heimsvísu en húsakönnun mun væntanlega leiða það í ljós.*

Minjastofnun tekur undir athugasemd Skipulagsstofnunar og hvetur til þess að ráðist verði í húsakönnun fyrir svæðið hið fyrsta þannig að menningar- og byggingarsögulegt mat liggi fyrir áður deiliskipulagsáform verða samþykkt og ráðist er í frekara niðurrif bygginga á skipulagsreitnum.

Virðingarfyllst,



Þór Hjaltalín
Minjavörður Reykjaness



María Gísladóttir
Arkitekt, verkefnastjóri

Afrit sent: Skipulagsstofnun

Hornsteinar arkítektar ehf
Ragnhildur Skarphéðinsdóttir
Ingólfsstræti 5
101 Reykjavík

5. mars 2018
MÍ201712-0079/ 6.06 / P.H.

Efni: Keflavíkurflugvöllur, Háaleitishlað - tillaga að deiliskipulagi

Minjastofnun Íslands hefur móttengið bréf frá Hornsteinum arkítektum ehf. dags. 20. febrúar 2018 þar sem óskað er eftir athugasemdum Minjastofnunar við húsakostinn á ofangreindum deiliskipulagsreit á Keflavíkurflugvelli. Fyrir liggja drög að húsa-könnun á svæðinu sem farið var fram á í síðustu umsögn Minjastofnunar um deiliskipulagið, dags. 17. janúar 2018 í samræmi við fyrri athugasemdir Skipulagsstofnunar við skipulagstillöguna. Húsakönnunin er unnin af Helga Biering Þjóðfræðingi. Hefur hún verið í vinnslu undanfarnar vikur í samráði við Minjastofnun Íslands. Minjastofnun hefur ýmsar athugasemdir við húsakönnunina eins og hún liggur fyrir í drögum, bæði hvað varðar varðveislumatið sjálft og svo ýmsan frágang. Þeim athugasemdum verður komið á framfæri við höfund. Þessi drög að húsakönnun duga samt til þess að Minjastofnun geti afgreitt umsögn sína um húsakostinn á svæðinu.

Í fyrri umsögn Minjastofnunar um málið segir: „Húsakosturinn á Keflavíkurflugvelli er vitnisburður um merkilega sögu í lífi þjóðarinnar en ljóst er að ekki er hægt að varðveita allt til framtíðar. Því er mikilvægt að valin séu af kostgæfni dæmi um byggingar frá herasetunni og standa vel að varðveislu þeirra og finna þeim hlutverk við hæfi“. Málið var tekið fyrir á afgreiðslufundi Minjastofnunar þann 26. febrúar síðastliðinn og eru nokkar byggingar sem vert er að vekja athygli á og teljast sérstaklega í flokki varðveisluverðra húsa.

Vatnstankur (Grænivöllur, US no 875): Á að standa samkvæmt skipulagi. Mjög áberandi mannvirki og kennileiti á svæðinu. Er byggður 1953 og tengist starfsemi Varnarliðsins. Hefur fágætisgildi á Íslandi.

Gamla flugstöðin (Háaleitishlað 10, US no. 782): Fjallað hefur verið um þessa byggingu í fyrri umsögn og er vísað til hennar hér.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjaness

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 14
(354) 845 85 10

www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Þór Hjaltalín

Minjavörður Reykjaness
thor@minjastofnun.is

Flugstöð / Skrifstofa (Háaleitishlað 20A): Byggt á árum síðari heimsstyrjaldar, 1943 og tengist þannig stríðsrekstri Bandaríkjamanna í landinu. Einkennandi fyrir bygginguna er bogapak hennar sem hún virðist hafa haft frá upphafi og minnir á bragga sbr. ljósmynd frá 1947. Byggingin á að víkja samkvæmt deiliskipulagi. Varðveislugildi hússins er metið lágt í fyrirbyggjandi drögum að húsakönnun. Minjastofnun deilir ekki þeirri skoðun og telur húsið varðveisluverð, ekki aðeins út frá menningarsögulegu gildi þess heldur einnig vegna sérstakrar gerðar hússins, en bragar hafa mjög týnt í tölunni í landinu á undanförunum áratugum. Auk þess þjónaði það sem fyrsta flugstöðin á svæðinu og hefur því ótvírætt umhverfsgildi þar sem það stendur við flugvöllinn. Sjónarsviptir yrði af þessari byggingu af svæðinu.

NATO – flugskýlið (Háaleitishlað 1). Byggingin er frá 1958 og hefur lítið sem ekkert verið breytt. Hún er af klassískri gerð flugskýla frá síðari hluta seinni heimstyrjaldar, segir í húsakönnun og hönnuð af verkfræðideild bandaríska hersins. Þetta er mikil bygging sem stendur á áberandi stað á flugvöllinum og tengist veru hersins og sögu kalda stríðsins á Íslandi. Húsið á að standa samkvæmt skipulagstillögunni og telur Minjastofnun ástæðu til að varðveita það til framtíðar.

Flugskýli ÍSAVÍA (Háaleitishlað 25). Að stofni til frá 1943 og tengist því sögu síðari heimsstyrjaldar. Skýlinu hefur verið breytt nokkuð frá fyrstu gerð. Húsið stendur á áberandi stað á vellinum og á að standa samkvæmt skipulagstillögunni.

Minjastofnun Íslands vill eindregið hvetja skipulagsyfirvöld á Keflavíkurflugvelli til að afmá ekki með öllu þessi minnismerki um heimsstyrjöldina og kalda stríðið á Íslandi og velja af kostgæfni dæmi eins og nefnd eru hér að ofan til að varðveita til framtíðar.

Virðingarfyllst,



Þór Hjaltalín
Minjavörður Reykjaness



María Gísladóttir
Arkitekt, verkefnastjóri

Afrit sent: Skipulagsstofnun

VIÐAUKI II

Fornminjar

Minjastofnun Íslands,
Suðurgötu 39,
101 Reykjavík

10. ágúst 2016

Efni: Deiliskipulag Austursvæðis. Flugþjónustusvæði - Háaleitissvæði.

Unnið er að deiliskipulagi við Austursvæði á Keflavíkurflugvelli. Í tengslum við það það Sveinn Valdimarsson, skipulagsfulltrúi Keflavíkurflugvallar, Isavía, undirritaða um að meta hvort fornleifar væri að finna á svæðinu og hvort þær yrðu í hættu vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Framangreint deiliskipulag er unnið af arkitektunum hjá Hornsteinum og fengust stafræn gögn hjá þeim um fyrirhugað skipulag.

Árið 2013 fór fram fornleifaskráning¹ vegna aðalskipulagsvinnu við Keflavíkurflugvöll á Austursvæðinu sem undirrituð annaðist ásamt Ómari Smára Ármannssyni, fornleifafræðingi. Í því skipulagi var ekki gert ráð fyrir framkvæmdum á því svæði sem hér um ræðir en við skráðum eigi að síður stóran hluta af svæðinu. Sú skráning var nú endurmetin með hliðsjón af fyrirhuguðu deiliskipulagi.

Háaleitið er einn hæsti punkturinn á Miðnesheiðinni og á slíkum stöðum er síður að vænta búsetuminjar. Þær minjar sem var að finna á svæðinu eru herminjar, forn leið og varðan Kalka. Leiðin frá Stafnesi og Höfnum, sem lá þarna í gegn, er alveg horfin undir framkvæmdir frá fyrri tímum. Varðan Kalka [287], sem var eitt frægasta kennileitið á Miðnesheiðinni, hvarf undir flugturninn og var mikið skrifað um hana á sínum tíma (sjá meðfylgjandi skráningu). Herminjarnar eru svo allar langt fyrir utan framkvæmdarsvæðið.

Ekki verður séð að áætlaðar framkvæmdir raski fornum minjum. Minnt er þó á að ekki er víst að allar minjar á svæðinu sjáist á yfirborðinu eða hafi verið skráðar. Ef áður óþekktar fornleifar koma í ljós á framkvæmdasvæðinu ber að stöðva framkvæmdir, varast frekara rask og tilkynna þegar í stað um fundinn til Minjastofnunar Íslands, sbr. 38. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 (mml.). Minjastofnun Íslands metur eðli þeirra og umfang og hvort rannsókna sé þörf áður en framkvæmdir mega halda áfram. Almennt er því beint til framkvæmdaraðila að reyna að sneiða hjá fornleifum og komast hjá því að raska þeim í lengstu lög. Í 21. gr. mml. segir um verndun fornleifa, að „jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, [megi] enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands“.

Virðingarfyllst,

Ragnheiður Traustadóttir, fornleifafræðingur

¹ Fornleifaskráning vegna aðalskipulags á Keflavíkurflugvelli, 2014. Antikva ehf.

Kalka [287], varða á Háaleiti

Á Háaleiti var varða [287] sem er fyrst getið um í gömlu landamerkjabréfi frá 1270 en þar segir: „En lyngrifamörk skilur gata sú, er liggur fyrir innan Torfmýrar og upp á Háfaleiti til vörðu þeirrar, er stendur á leitinu þar, sem hæst er milli Kirkjuvogs, Njarðvíkur og Djúpavogs. En rekamörk millum Djúpavogs, Starness og Hvalsness skilur gróf sú, er verður fyrir innan klettana til hægri handar, er riðið er frá Kirkjuvogi.“¹⁹

Í örnefnaskrá frá Keflavík segir um vörðuna á Háaleiti: „Það voru til ýms örnefni hérna í heiðinni, nálægt þar sem Flugturninn er, þar var kallað Háaleiti (1) og Ameríkanarnir þýddu þetta á sitt tungumál og kölluðu það High Lady, en þar var varða í gamla daga, sem kölluð var Kalka (2), hún var hvít á litinn. Hennar er getið í þjóðsögum, því þar voru peningar grafnir, m.a., og þar sáu menn loga og loga, þar sem peningarnir voru. Þegar að var komið, þá var allt slokknað.“²⁰

Tvær frásagnir eru að minnsta kosti til um fjársjóð og draug á Háaleiti og hefur önnur þeirra verið birt í Rauðskinnu en hin í Lesbók Morgunblaðsins.²¹

Í blaðinu Faxe segir eftirfarandi um vörðuna Kólku: „Þetta hérað [Keflavíkurflugvöllur] nær yfir 9200 ha. — sem var áður algjörlega óræktað heiðarland — sem ríkið tók með lögnámi af landi 5 hreppa: Hafnahreppi, Miðneshreppi, Gerðahreppi, Njarðvíkurhreppi og Keflavík, — og úr landi ca. 30 jarða. Endamörk þessara hreppa námu við Háaleyti og Kólku og hafi nokkrar landamæraerjur verið á þessum háheiðum — 167 fet hæst yfir sjávarmál — þá eru þær nú úr sögunni að eilífu, þar eð enginn veit nú hyrningarsteina þessa lengur.“²² Í Faxe er að finna styttri umfjöllun og Kólkuvísur. Þar segir: „Kalka er heiti á landamerkjavörðu sem stóð uppi á Háaleiti, þar nú er Keflavíkurflugvöllur og braggahverfi honum tilheyrandi. Einnig er þess getið til, að hún hafi verið notuð sem innsiglingarmerki á dögum Selstöðukaupmanna í Suðurnesjum. Varðan er sögð verið hvít kólkuð, svo að hún sæist langt að, og hefir hún dregið nafn þar af. Var þessi ævagamla varða við líði, þar til nú á stríðsárunum, að setuliðið jafnaði

¹⁹ Brynjúlfur Jónsson, 1903. Rannsókn í Gullbringusýslu og Árnessýslu. Árbók Hins íslenska fornleifafélags, 18. árg., bls. 41.

²⁰ Örnefnaskrá Keflavík. Viðtal um Keflavík 1.

²¹ Lesbók Morgunblaðsins, 12. júní 1949, bls. 290, og Jón Thorarensen, Rauðskinna, bls. 42-46.

²² Jón Tómasson. Keflavíkurflugvöllur og Keflavík. Faxi, 12. árg. 1952, 5. tbl, bls. 70.

hana við jörðu. Rekur varðan raunir sínar í eintali því, sem hér fer á eftir.²³ Kölkuvísur eru 15 erindi en hér á eftir eru aðeins birt hluti þeirra. Höfundur er Ágúst L. Pétursson.

Úr Kölkuvísum

Eitt sinn var ég ung og fríð,
átti farfan hvíta.
Ýmsir þráðu alla tíð
upp til mín að líta.

Oft mér sendi sólin fríð,
sígnuð ástarskeyti.
Óðal mitt var alla tíð
upp á Háaleiti.

[...]

Villtum mönnum vegum á
vildi ég forða grandí.
Björgun veitti brögnum þá,
bæði á sjó og landi.

[...]

Stórveldis kom hingað her,
hertur fítöns anda.
Ólmir vildu meina mér
á minni jörð að standa.

Hermenn þustu hingað, en
helgri ró ei skeyttu.
Óli Thórs og Bjarni Ben
björg mér enga veittu.

Hersins vakti harða geð
hrygð, en enga kæti,
sínnum vítisvélum með
veltu mér úr sæti.

Byggð var reist við bústað minn,
bæði daga og nætur.
Missa þarna meydóm sinn
margar landsins dætur.

[...] ²⁴

Varða þessi, sem nú er horfin, hefur verið landamerki jarða allt frá miðöldum, hreppamörk síðar meir, innsigliðsvarða og áberandi kennileiti á háheiðinni á Háaleiti.



Mynd 36 Arinn frá Harrison hverfinu sem stendur stakur eftir sem vitnisburður um hernámsárin

²³ H. Th. B. Faxi, 10. árg. 1950, 1. tbl. bls. 8.

²⁴ Faxi, 10. árg. 1950, 1. tbl., bls. 8.

við girðinguna norðan flugvallarins. Ekki er vitað hvaða Ólafur þetta var. Í örnefnaskrá¹⁶ segir: „Þá er Ólafsvarða. Með gamla veginum ofan við Melabergsvötn er Neðri-Glæsir. Það er varða á hól. Þar rétt ofar er önnur, sem heitir Efri-Glæsir.“ Ólafsvarða er um 10 metrum norðan við Hvalsnesleiðina-Melabergsgötur [300] hún er heil, um 1,40 á hæð og 1,10 á breidd. Varðan hefur hátt minjagildi en hún mun raskast við framkvæmdina.



Mynd 28 Stafnesleið [900], heiðin er uppblásin

Stafnesleið [900]

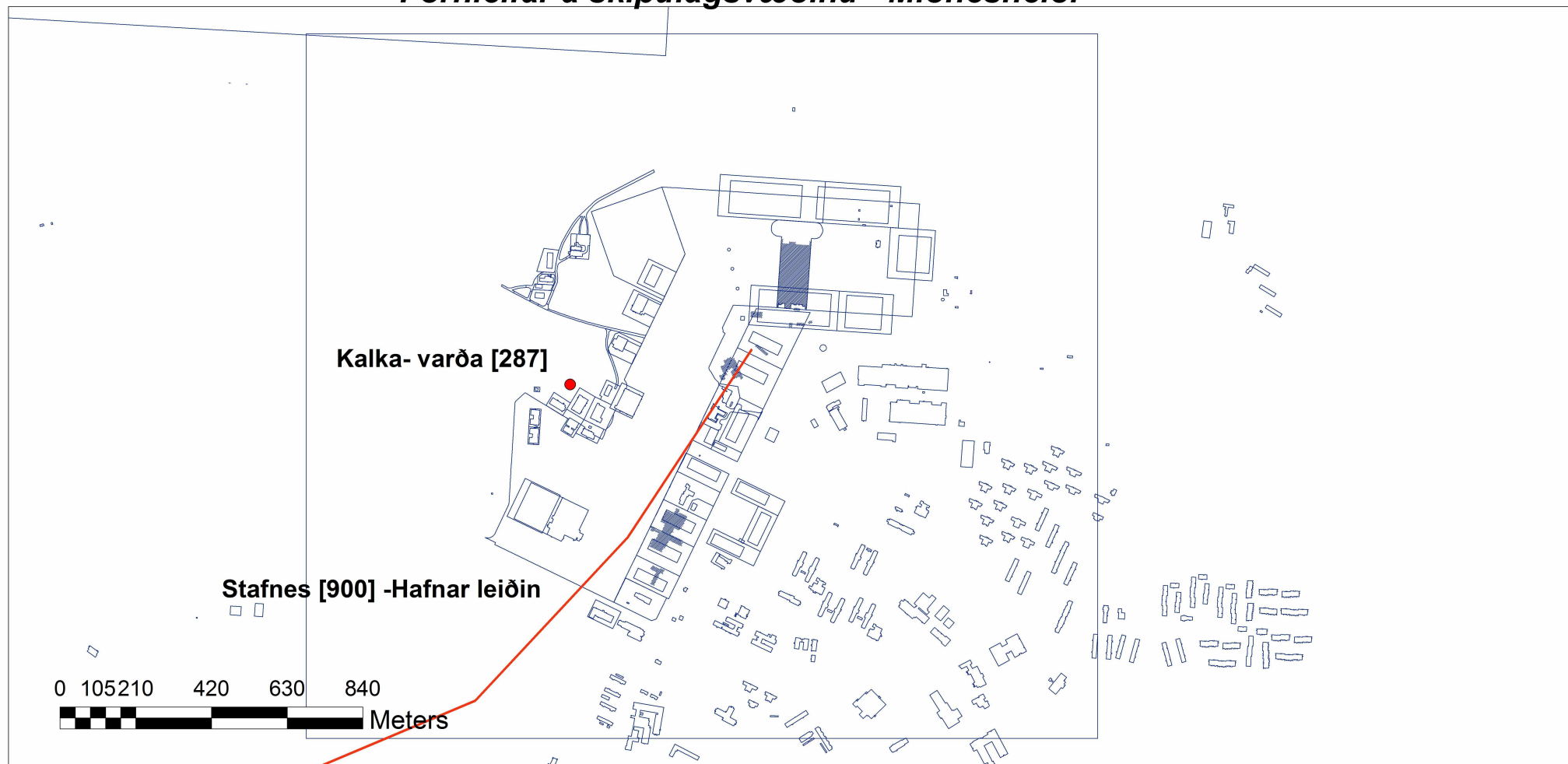
Stafnesleiðinni [900] frá Stafnesi yfir að gömlu skjólgörðunum [475] framhjá Háaleitinu til Keflavíkur hefur verið raskað það mikið, einkum vegna jarðvegseyðingar og mannanna verka (flugvallagerðar), að ekki er hægt að sjá hana innan girðingar. Engar sjáanlegar vörður eða merki er að finna eftir hana þar. Utan girðingar er hægt að rekja hana að hluta vegna þess að nokkrar vörður hafa varðveist á nokkrum stöðum við hana. Heiðin hefur blásið það mikið upp á þessum stað að leiðin hefur nánast horfið. Auk þess voru umsvif hersins mjög mikil sunnan við flugvöllinn.



Mynd 29 Gömlu Skjólgarðar [475] við Stafnesleiðina

¹⁶ Örnefnaskrá Fuglavík. Ari Gíslason skráði eftir Sigurði Jónssyni.

Fornleifar á skipulagsvæðinu - Miðnesheiði



Deiliskipulag Austursvæðis
Flugþjónustusvæði - Háaleitissvæði

Allar minjar eru horfnar og eru staðsetningar því ekki nákvæmar á horfnum minjum.



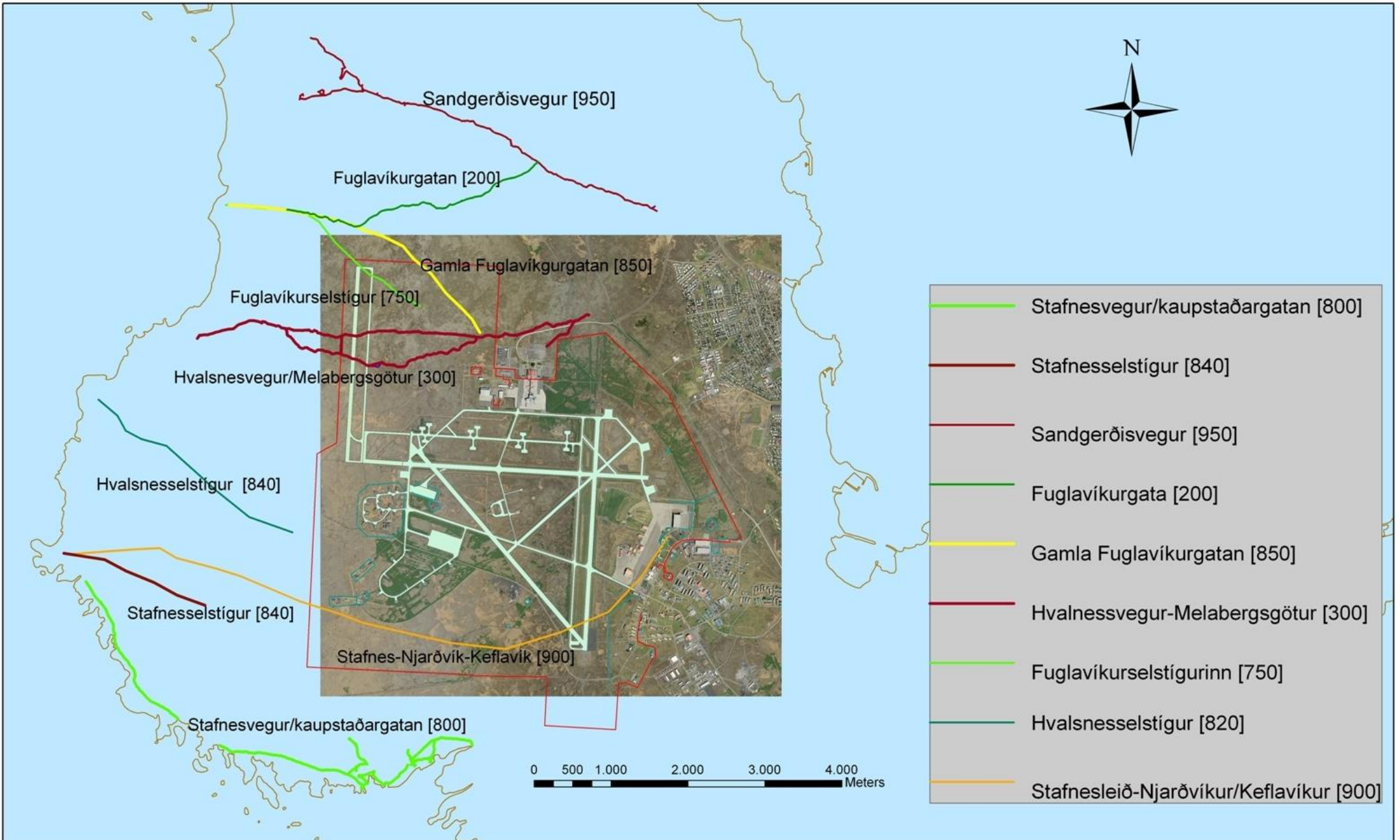
Kort nr. 1

Hornsteinar ehf skipulagsgögn
Antikva ehf

Kortagerð: Ragnheiður Traustadóttir

Dags. 15.júní 2016

Fornar leiðir á Miðnesi



VIÐAUKI III

Orðskýringar

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.

Aðgangseftirlit/aðgangsstýring (Access control)

Beiting aðgerða til að koma í veg fyrir aðgang óviðkomandi aðila og/eða óleyfilegra ökutækja. (Reglugerð 750/2016).

Almenningsflug (Civil Aviation)

Flug í samræmi við reglur sem settar eru af flugmálayfirvöldum og starfrækt undir eftirliti eða stjórn Samgöngustofu fyrir allt flug annað en herflug. Almenningsflug tekur hvort tveggja til atvinnuflugs og einkaflugs. (Reglugerð 750/2016)

A-svæði Keflavíkurflugvallar

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.

B-svæði Keflavíkurflugvallar

Keflavíkurflugvelli er skipt milli aðila. Svæði B – Öryggissvæði 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. *Sjá einnig Varnar- og öryggissvæði.*

Flugsvæði (Airside).

Athafnasvæði á flugvelli, aðliggjandi landsvæði og byggingar eða hlutar af þessu þar sem aðgangur er takmarkaður. (Reglugerð 750/2016).

Flugvernd

Sambland af ráðstöfunum og mannlegum og náttúrulegum úrræðum til að vernda almenningsflug gegn ólöglegum aðgerðum. Millilandaflugvellir þurfa að uppfylla ákveðin skilyrði og kröfur á sviði flugverndar. (Reglugerð 750/2016)

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.

Flugvöllur

Tiltekið svæði á láði eða legi, að meðtöldum byggingum, flugbrautum og búnaði sem er ætlað til afnota við komu, brottför og hreyfingar loftfara á jörðu niðri. (Skipulagsreglugerð 90/2013).

Girðing

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.

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 skimunar-staða og loftfars, hlaðs, flokkunarsvæða farangurs, farangursskála, pósthöðva og athafna-svæða fyrir ræstingar og flugvistir. (Reglugerð 750/2016).

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.

Skimun (Screening): Beiting tæknilegra aðferða eða annarra aðferða til að bera kennsl á og/eða finna bannaða hluti. (Reglugerð 750/2016).

Varnar- og öryggissvæði. Svæði innan sveitarfélags þar sem ráðherra sem fer með málefni varnar- og öryggissvæða fer með yfirstjórn skipulags- og mannvirkjamála, sbr. 8. gr. skipulagslaga. (Skipulagsreglugerð 90/2013).

