



AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 – 2035

MÍÐSVÆÐI M6 HÓLAGATA

Skipulags- og matslýsing vegna breytingar á
Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 – 2035

Aðalskipulagsbreyting - vinnslutillaga

Júní 2026

Efnisyfirlit

1	Tilgangur	2
2	Forsendur og markmið	2
2.1	Staðsetning og afmörkun	2
2.2	Núverandi byggð og staðhættir	3
2.3	Byggðarþróun og íbúaspá	4
2.4	Náttúruvá og verndun	4
3	Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir	4
3.1	Landsskipulagsstefna	4
3.2	Aðalskipulag	5
3.3	Deiliskipulag	5
3.4	Fornleifaskráning	6
4	Viðfangsefni breytinga og áherslur	6
5	Umhverfismat	8
5.1	Matskylda	8
5.2	Tengsl við aðrar áætlanir	8
5.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	8
5.4	Umhverfisþættir og viðmið	9
6	Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu	11
6.1	Náttúrufar	11
6.1.1	<i>Vatnafar</i>	11
6.2	Samfélag	11
6.2.1	<i>Samgöngur</i>	11
6.3	Auðlindir	11
6.3.1	<i>Landrymi</i>	11
6.3.2	<i>Ásýnd</i>	12
6.4	Samantekt niðurstaðna	12
7	Skipulagsferli	13
7.1	Samráð og kynningar	13
7.2	Umsagnaraðilar	13
	Samþykkt og staðfesting	14

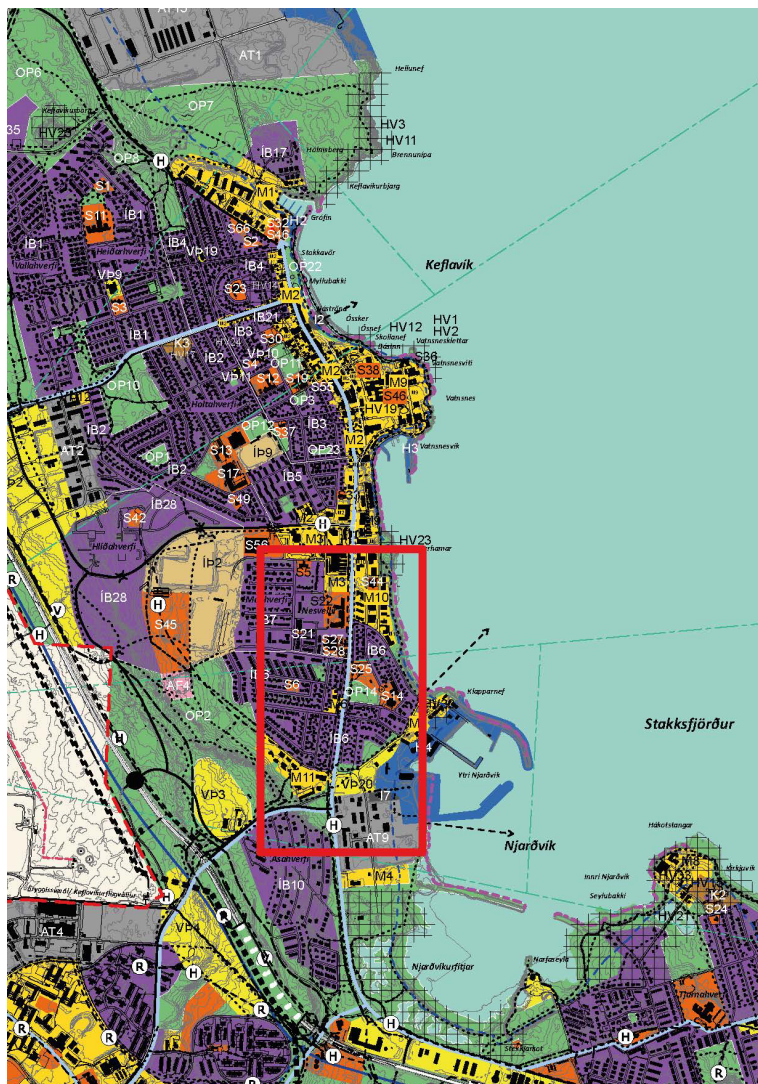
1 Tilgangur

Áform eru um uppbyggingu á svæði sem tilheyrir *Miðsvæði 6 Hólagötu*, þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð með íbúðum, verslun, þjónustu og annarri miðbæjartengdri starfsemi. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru íbúðir heimilar á svæðinu, þótt þar sé í dag eingöngu að finna verslun og þjónustu. Fyrirhuguð uppbygging kallar á aukið byggingarmagn umfram það sem gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir og er því heimilað byggingarmagn ekki nægjanlegt til að mæta fyrirhugaðri þróun svæðisins.

2 Forsendur og markmið

2.1 Staðsetning og afmörkun

Miðsvæðið *M6 Hólagata* er 0,6 ha að stærð og umhverfis það er íbúðarsvæðið *ÍB6 Við Njarðvík*. Miðsvæðið afmarkast að norðan af ÍB6 og göngu- og hjólréiðastíg. Að austan af Njarðarbraut og Hólagötu og sunnan megin af Borgarvegi. Til vesturs nær miðsvæðið að Holtsgötu og að byggð sem tilheyrir henni.



Staðsetning aðalskipulagsbreytingar á gildandi þéttbýlisuppdrætti.



Afmörkun skipulagssvæðisins á gildandi þéttbýlisupprætti.

2.2 Núverandi byggð og staðhættir

Miðsvæðið er miðlægt í þéttbýli Reykjanesbæjar og þar er í dag 1-2 hæða verslunar- og þjónustuhúsnæði. Á svæðinu eru fjórar byggingar, sú elsta frá árinu 1959 og sú yngsta frá árinu 2005. Á miðsvæðinu eru þrjár óbyggðar lóðir.

Umhverfis miðsvæðið er íbúðarsvæðið ÍB6, gróið og lágreist íbúðarhverfi sem byggðist að mestu upp á árunum 1960-1980. Í næsta nágrenni, austan við Njarðarbraut, eru skrudgarður, Ytri-Njarðvíkurkirkja og Njarðvíkurskóli.

Austurmörk miðsvæðisins liggja að hluta að Njarðarbraut sem áður var hluti af gamalli þjóðleið en er í dag hluti af lífæð Reykjanesbæjar, samfelldri tengileið í gegnum þéttbýlið sem styður við fjölbreyttar samgöngur og miðbæjarþjónustu.



Staðsetning skipulagssvæðisins á loftmynd.

2.3 Byggðarþróun og íbúaspá

Aukið byggingarmagn í reit M6 styður við markmið aðalskipulags um þéttingu byggðar og fjölbreyttari búsetukosti innan núverandi byggðarmarka. Fólksfjölgun í Reykjanesbæ hefur verið mikil undanfarin ár, alls 60% aukning á 10 árum (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025). Aukning heimildar byggingarmagns fellur að mannfjöldaspá skipulagsins, sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúa fram til 2035.

2.4 Náttúruvá og verndun

Náttúruvá

Skipulagssvæðið er ekki innan marka 4 m hæðarlínu og er því ekki skilgreint á hættusvæði vegna sjávarstöðu og sjávarflóða.

Hverfisvernd

Á skipulagssvæðinu eru ekki skilgreind hverfisverndarsvæði.

3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna

Aðalskipulagsbreytingin samræmist Landsskipulagsstefnu 2024-2038.

Í kaflanum *Skipulag í þéttbýli*, B.2 segir m.a.:

"Í skipulagi verði skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis og vaxtarmörk þéttbýlisstaða skilgreind með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa um leið vörð um landbúnaðarland og önnur verðmæt landgæði. (P)"

"Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðaþörf með því að þetta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða. (P)"

"Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. (P)"

Með breytingunni er verið að styrkja byggð í núverandi þéttbýli og þar með einnig bæjarbraginn og þá starfsemi sem fyrir er. Fellur það vel að markmiðum Landsskipulagsstefnunar hér að ofan.

3.2 Aðalskipulag

Aðalskipulagsbreytingin tekur til eftirfarandi svæðis og landnotkunar:

- Miðsvæði M6 Hólagata.

Svæðið er 0,6 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 20 íbúðum. Um það gilda svohljóðandi ákvæði:

"Íbúðir og atvinnurekstur í bland. Íbúðir leyfðar á báðum hæðum. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð."

Í leiðarljósum og markmiðum gildandi aðalskipulags í kafla 5 Byggð er lögð áhersla á að byggð verði eflid með markvissum vexti við lífæð með blandaðri byggð. Breyting þessi fellur vel að þeim markmiðum.



Afmörkun skipulagssvæðisins á gildandi þéttbýlisupprætti.

- Þéttbýlisupprættur verður óbreyttur.

3.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi innan miðsvæðis M6.

3.4 Fornleifaskráning

Fornleifaskráning fyrir svæðið „Fornleifaskrá Reykjanesbæjar“ var gerð árið 2008.

4 Viðfangsefni breytinga og áherslur

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér aukningu á byggingarmagni til að koma til móts við fyrirhugaða uppbyggingu. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu á óbyggðum lóðum miðsvæðisins en byggingarmagn var vanáætlað miðað við fyrirhugaða þróun svæðisins. Endurreiknað núverandi byggingarmagn er 950 m² og kemur fram í töflubreytingu.

Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 þar sem áhersla er lögð á að þetta byggð sem er til þess fallin að styrkja miðsvæði með íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði. Einnig fellur breytingin vel að markmiði aðalskipulagsins að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt í miðbænum.

Með nýrri byggð fjölbýlishúsa og atvinnuhúsnæðis á óbyggðum lóðum miðsvæðisins styrkist götmyndin og miðbæjarkjarninn eflist. Áhersla er lögð á að ný byggð falli vel að núverandi byggð við Holtsgötu.

Byggingarmagn miðsvæðisins eykst úr 1.500 m² í 4.000 m². Ekki er um að ræða breytingu á stærð svæðis né íbúðarfjölda. Þéttbýlisuppdráttur í gildi breytist ekki við aðalskipulagsbreytinguna.

Með aðalskipulagsbreytingunni er orðalagi ákvæða breytt lítillega.

Núverandi ákvæði:

"M6 Hólagata. Íbúðir og atvinnurekstur í bland. Íbúðir leyfðar á báðum hæðum. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð."

Ákvæði eftir breytingu, sbr. feitletrað:

*"M6 Hólagata. Íbúðir og atvinnurekstur í bland. **Íbúðir eru heimilar á jarðhæðum.** Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð."*

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við viðeigandi aðila grunnkerfa svo sem veitur og setja skilmála um það, sjá kafla 3.3 Veitur í gildandi aðalskipulagi.

Við deiliskipulagsgerð gilda um fráveitu fyrirbyggjandi fráveitusamþykkt Reykjanesbæjar, dags. 1.10.2025, og jafnframt ákvæði reglugerðar um fráveitu og skólphreinsun nr. 1450/2025.

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við Isavia vegna hindranaflata flugvallarins, sbr. kafla 7.1 *Hindranafletir flugvallar* í gildandi aðalskipulagi.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 4.4 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Tafla í greinargerð fyrir breytingu:

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting, bls. 47 í gildandi greinargerð fyrir breytingu.

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]**	Íbúðir nú v.- fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M6 Hólagata 19 – 23 **	0,6	870	1.500	0	20	2020-2030

- * Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.
- ** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030
- *** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðarfjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Tafla í greinargerð eftir breytingu:

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting, eftir breytingu.

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]**	Íbúðir nú v.- fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M6 Hólagata 19 – 23 **	0,6	950	4.000	0	20	2020-2030

- * Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.
- ** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030
- *** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðarfjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

5 Umhverfismat

5.1 Matskylda

Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010. Umhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöfum aðalskipulags, deiliskipulags og stigskiptri áætlanagerð. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagsáætlunum.

5.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Helstu áætlanir og stefnuskjöl sem höfð eru til hliðsjónar í skipulagsvinnu eru eftirtalin:

- Landskipulagsstefna
 - Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun. Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar
 - Lóðir og skipulag.
- Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar
 - Skipulag byggðar og umhverfis

Einnig er höfð hliðsjón af markmiðum í öðrum stefnuskjöllum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem snerta viðfangsefni breytingartillagna sbr. töflu 5.1.

5.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún vikir frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbýggingum og innviðum, nýtingu auðlinda s.s. lands og vatns. Við mat á áhrifum markmiða og stefnumiða á tiltekna umhverfisþætti er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá töflu 5.1. Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Mjög neikvæð áhrif eru skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða mikils fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef áhrif eru metin neikvæð eða mjög neikvæð er brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisaðgerðum. Niðurstöður umhverfismats nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

Valkostir

Umfjöllun um valkosti snýr fyrst og fremst að þeim breytingum sem lagðar eru fram og hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti (tafla 5.1).

Til samanburðar er einnig gerð grein fyrir óbreyttri stefnu aðalskipulags (núllkostur).

5.4 Umhverfisþættir og viðmið

Skipulagsbreytingin felur í sér aukningu á byggingarmagni í skipulagsreit M6 Hólagata. Í reitnum er gert ráð fyrir íbúðum og atvinnurekstri í bland. Íbúðir eru heimilar á jarðhæðum. Engar íbúðir eru fyrir á uppbygginareitnum. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð

Í breytingartillögu er gert ráð fyrir að leyfilegt byggingarmagn fari úr 1.500 m² í 4.000 m² á reitnum. Ekki verður gerð breyting á uppdráttum en lítilsháttar orðalagsbreyting á skipulagsákvæðum.

Í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 er yfirlit yfir umhverfisþætti og matsspurningar, sjá hér fyrir neðan. Stuðst verður við sömu spurningar og viðmið við mat á umhverfisáhrifum breytingartillögunnar (Tafla 5.1).

Tafla 5.1 Matsspurningar og viðmið fyrir mat á áhrifum tiltekinna umhverfisþátta.

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
1. Náttúrufar		
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Viðkvæm svæði? Svæði eða stakar jarðmyndanir með verndargildi? 	<ul style="list-style-type: none"> Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013 Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
1.2 Vatnafar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Vatnsverndarsvæði (brunn-, grann- eða fjarsvæði)? 	<ul style="list-style-type: none"> Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. Samráð/álit: Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
1.3 Lífríki (gróður og dýr)	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Mikilvæg búsvæði? Mikilvæg gróðursvæði? Votlendi? Líffræðilegan fjölbreytileika? 	<ul style="list-style-type: none"> Umhverfis og loftslagsstefna Reykjanesbæjar Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013. Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika, Bernarsamningur um verndun búsvæða. Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun.
1.4 Sjór og strandlengja	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Vatnsholt (grunnvatn, yfirborðsvatn, strandsjó)? Strandlengjuna? Gildi strandlengjunnar? 	<ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
2. Loftslag		
2.1 Loftgæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Loftgæði? 	<ul style="list-style-type: none"> Hreint loft til framtíðar – áætlun um loftgæði fyrir Ísland. Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.

Umhverfispáttur	Matsspurning	Viðmið
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda	<ul style="list-style-type: none"> Gerir áætlun ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga? Hefur áætlun áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda frá starfsemi, landnotkun og samgöngum í sveitarfélaginu? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið SP, sbr. 13.1 um aðgerðir í loftslagsmálum. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030 Umhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar
3. Samfélag		
3.1 Samgöngur	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Akstursvegalengdir? Þjónustustig samgöngukerfis? Framboð almenningssamgangna? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið SP, sbr. 11.2. um samgöngur. Staðardagskrá 21 Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Samráð/álit: Vegagerðin, aðliggjandi sveitarfélög.
3.2 Heilsa	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Loftgæði (sbr. 2.1)? Fjöldi/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum? Bæta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útivist? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið SP, sbr. 11.6 og 11.7. Umhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Reglugerð 724/2008 um hávaða. Reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. Sjá 1.2 um vatn Samráð/álit: Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja, Umhverfisstofnun, Keflavíkurflugvöllur.
3.3 Menningarminjar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Fornminjar? Búsetu/menningarlandslag? 	<ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 80/2012 um menningarminjar Samráð/álit: Minjastofnun.
3.4 Náttúruvá	Er/verður náttúruvá til staðar á: <ul style="list-style-type: none"> Núverandi byggðasvæðum? Nýjum byggðasvæðum? 	<ul style="list-style-type: none"> Samráð/álit: Keflavíkurflugvöllur, Samgöngustofa, Vegagerðin, Veðurstofa Íslands.
4. Auðlindir		
4.1 Landrými	Hver er landnýting: <ul style="list-style-type: none"> Stærð byggðra svæða? Nýtingu landrýmis (íbúðir/ha) og samgöngur? Hindranafletir flugumferðar Keflavíkurflugvallar. 	<ul style="list-style-type: none"> Landsskipulagsstefna 2024-2038. Skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar.
4.2 Verndarsvæði og útivistarsvæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Útivistarsvæði? Aðgengi að útivistarsvæðum? Verndarsvæði? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið SP, sbr. 11.4, 11.7 og 15 . Staðardagskrá 21 Náttúruminjasrá Náttúruverndaráætlun Samráð/álit: Umhverfisstofnun
4.6 Landslag/ásýnd	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Náttúrulegt landslag? Ásýnd bæjarfélagsins? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið SP, sbr. 11.4 Staðardagskrá 21 Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar Náttúruminjasrá Náttúruverndaráætlun Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Umhverfismatið byggir að mestu á fyrirliggjandi gögnum um umhverfispætti. Gert ráð fyrir að fari fram ítarlegra umhverfismat við gerð deiliskipulags.

6 Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu

6.1 Náttúrufar

6.1.1 Vatnafar

Vatnshlot tengt breytingarsvæðinu er grunnvatnshlotið Rosmhvalanes 2 (104-115-2-G). Í vatnavefsja er skráð bæði staðbundið álag vegna öskuhauga eða sorplosunar, og dreift álag vegna flugsamganga. Gildandi aðalskipulag sem og breyting fyrir skipulagsreit M6 er ekki talin líkleg til að valda því að vatnshlot nái ekki umhverfismarkmiðum sínum og eru áhrif metin óveruleg. Áður en leyfi eru gefin út þarf að vinna áhrifamat á vatnshlot í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Aukin byggingarheimild	Óbreytt aðalskipulag
Vatnafar	Engin/óveruleg áhrif (0)	Engin/óveruleg áhrif (0)

6.2 Samfélag

6.2.1 Samgöngur

Breytingin felur í sér aukningu byggingarmagns á svæði sem þegar er vel tengt stofn- og tengivegum samkvæmt aðalskipulagi. Aukið byggingarmagn leiðir óhjákvæmilega til aukinnar ferðamyndunar sem getur mögulega haft neikvæð áhrif á umferðarmagn, hljóðvist og loftgæði. Svæðið er hins vegar við lykilsamgönguás bæjarins, Njarðarbraut sem er hluti af lífæð Reykjanesbæjar og stoppistöðvar strætó eru samhliða skipulagsreitnum. Skipulagsreiturinn er því vel tengdur og gott aðgengi að fjölbreyttum og umhverfisvænni ferðarmátum. Frekari uppbygging atvinnureksturs á svæðinu getur aukið framboð vinnuveitenda og þjónustu við nágrenni reitsins og þar með stýtt ferðalengdir, en reiturinn er umkringdur íbúðarbyggð. Ætla má því að gildandi skipulag sem og áætluð breyting muni hafa jákvæð áhrif á samgöngur á svæðinu.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Samgöngur og innviðir	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)

6.3 Auðlindir

6.3.1 Landrými

Skipulagsbreyting felur í sér aukið byggingarmagn á miðsvæði og stuðlar þannig að betri nýtingu landrýmis innan þegar byggðs svæðis. Áhersla er lögð í aðalskipulaginu á ný íbúðarbyggð sé á svæðum þar sem þegar eru innviðir og innan núverandi byggðar. Aukið byggingarmagn dregur úr þörf fyrir útpenslu byggðar og samræmist markmiðum aðalskipulags um þéttingu byggðar. Áhrif breytingarinnar á landrými eru því talin jákvæð.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Landrými	Jákvæð (++)	Jákvæð (+)

6.3.2 Ásýnd

Skipulagsbreytingin felur í sér aukið byggingarmagn á miðsvæði og mun hafa í för með sér breytingar á ásýnd svæðisins. Þegar er talsvert ónýtt svæði innan reitsins, þar sem í dag er grasflöt. Við uppbyggingu verður áfram lögð áhersla á að hlúa að fallettri og vistlegri bæjarmynd og að ný byggð samræmist markmiðum aðalskipulags um vandaða ásýnd byggðar og gæði manngerðs umhverfis. Nánari útfærsla byggðar, almenningsrýma og yfirbragðs svæðisins verður skilgreind í deiliskipulagi. Reiturinn rúmar vel aukna uppbyggingu og aukið byggingarmagn ætti ekki að breyta megin áhrifum uppbyggingarinnar, þ.a. aukin samfella og heilstæðari götummynd. Því eru áhrif breytingarinnar á ásýnd talin jákvæð.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Ásýnd	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)

6.4 Samantekt niðurstaðna

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Vatnafar	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Samgöngur	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)
Landrými	Jákvæð (++)	Jákvæð (+)
Ásýnd	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)

7 Skipulagsferli

Aðalskipulagsbreyting þessi fær málsmeðferð í samræmi við 30.-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

7.1 Samráð og kynningar

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Skipulagslýsing og vinnslutillaga verða kynntar samhliða í því skyni að stytta málsmeðferð skipulagsbreytingarinnar. Eftir yfirferð Skipulagsstofnunar verður breytingartillagan fullgerð og að því loknu auglýst og kynnt í Skipulagsgáttinni.

Öll skipulagsgögn, þ.e. lýsing skipulagsverkefnis, tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfisskýrsla verða aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar, reykjanesbaer.is, og í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, skipulagsgatt.is.

7.2 Umsagnaraðilar

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum eftirtalinna aðila við lýsingu þessa, vinnslutillögu og endanlega auglýsta breytingartillögu og umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Viðeigandi nefndir og ráð Reykjanesbæjar – umhverfis- og skipulagsráð
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Aðliggjandi sveitarfélög, Suðurnesjabær, Sveitarfélagið Vogar, Grindavíkurbær
- Umhverfis- og orkustofnun
- Vegagerðin
- HS Veitur
- Minjastofnun
- Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- Samgöngustofa
- Isavia

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar

þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann _____
