

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

UPPDRÆTTIR og SKÝRINGARMYNDIR  
01- Deiliskipulagsuppdráttur  
02- Skýringaruppdráttuþrúfviddamynd

VIÐAUKI I  
Minjastofnun Íslands

VIÐAUKI II  
Fornminjar

VIÐAUKI III  
Orðskýringar

## Fylgt úr hlaði

Isavia hefur ándanförnum misserum unnið að endurgerð Aðalskipulags Keflavíkurflugvallar 2013-2030 og þróunaráætlunar (Masterplan) fyrir Keflavíkurflugvöll -2040. Gerð deiliskipulags Háaleitishlaðs hér nefnt *Austusvæði* 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 leiðt til þess að nauðsynlegt er að stækka aðstöðuflugstöðvagar Leifs Eiríkssonar sem og að auka upp byggingarmöguleika fyrir flugtengda starfsemi í heild sinni og þjónustu henni tengdri.

*Austusvæðið* í daglegu tali nefnt Háaleitishlað (HÁ) flugþjónustusvæði á suðaustur jaðri Keflavíkurflugvallar Deiliskipulagsvæðið er um 108 ha að stærð. Ekkert formlegt deiliskipulag er til af svæðinu í dag skipulagsskilmálar en á því eru um 30 lóðir með ýmsum flugtengdum mannvirkjum sem flest voru byggð árið 1970.

Vinna við gerð tillögunnar hófst í lok ári 2015 og er hún unnin í samvinnu deiliskipulagshöfundar skipulagsfulltra Keflavíkurflugvallar sem annast umsjón verkefnisins og samstarfsnefndar Isavia. Meðan á skipulagunni stóð var tillag kynnt fyrir helstu hagsmálum svæðisins sem og Reykjanesbægg Sandgerði, en mörk svæðisins liggja um deiliskipulagssvæðið.

## 1 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

### 1.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð skv. 40. greig skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

f.h. Skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

### 1.2 Breytingar

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

Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer. Fyrsta útgáfa 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 þessum kafla, næsta breyting sem liður 0.2 o.s.frv.

## 2 ALMENNA R UPPLÝSINGAR

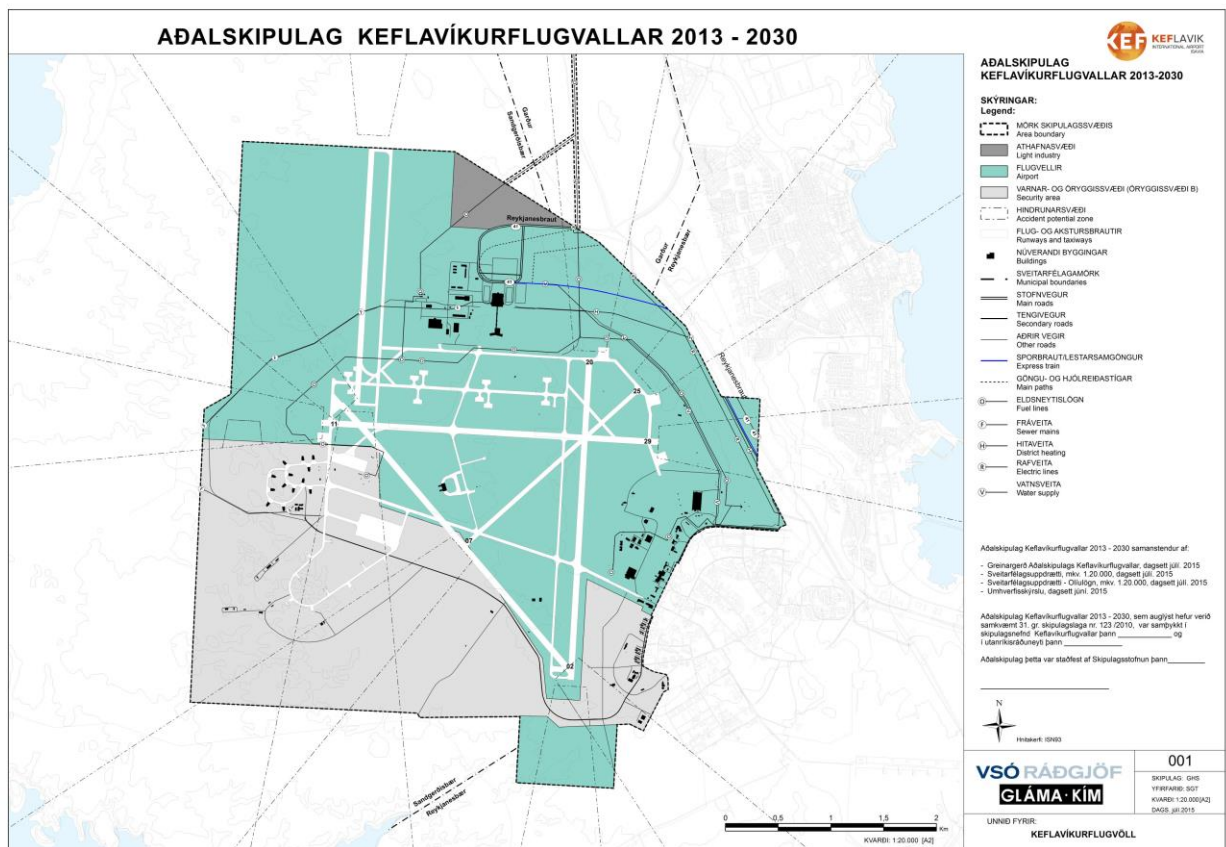
### 2.1 Tilgangur deiliskipulagsins

Tilgangur deiliskipulagsins er að staðfesta á formlagtt byggðarstærðir mannvirkja, yfirbragðingartíðni og umferðarflæði.

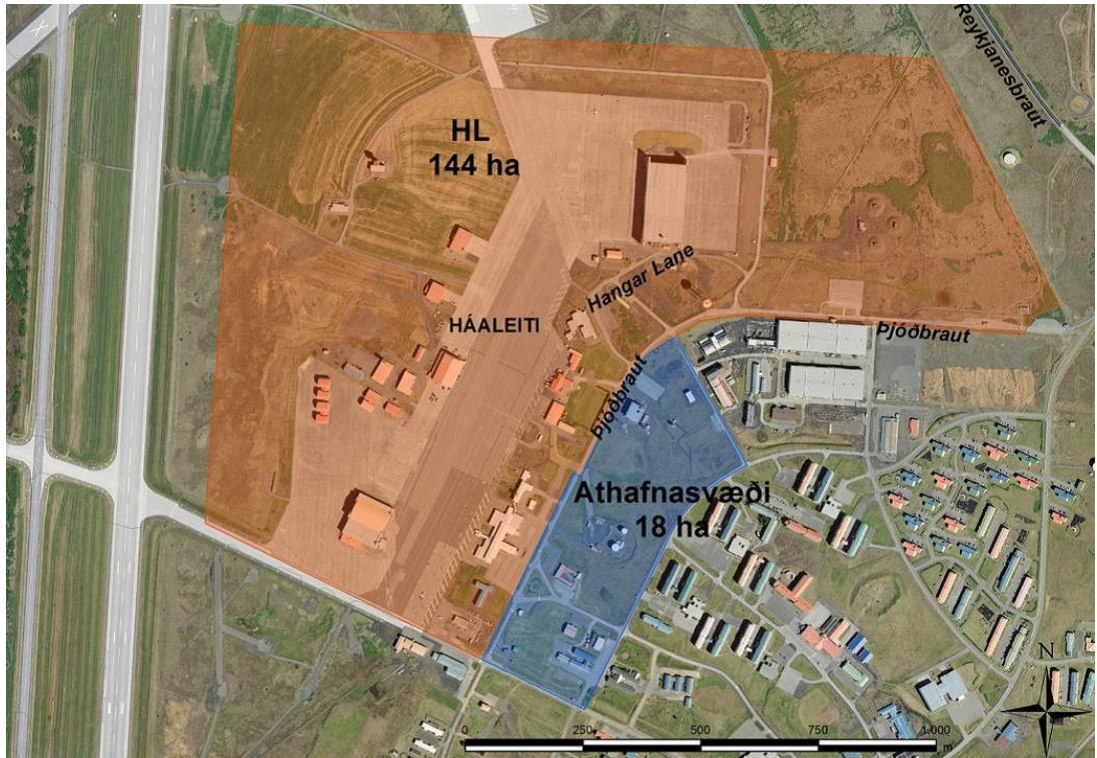
Deiliskipulagið er langtímaskipulagsyfirlit á Keflavíkurflugvallar og grundvör ákvarðana tóku; lögfastur rammi d. fyrir byggingarlögsóknunum

### 2.2 Forsendur deiliskipulags

Skipulagsskilmálar þessir ná til deiliskipulagsvæðis Keflavíkurflugvallar (Háaleitislað /HLH). Meginforsenduskipulags byggast á endurgerð Aðalskipulags Keflavíkurflugvallar 2013-2030, þróunaráætlunar (Masterplan) fyrir Keflavíkurflugvöllinn 2014-2015 skipulagslýsingu Isavia (janúar 2016) þar sem megininntak deiliskipulagsins esett fram.



Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030



Aðalskipulag Keflavíkurlugvallar 2013/2030  
Austursvæði (flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs/HLH) og  
athafnasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2008



Þróunaráætlun Keflavíkurlugvallar 2015  
Austursvæði (flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs/HLH)

### 2.3 Markmið deiliskipulags

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

- Að gera heildstæðan deiliskipulagsuppdrátt fyrir svæðið eiginandi skipulagsskilmál
- 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 nýtingarhlutföll
- Að skilgreina þau mannvirki sem eru víkjandi skv. aðalskipulagi og aráttám niðurrifs í skilmáluþaka mið af stefnumörkun skipulagsyfirvalda og Isavia og samkomulagi þeirra við lareigendur.
- Að auka umferðaröryggi m.a. með því að skilgreina aðkomu og almennt umferðarflæði að svæðinu; þ.m.t. bílastæði og gögughjólaleiðir og tengsl þeirra við nærliggjandi stofnstíga.

### 2.4 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsáskil
- Skilmálatáfla fyrir einstaka lóðir skilmálatöflu er m.a. skilgreind núv. lóðarstærð og byggingarmagn, nýjar lóðir og ámarksnýtingarhlutfall
- Deiliskipulagsuppdráttur í mælikvarða 1:3000, 1 blað. Frumstærð uppdráttar
- Skýringaruppdráttuþ líddarmynd í mælikvarða 1 : 3000. Frumstærð uppdráttar



## 3 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

### 3.1 Afmörkun og lega

Skipulagssvæðið liggur í suðaustur jaðri Keflavíkurflugvallarinnar og kast til suðursaf umráðasvæði Landhelgisgæslunnar í flughlöðum og flugbrautum til vesturs og til norðurs af götunni Hólsvelli og flugbrautum suðaustur meir skipulagssvæðisins liggja framgötumi Þjóðbraut (áður Grænivöðun) og landsvæðið í Reykjanesbæjar.

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

Megin aðkoma að skipulagssvæðinu er frá Reykjanesbraut; annar vegur er Þjóðbraut og hins vegar Flugvallarbraut. Svæðið er álangstærstum hluta innviðs haftasvæða flugverndar og er því uppbygging svæðisins háð ákveðnum skilyrðum og tölunum um aðgang/fjölda staða þar sem ekið er inn á svæðið, koma til til deiliskipulags þessu.

Sveitarfélag norrk Reykjanesbæjar og Sandgerðis liggja um svæðið.



Deiliskipulagssvæðið

<sup>1</sup> Keflavíkurflugvelli er skipt milli svæði A flugvallarsvæðis á ábyrgð rekstaráðila flugvallarinnar og svæði B Öryggissvæðis í rekstri Landhelgisgæslunnar undir yfirstjórn utanríkisráðherra. Svæði B nær m.a. yfir oliulagnir ganga yfir svæði A. Sjá nánar í lögum 176/2006, 76/2008 og gildandi auglýsingu um mörk svæða.

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

<sup>2</sup> 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 flugfararsvæða farangurs, farangurskála, pósthöfva og athafnasvæða fyrir ræstingar og flugvistir. (Reglugerð 750/2016).

### 3.2 Landnotkun

Í Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar-2030<sup>3</sup> er landnotkusvæðisins skilgreint flugvöllur

### 3.3 Eignarhald á landi

Alltland á deiliskipulagssvæðinu er í eigu íslenska ríkisins.

### 3.4 Yfirbragð deiliskipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið liggur í um 50 hæð yfir sjávarmáli og er meira og minna raskað land. Malbikuð og steipt flughlöð eru einn þáttur en við þau og á þeim - standa ýmsar þjónustu byggingar sem tengjast hafa tengsluflugstarfseminni með einum eða öðrum hlutum nefnavéla- og verkfærageymslur, flugskýli og slökktustu byggingar á svæðinu en gamla flgstöðing flugturninn

Deiliskipulagssvæðið skiptist á haftasvæði og almennt svæði Öryggisgirðing/flugvallargirðing skilur að mismunandi svæði

Innan skipulagssvæðisins eru mannvirki á eignalista Atlantshafsbandalagsins skv. auglýsing utanríkisráðherra 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 skila 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 skipulagð de þessu.

### 3.5 Húsaþæðir - hindranaflétir

Á skipulagssvæðinu gilda staðlar Alþjóða Flutunarfyrirskipunarinnar (ICAO) um hindranaflétta flugbrauta og takmarkanir innan þeirra. Flutunarskipulagsreglur fyrir Keflavíkurflugvöll koma til með að tryggja framantlegar takmarkanir innan hindranaflétta s.s. varðandi hæð mannvirkja. Hæðir húsaþæðir sýndir á deiliskipulagsuppdraetti þar sem við á. Sjá nánar á kafla 5 sérskilnaðar.

<sup>3</sup> Girðingar skiptast í almennar girðingar og öryggisgirðingar sem afmarka haftasvæði flugvallarins. Almenn skiptist á svæði Keflavíkurflugvallar í haftasvæði og almenn svæði (airside/landside), oft talað um innan girðingar utan girðingar eða innan hafta og utan hafta.

Lega girðinga í flugverndarmörkum er ekki háð skipulagsskilmálum og þynginguteki og þurfa þykir að teknu tilliti til öryggismála. Girðingar sem skilja að flugvernarsvæði og almenn svæði þurfa uppfylla skilyrði flugmálayfirvalda.

<sup>4</sup> Hindranaflétta nálægt við alþjóðaflugvelli gilda skipulagsreglur eða staðlar Alþjóða Flutunarfyrirskipunarinnar (ICAO) um hindranaflétti flugbrauta og takmarkanir innan þeirra. Hindranaflétir setja takmarkanir á hæðir bygginga og mannvirkja eða á ákveðin viðbrögð ef mannvirki eða náttúra fer hærra en hindranaflétir.

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2023 í kafa 7, gr. 7.2 bls. 33

### 3.6 Nýtingarhlutfall og byggingarmagn

Eins og áður hefur komið fram er ekki verið gert deiliskipiliasvæðinu Samkvæmt Aðalskipulagi Keflavíkur 2023 er byggingarréttuð 4000m<sup>2</sup> á öllu 140ha austursvæðinu Háaleitishlaði (108a í þessu deiliskipulagi. Núverandi byggingar teljast vera 68.435m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall á svæðinu í heild sinni er það regnum 30% fyrir götur, veitur o.fl.

### 3.7 Víkjandi mannvirki

Gert er ráð fyrir að eftirandi mannvirki samt tilheyrandi lóðarmörkuðlsum 29500m<sup>2</sup> víkja deiliskipulagssvæðinu :

- Háaleitishlað 6 (rifstofur)
- Háaleitishlað 7 (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 9 (v- og verkfærageymsla)
- Háaleitishlað 10 (gamla flugstöðin)
- Háaleitishlað 11 (geymsla)
- Háaleitishlað 13 (geymsla)
- Háaleitishlað 20 (verkstæði)
- Háaleitishlað 21 (kapella)
- Háaleitishlað 22 (símstöð)
- Háaleitishlað 24 (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 24B (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 24C (flugskýli)
- Háaleitishlað 26 (bílskúr og vörugeymsla)
- Háaleitishlað 26 (brunakerfi)
- Háaleitishlað 26 (verkstæði)
- Grænivöllur 10 (vörugeymsla)
- Pétursvöllur 8 (skrifstofa)

Ýmis smáhýsi merkt :

- 833 (gamla elshéttisgeymar fyrir varaafstöð Háaleitishlaði 26A)
- 860 (bygging sem ekki er lengur í notkun. Fuel East)

Tilheyrandi Fuel East (selytiskerfi í eigu Natíó) sjá Landhelgisgæslu Íslands :

- 853854 (eldsneytisáfyllistútar við áfyllipal East)
- 85585657 (eldsneytisáfyllistútar í hlaði fyrir Fuel East)
- 859 (olíuskilja fyrir áfyllipal og hlað)

Sjá nánar lið 4.18 varðandi niðurrif húsa.

Minjastofnun Íslands fjallar nánar um þær helstu byggingar sem heimilt er að rífa og gilda í Viðauka I

### 3.8 Haftasvæði

Þeir hlutar svæðisins sem lúta takmörkunum og umferð eru girtir af með mannheldri öryggisgirðingum og flugvallargirðingum. Girðingin liggur um flugþjónustusvæðið og liggja almennt svæði utan hennar um þjónustusvæði flugvallarinnar. Lega girðingaflygverndar mörkun<sup>5</sup> er ekki háð skipulagsmálum og getur tekið breytingum eins og þurfa þykir að tekna tilliti til öryggismála.

Öryggis-aðgangshlið<sup>6</sup> er við aðkomuvegið Þjóðbraut<sup>12</sup> Háaleitishlaðs.

### 3.9 Gatnakerfi

Deiliskipulagssvæðið liggur vel með núverandi gatnakerfinu. Meðfram liggur gatan Þjóðbraut sem tengist Reykjanesbraut austri. Að Þjóðbraut liggja Breiðbraut, Flugvallabraut og Flugbraut (um Valhallabraut) Pétursvöllu liggur frá Þjóðbraut inn á svæðið í austurjaðri skipulagsvæðisins. Hólsvöllur liggur eftir norðurmörkunum þess norðvesturs og alfarið innan haftasvæðis flugvallarins.

### 3.10 Göngu- og hjólastígar

Engir skipulagðir göngur og hjólastígar liggja deiliskipulagssvæðið eða að því útánúv. gangstéttar sem liggja meðfram aðkomum.

### 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 fornminjar. Engar minjar eru að finna á deiliskipulagssvæðinu. (Heimild : Ragnheiður Traustadóttir 2016 ANTIKVA EHF 2016).

*Sjá nánar Viðauki 8*

### 3.13 Veitur og lagnir

Nokkrar stofnlagnir veitna eru innan svæðisins, og vatnsveita, rafveita og olíulagn. Er lega holræs og olíulagnarsýndar á deiliskipulagsuppdraði. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á stofnkerfum þessara veitna á skipulagsárinum almennt viðhald og e.t.v. nýrri legu kaldavatnsveitu.

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

<sup>6</sup> Öryggisogaðgangshlið 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 svæði Keflavíkurflugvallar og rekur vatnsveitu flugvallarsvæðisins. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á stofnkerfum þessara veitna skipulagstímanum nema gert er ráð fyrir endurnýjun og e.t.v. nýrri legu kaldavatnsveitu

### Rafveita

HS Veituvéitir rafmagn 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 o hreinsistöð Reykjanesbrú Fitjum í Njarðvík.

Á skipulagstímabilinu verður ráðist í endurbætur á fráveitumálum eins og lagt er til í h áætlun fráveitu. Við það mun draga verulega væðum áhrifum starfs- og umhverfið og þar með varfar á svæðinu

Sjá nánar

Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013 Gr. 6.4. bls. 23.

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

### Olíulögn Olíubirgðarstöðliugeymar

Innan skipulagssvæðisins er olíulögn sem tilheyrir 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 í öryggissvæði, sbr. 1. gr. laga nr. 76/2008. Utanríkisráðherra fer skv. 4. mgr. 8. gr. laga nr. 76/2008 með yfirstjórn skipulags mannvirkjamála á öryggissvæðinu á Keflavíkurflugvelli. Forsvarsaðili öryggissvæðisins er Landhelgisgæsla Íslands f.h. utanríkisráðherra.
- Lega olíulögnar er skv. auglýsingu utanríkisráðuneytis um landfræðileg mörk öryggissvæða. (Núgildandi nr. 720/2015)
- Samkvæmt 62. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, gefur Mannvirkjastofnun í umboði utanríkisráðherra byggingarog framkvæmdaleyfi á öryggissvæðum.

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

### Ofanvatn

Engu ofanvatni er veitt frá svæðinu og ekki er gert ráð fyrir fráveitumálum á deili skipulagstímabilinu.

### 3.14 Kvaðir

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

Staðlaður teygildandi lóðarblaði er:

- Ofanvatni skal komið fyrir innan lóðar í svelgi eða út af lóð á óbyggð svæði þar aðstæður leyfa.
- Hæðarlega miðast við frágengnar götur. Að jafnaði er gólfkottur fyrir Öflugakóta, 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 2012-2030

### 3.16 Umhverfisáhrif

Með aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2012-2030 fylgir umhverfisskýrsla með greinargerð. Þar er gert grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum aðalskipulagsáhrifum framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum vaxanda 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 umhverfisskýrslu.

Umhverfisáhrif deiliskipulagsins gætu einna helst falist í breytingum á ásýnd svæðisins, sem koma til vegna breyttra skilmála er varða húsagerð og Breyti ekki talin hafa neikvæð áhrif á ásýnd svæðisins þar sem fyrirhugaðar byggingar innan flugþjónustusvæðis áþekkar að útliti og umfangi og mannvirki- og nýjar byggingar á öðrum svæðum (utan girðinga) styrkjá götu og heildarmynd svæðisins.



Horft frá Hólsvelli yfir að Háaleitishlaði með flugttforgrunni

## 4 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Eftirfarandi skilmálar gilda um alla þætti deiliskipulagsvæðis Keflavíkurflugvallar / flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs (HLH). Í undantekningartilfellum er vísað til skilmálatexta í kafla 5 um svæði skipulagsskilmála í greinargerð þessari.

### 4.1 Lóðarmörk

Öllum mannvirkjum á deiliskipulagssvæðinu hefur verið afmörkuð lóð. Í sumum tilvikum er afmörkun lóðasamræmi við fyrirbyggjandi samþykkt lóðarmörk standa óbreytt. Fyrirvari er gerður um rætti lóðarmarka, fari svo að lögð verði fram frekari gögn en fyrir lágu skipulagsgerð. Komi til afgerandi breytinga á lóðarmörkum og stærð lóða verða þær breyttar og 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

Skipulagsyfirlit Keflavíkurflugvallarinnar samvinnu við byggingarfulltrúa útá lóðarblöð sameina hefðbundin mæling hæðarblöð í eitt skjal. Lóðarblöð sýnir nákvæma stærð lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða og kvaðir ef einhverja lóðarblöð sýnir hæðir mannvirkja við götur (G) og á lóðarmörkum fjær götu (L). Einnig kemur fram lega vatnsagna, frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

Alltaf skal miða við aðalhæð = 1. hæð húsa skótar húss og lands eru samstilltir.

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

### 4.4 Byggingarreitur og byggingarlínur

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

Byggingarreitur er táknaður með brotnum deiliskipulagi þess. Almennir skilríkhlutar byggingar standa innan skilgreinds byggingarreitis. Sjá línu 4.9 Smáhytti þ.m.t. þakskegg skyggni Þó mega einstaka minniháttar byggingar 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 þak og loftháfa að því marki sem nauðsynlegt er veggj utan byggingarreits gilda ákvæði byggingarreglugerðar er heimilt að byggja allt að viðbyggingar áka við núv. byggingar innan girðinga Háaleitishlaðs. Sjá nánar kafla 5 sérskilmála að varðar einstaka lóðir.

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

#### 4.5 Kjallara/rými neðanjarðar

Ekk er gert áð fyrir kjöllurum mannvirkja áð rými neðanjarðar, bílgeymslum

#### 4.6 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er hlutfall milli brúttóflatarmáls húss og lóðarstærðar ( $m^2$  húss/ $m^2$  lóðar) Hámarksnýtingarhlutfall og hámarksflatamál húsa á lóðum skilmálatöflu

Heildarflötur bygginga á lóðum ekki fara út fyrir fyrirskrifað hámarksnýtingarhlutfall viðkomandi lóðar. Rými teljast með við útreikning nýtingarhlutfalls.

- Smáhýsi á lóð (svo sem útigeyslur) teljast ekki með í nýtingarhlutfalli
- B-rými teljast með við útreikning nýtingarhlutfalls.
- Rými undir þakskyggnallt að 2m að dýptteljast ekki til rými.

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

#### 4.7 Húsagerðir

Húsagerðir eru frjálsar, að öðru leyti er þóð skilblöð, skipulagsskilmálar þessir og gildandi byggingarreglugerðir segja til um. Við hönnun húsa skal gæta þess að nýta landkosti á lóð best og fella byggingar vel að umhverfi sínu. Þar sem hús eru samtengd skal samræm form, lit og efnisál.

Hafa skal umhverfissjónarmiuga við val á byggingarefnum og forðast notkun efna sem gar á óendurnýjanlegar aðlindir eða hafa neikvæð umhverfisáhrif. Notkun mengandhefna og spillandi efna er með öllu óheimil. Við hönnun bygginga skal tryggja að loðarljósi og horfa á framkvæmd og líftíma byggingar sem eina heild. Rykmengun frá framkvæmdun vera í lágmarki.

Sjá nánar kafla 5 sérskilmála.



#### 4.8 Húshæðir og þök

Húshæð er gefin upp sem hámarkshæð byggingar. Efsti hluti þaks uppgerfna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak m þó fara upp fyrir hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tækniþúnaður, svo lengi sem þ innan skilgreindra loftlína flughafta. Uppgefinn hámarksþakvegna ratsjarmála 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 Landh gæsluna áður en veitt eru byggingarleyfi fyrir mannvirkjum hærrí en 45,42 m y.s. og fara því yfir sjónlínu ratsjárstöðva (Sjá mánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2003 kafla 7 gr.7.3, bls.334).

Sjá einnig kafla 5 sérskilmálar.

#### 4.9 Smáhýsi

Smáhýsi allt að 15m<sup>2</sup> að stærð má byggjast við skilgreindan byggingarreit, þó aldrei nær lóðarmörkum en 3m, án skriflegs leyfis nærliggjandi lóðarhafa. Aðeins má byggja smáhýsi á hnjó 7500m<sup>2</sup>/lóðar.

Þá er heimild að byggja smáhýsi skilgreindra lóða í tengslum við ýmskonar aðflugs þúnað á óbyggðum svæðum deiliskipulagssvæðisins. Smáhýsin skulu byggðandi byggingarreglugerð nr. 202 gr.23.5 og engu ekki vera fleiri en tíu.

#### 4.10 Gámasvæði

Heimild er fyrir tímabundinni staðsetningu gáma á lóðum undir sömu starfsleit landnotkun viðkomandi lóðar. Þetta er fyrir efni eða þúnað sem tilheyrir viðkomandi starfsemi.

Eftirfarandi skilyrði sett vegna gáma/gámasvæða deiliskipulagi þessu :

- Stöðuleyfi er til eins árs í senn.
- 1 gámur / 200m<sup>2</sup> lóðar. Hámarksfjöldi gáma á lóð má þó aldrei fara yfir 20.000m<sup>2</sup>.
- Girða skal gámasvæðið af með hældri öryggisgirðingu
- Geymsla mengandi og heilsuspillandi efna er með öllu í höndum eða inni gámasvæðisins
- Sýna skil fyrir hugð gámasvæði á byggingarandf teikningum hverju sinni.

#### 4.11 Sorp

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

Lokuð sorpgeymsla /skýlliskal vera sem næst götu. Skal hún greinilega sýnd á byggingarnefnd teikningum. Frágangur sorpgeymslu skal vera með þeim hætti, að hún sé aðgang sorphirðu en sem minnst áberandi. Skal frágangi hennar lokið samhliða byggingu viðkomandi húss. Stakstæðar sorpgeymslu /skýlliskulu samræmdar í hönnun og útfærslu sorpgeymslu /skýlliskulu taka mið af rýmisþörf hverju sinni. Að öðru leyti 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 og þeir deiliskipulagssvæðis þar sem því verður við komið sem djúpgámar eru innan lóða skulu þeir standa innan skilgreindra byggingarreita nast með í nýtingarhlutfella skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokkanna í neðanjarðarsvæðum skv. reglum Endanleg staðsetning og útfærsla skuldbær 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, því að minnka álag á fráveitukerfi, draga úr mengun, stuðla að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns og koma í veg fyrir beina losun spilliefna í náttúrulega viðtaka, búa fyrir kjörkerfi og styrkja líffræðilegan fjölbreytileika í samhengi sérstaklega bentá uppbyggingu flughlaða, settjarnir, ásir í götum og neðanjarðarregnvatnsbrunna gegndræpt yfirborð gangstétta og bílastæðna og gróðurbeði í tengslum við aðkomu bygginga

Vinna skal eftir gildandi reglum og lögum í því samhengi, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2002 5.3.2.15 2 mgr.

#### 4.14 Bílastæði á lóðum

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

- Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði / 100m<sup>2</sup> vegna flugskýla
- Gera skal ráð fyrir bílastæði / 35<sup>2</sup> vegna skrifstofubygginga annarra bygginga

Bílastæðaskilmálar fyrir eyfihamlaða viðkomandi öðum 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 samþykktar aðaluppdráttir og 7.2.4. í byggingareglugerð (nr. 112/2012) vandað skal til allrar hönnuðar frágangur lóða almennt á svæðinu.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir (þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar) og frágangur sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar lóðarhafi ber að fylgja G- og Etölum sem sýndar eru lóðarblað 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 kanta. Sé hæðarmismunur á lóðum skal sú regla gilda um frágang kanta, að lóðarhafi hær lóðar sjái um frágang kanta á lóðarmörkum, nema lóðarhafar semji um annað.

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

Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurðir skipulagsfundar Keflavíkurflugvallar

#### 4.16 Girðingar, skjól- og stoðveggir

Með girðingu er átt við girðingu eða skjólvegg úr léttu byggingarefni svo sem timbri, má gleri á traustum undirstöðum. Með skjólvegg er átt við girðingu eða skjólvegg úr steinste hlöðnum steinum. Stoðveggur er veggur eða sá hluti veggjar sem er hluti af landslagsmörkum 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 samþykkingarfulltrúa. Ekki er heimild til að reisa girðingar í eða við markum haftasvæða nema með samþykki flugvæðingardar Isavia og skulu þær girðingar uppfylla kröfur flugmálayfirvalda.

Hámarkshæð veggja og girðinga er mæld frá jarðvegshæð við girðingu frá hæð lóðar á lóðarmörkum ef jarðvegshæð er hærrí.

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 krö og gildandi lög og reglur flugmálayfirvalda hverju sinni um alþjóðlega flugvelli.

Staðsetning öryggis aðgangshliða eru annars vegar frá Þjóðbraut við Háaleitislað (núverandi hlið) og hins vegar röð hliða við Þéttbýlið um hæðirina sv. byggingar reglugerð eiga ekki við um öryggisgirðingar/flugverndargirðingar innan skipulagssvæðisins

Lega girðingar deiliskipulagsþrætti eiginleikið beinandi og getur tekið breytingum eins og þurfa þykir að teknu tilliti til þess.

#### 4.18 Niðurrif húsa og annarra mannvirkja

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

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

Viðkomandi lóðarhafi skal leggja fram tímaáætlun vörð Skipulagsfulltrúa Keflavíkur flugvallar, sem og starfsleyfi frá heilbrigðisfulltrúa. Skipulagsfulltrúum er falið að veita aðhald með framkvæmdum. Niðurrif húss skal að jafnaði ekki taka lengri tíma en 3 m. Þegar byggingarfullt hefur samþykkt niðurrif húss skal nágrönnum tilkynnt um samþykki og skilyrði hennar, m.a. um tímaáætlun.

#### 4.19 Framkvæmdartími E tímamörk

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

Krafa er einnig um að lóð skuli vera fullu frágengin eigi síðar en 3 árum eftir að byggingar kvæmdir hefjast Skipulagsyfirvöld áskilja sér rétt til að láta ljúka 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 skipulagssvæðinu.

#### 4.21 Gatnakerfi

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á gatnakerfi skipulagssvæðisins :

- Þjóðbraut hefur verið sveigð til norðurs til stufla meðfram gagnaverne Global sem stendur við Vallarbraut 868. Sjá nánar DSK.stgr, Vallarbraut 868 (Stjórnver. Staðfest 17.02 2009).

- Pétursvöllur hefur verið sveigður stíur, m.a. vegna fyrirhugaðar appbyggingar á nýjum aðgangshliðum/leitarstöðum á Háaleitishlaði.
- Nýr innviðgjöld vegurflugbrauta eingöngu fyrir neyðarflugbrautabíla liggur úr vestri að Háaleitishlaði 25 (vélageymsla fyrir slökktílla).
- Nýr innviðgjöld vegum milli Háaleitishlaðs Feggstöð Leifs Eiríkssonar (EHL) og Háaleitis hlaði úr norðri um Hólsvöll.

Endanleg staðsetning og útaksturs frá lóðunum og utan girðingar Áverður útfært nánar og skilgreint náðarblöðum.

#### 4.22 Opin svæði / óhreyft land

Yfirbragðssvæðisins skal haldið óbreyttu

#### 4.23 Göngu- og hjólreiðastígar

Gert er ráð fyrir nýjum göngu- og hjólreiðastígum tengir skipulagssvæðið við nærliggjandi byggð og meginstígakeppiss

- Meðfram Þjóðbrautnorðan megin að Flugbraut
- Frá Þjóðbraut eftir Pétursvöllum megin að nýjum öryggisogaðgangshliðum við Pétursvöll

#### 4.24 Menningar- og fornminjar

Ekki eru þekktar menningareða fornminjar á svæðinu. Effinnast áður ókunnar fornleifar skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum eins fljótt og unnt getur. Sjá 24. menningar minjar 80/2012.

#### 4.25 Kvaðir

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

Almennt :

- Kvöð um aðgangstakmarkanir samkvæmt öryggisreglum Keflavíkurflugvallar
- Kvöð er um umferð að grannlóðum.
- Að jafnaði er gólfkóti 0,30 fyrir götukóta, en annars ákveðið af byggingarfulltrúa.
- Ofanvatn skal komið fyrir innan lóðar í svelgi eða út af lóð á óbyggðum svæðum aðstæður leyfa koma niður innan lóðar eða í skurði eða út fyrir lóð.
- Veitutengingar skulu vera samkvæmt fyrirmælum viðkomandi veitustof

#### 4.26 Merkingar

Rík áhersla er lögð á samræmda heildarstefnu þegar kemur að merkingum fyrir tiltekið 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 nágrannum.
- Við hönnun húsa skal gera ráð fyrir staðu 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 dæmi hreinsistöð Reykjanesbæjar á Fitjum í Njarðvík.

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

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2023.

#### 4.28 Hljóðvist

Ekki er talið þörf á sérstakri hljóðvörn innan deiliskipulagssvæðisins umfram til þadi byggingarreglugerðilgreinir

Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2023.

Umhverfisskýrsla (fylgigagn með Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2023).

Hljóðspor við Keflavíkurflö. Reykjavík: Línuhönnunarkræðistofa (2008)

## 5 SÉRÁKVÆÐI SKIPULAGSSKILMÁLA

### 5.1 Almennt

Lögðer áhersla á að ný mannvirki vel að mælikvarða og hlutföllum núverandi byggðar, frágangur sé vandaður og að mannvirki umhverfisleg gæði svæðisins. Öll mannvirki þurfa að samræmaséglum umhindranáleti. Hæðþeirra kemur fram í skilmálatöflu og á skipulags uppdætti

### 5.2 Austursvæði / Háaleitishlað

- Stærð svæðis = 140 í deiliskipulagi þessu 108
- Nhl. = 0.6
- Núv. byggingar = 68.435
- Byggingarréttur alls 34000m<sup>2</sup>

Í grænargerð með Aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar 2013-2030 gerir m.a um austursvæðið /flugþjónustusvæði Háaleitishlaðs (HLH)

Flugþjónustusvæði við Háaleitishlað (HLH) er um 140 ha að stærð. Þar er gert ráð fyrir s sem þarfnast ekki nálægðarflugstöð millilandaflugs. Ekki liggja fyrir sértæk áform um nýtingu Háaleitishlaðs, en líklegt er að þau verði skýrari við frekari þróun og vöxt í farþegaflugi. Þróunarskipulag Keflavíkurflugvallar (Masterplan) mun leggja upp áfanga skipting og frekari afmörkun á starfsvæðum Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030 (kafi 3, bls 14).

Starfsemi

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að flugþjónustusvæðið HLH geti tengst atvinnusvæði skipulagsmarka Reykjanesbæjar. Keflavíkurflugvöllur Reykjanesbær og Þróunarfélag Keflavíkur flugvallar (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 málmklæðningu (ómeðhöndlað zinc/eir/aluzink) eða sléttum málmklæðningu (gráir tómasbr. natur állitur). Kvæði er áformi málmklæðninga vegna flugstjórnartækja. Þetta leyfileg breidd á sléttum flötum milli brota/bylgja er 21,0 sm og skal litaval vera það sama. Einnig er gerð krafa um að minnsta kosti tvær gerðir klæðningar séu á hverri hlið til að auka up bygginganna. Sveitarfélög deiliskipulagssvæðisins takmarki heimildir til notkunar annar málmklæðninga. (Sjá nánar Aðalskipulag Keflavíkurflugvallar 2013-2030, kafli 7, gr. 7.3., bls 43.3)

Byggingar við Háaleitishlað eru hugsaðar sem stórar einingar undir flugskýli eða aðra flug starfsemi. Vegna ratsjarmála er gerð ákum að þök séu flöt eða hallu. Minnsta hæð mannvirki skulupviverameð lágast 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 byggingarbrú fyrir þeim byggingarhlutum sem mögulega ætíð eru skilgreindar viðmiðunarhæðir. Við Veðurstofu Íslands vegna veðursjár (46,8 m.y.s.) og Landhelgisgæslunnar vegna ratsjár (45,42 m.y.s.).

Byggingar við Hólsvöll eru fyrst og fremst þjónustuhús og skulu þau lúta sömu lögma fyrirskrifaðri við Háaleitishlað. Þó eru ekki gerðar kröfur um sambærilegt uppþéttum með gerðum klæðninga

Að öðru leyti eru hæðir frjálssar. Hæðir bygginga framskilmálatöflu (liður 5.5).

## 5.4 Lóðir

Eftirfarandi lóðir tilheyra deiliskipulagssvæðinu :

### 5.4.1 Grænivöllur

Innan og utan *girðingar*

Núverandi byggingar / lóðir:

- Grænivölluverður skv. skilmálum þessu felldur niður og lóðir felldar inn í aðrar lóðir við Háaleitishlað.

### 5.4.2 Háaleitishlað

17 lóðir eru skráðar við Háaleitishlað í deiliskipessu.

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

Núverandi byggingar/lóðir:

- Háaleitishlað 1 Landhelgisgæslan er ekki með deiliskipulagi þessu.
- Háaleitishlað 2 Véla og verkfærageymsla í flugtengda starfssektar stærð er 4.013 m<sup>2</sup>. Mesta hæð bygginga er 9 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1339 m<sup>2</sup> skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,07 eða 3.093 m<sup>2</sup>. Lóðin er innan *girðingar*.
- Háaleitishlað 15 Flugtengd starfssektar. Lóð stærð er 200 m<sup>2</sup>. Mesta byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 415 m<sup>2</sup> skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,4 eða 800 m<sup>2</sup>. Lóðin er innan *girðingar*.
- Háaleitishlað 17 Flugtengd starfssektar. Lóð stærð er 2.274 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 799 m<sup>2</sup> skv. FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,08 eða 864 m<sup>2</sup>. Lóðin er innan *girðingar*.



- Háaleitishlað 19 Flugtengd starfsemi / verkstað. Lóðastærð er 3.673 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 17 metrar á tveimur hæðum. Núverandi byggingarmagn er 1.257m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,36 eða 1.321m<sup>2</sup>. Lóðin er innan **girðingar**.
- Háaleitishlað 21 Flugtengd starfsemi / skrifstofur. Lóðastærð er 4.583 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1.170m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,27 eða 1.237m<sup>2</sup> innan **girðingar**.
- Háaleitishlað 25 Flugtengd starfsemi / vögrageymsla. Lóðastærð er 4.853 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 17 metrar á tveimur hæðum. Núverandi byggingarmagn er 4.666m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,9 eða 4.700m<sup>2</sup>. Lóðin er innan **girðingar**.
- Háaleitishlað 27 Flugtengd starfsemi / skrifstofur og vögrageymsla. Lóðastærð er 4.894 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 10 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1.135m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,24 eða 1.164m<sup>2</sup>. Lóðin er innan **girðingar**.
- Háaleitishlað 29 Flugtengd starfsemi / flugskýli. Lóðastærð er 6.370 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 10 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1.457m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,228 eða 1.428m<sup>2</sup>. Lóðin er innan **girðingar**.

#### Nýjar lóðir/byggingar:

- Háaleitishlað 1A Þvottastöð. Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi / verkstað. Lóðastærð er 2018 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 5 metrar á einni hæð. Dælur og allur búnaður standa innan byggingarhluta. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,01 eða 20m<sup>2</sup>. Lóðin er innan **girðingar**.
- Háaleitishlað 4 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi / verkstað. Lóðastærð er 11.826 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 12 metrar á tveimur hæðum. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,68 eða 8.040m<sup>2</sup>. Lóð er girðingarlinu og hefur heimild að komu utan **girðingar**.
- Háaleitishlað 8 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi / flugskýli. Lóðastærð er 41.822 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 27 metrar á tveimur hæðum að hluta til og þá fyrir skrifstofur, geymslur o.þ.h tengdu starfsemi. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,65 eða 27.180 m<sup>2</sup>. Lóð er í girðingarlinu og hefur heimild að komu utan **girðingar**.
- Háaleitishlað 10 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi / flugskýli. Lóðastærð er 20.661 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 25 metrar á tveimur hæðum að hluta til og þá fyrir

skrifstofur, geymslur o.þ.m. í starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,56 eða 11.530 m<sup>2</sup> Lóð er girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan girðingar.

- Háaleitishlað 12 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi/lóð er 20.832 m<sup>2</sup> Mesta leyfilega byggingarhæð er 25 metrar á einni hæð um að hluta til og þá fyrir skrifstofur, geymslur o.þ.m. í tengdu starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,6 eða 12.500 m<sup>2</sup> Lóð er girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan girðingar.
- Háaleitishlað 14 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi í deiliskipulagi þessu.
- Háaleitishlað 8 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi (s.s. General Aviation/flugsstöð) er 4900 m<sup>2</sup> Mesta leyfilega byggingarhæð er 12 metrar á einni hæð um að hluta til og þá fyrir skrifstofur, geymslur o.þ.m. í tengdu starfseminni. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,51 eða 2500 m<sup>2</sup> Lóð er girðingarlínu og hefur heimild um aðkomu utan girðingar.
- Háaleitishlað 23 Ný endurgerð lóð fyrir flugtengda starfsemi er 2047 m<sup>2</sup> Lagður verður nýr vegur frá umræddri lóð beint út á lóð þar sem innangirðingar.
- Háaleitishlað 25 Ný lóð fyrir flugtengda starfsemi/flugskráta er 4.853 m<sup>2</sup> Mesta leyfilega byggingarhæð er 10 metrar á einni hæð. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,75 eða 3.640 m<sup>2</sup> Lóðin er innangirðingar.

#### 5.4.3 Hólsvöllur

Þor  
við Hólsvöll í deiliskipulagi þessu.

6 lóðir eru skráðar

Núverandi byggingar/lóðir Allar lóðir eru innangirðingar

- Hólsvöllur 11 Flugturn. Lóð er 3.577 m<sup>2</sup> Lóðni stendur flugturn á 7 hæðum. Mesta leyfilega byggingarhæð er 26 metrar á 7 hæðum. Núverandi byggingarmagn er 90 skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,27 eða 965 m<sup>2</sup>
- Hólsvöllur 12 Tækjahús. Lóð er 1.293 m<sup>2</sup> Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 516 m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,45 eða 580 m<sup>2</sup>
- Hólsvöllur 14 Bílgeymsla. Lóð er 806 m<sup>2</sup> Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 186 m<sup>2</sup> skv FMR. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,3 eða 240 m<sup>2</sup>

- Hólsvöllur 16 Spenni og varaafisstöð. Lóð er 1200 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 6 metrar á einni hæð. Núverandi byggingarmagn er 1670 m<sup>2</sup>. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,2 eða 240 m

#### Nýjar lóðir/byggingar Allar lóðir eru innan girðingar

- Hólsvöllur 2 Eldsneytisog sjálfsafgreiðslustöð. Lóð er 2.167 m<sup>2</sup>. 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 m
- Hólsvöllur 37 Boarding í er 11.583 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 12 metra háðum. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,3 eða 3.475 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.4 Pétursvöllur

##### Flugtengd starfsemi

Ein lóð er skráð á Pétursvöll deiliskipulagi þessu sem lóðin Pétursvöllur ásamt mannvirkjum er víkjandi í skipulagi þessu

#### Nýjar lóðir/byggingar Innan og utan girðingar

- Pétursvöllur 8 Öryggis og aðgangshlað haftasvæði. Lóðin er 6.800 m<sup>2</sup>. Mesta leyfilega byggingarhæð er 8 metra háðum. Leyfilegt byggingarmagn á lóð miðast við Nhl 0,8 eða 5.440 m<sup>2</sup>. 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 1.500 m<sup>2</sup>. Mest ræða nýja lóð undir núverandi vatnstankverður hana farið utan girðingar. Þegamý dælustöð verður reist munandi vatnstankur verða fjarlægðir heimilt að byggja á umræddri lóð.

## 5.5 Skilmálatafla

### SAMANTEKT

Leyfilegt byggingarmagn skv. Aðalskipulagi Keflavíkur 2030-134000m<sup>2</sup>.

Byggingarmagn skv. deiliskipulagi

- 13032m<sup>2</sup>(byggingæm standa áfram)
- 76.077m<sup>2</sup>(ný mannvirki)