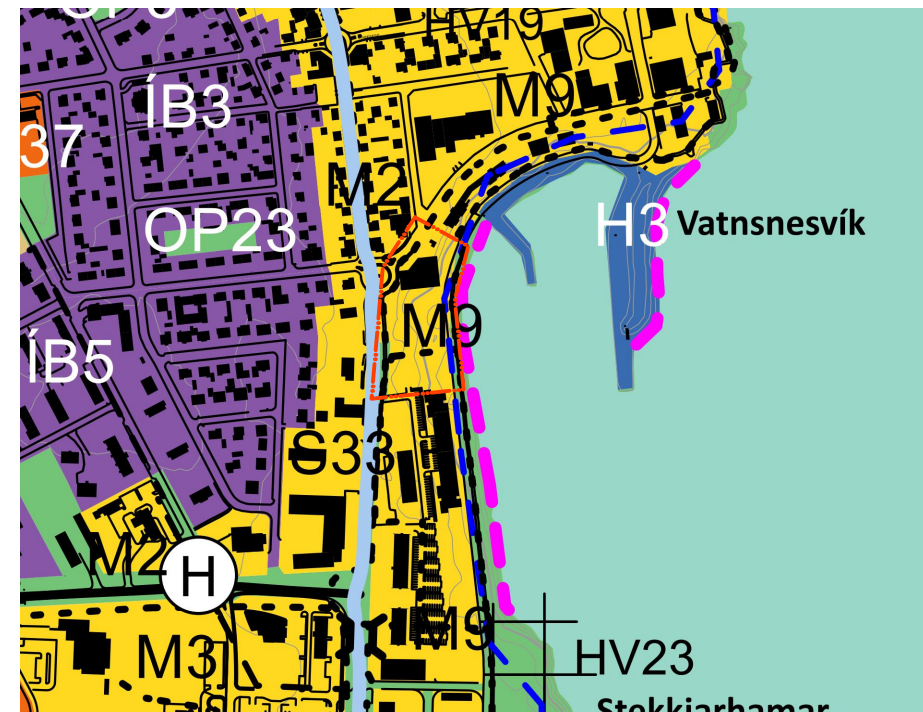
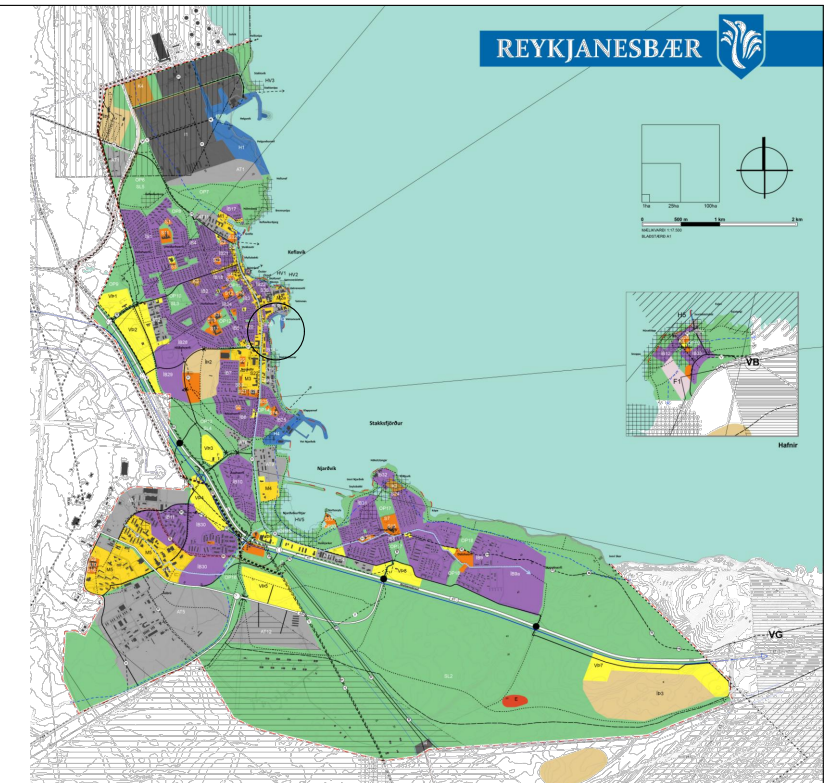


Aðalskipulag Reykjanessbæjar 2015-2030, samþykkt 10.01.2019, mkv. 1:7.500



Tillaga að breytingu, mkv. 1:7.500



Þéttbýlisuppráttur, afmörkun breytingasvæðis

GREINAGERÐ

Forsendur:

Í samræmi við eitt af meginmarkmiðum Aðalskipulags Reykjanessbæjar 2015-2030 eru svæði nærri eldri byggð nýtt betur með þéttingu byggðar. Breyting sú sem hér er lögð til styður við það markmið og gerir form uppbyggingar á viðkomandi reit hagkvæmari og gerir einnig nýtingu saltgeymslunnar sem fyrir er á reitnum nýtilega til uppbyggingar atvinnustarfsemi en gert var ráð fyrir að byggingin yrði rifin áður.

Breytingin:

Íbúðarsvæðið IB20 er felld undir miðsvæði M9 og opið svæði OP22 felld undir sömu landnotkun. Hámarks hæðir bygginga eru þær sömu og áður. Hámarks fjöldi íbúða fellur nú undir allt svæði M9 en þar er heimild fyrir 500 íbúðum til viðbótar á svæðinu öllu. Miðað er við að svæðið sem breytingin tekur til geti rúmað 90 íbúðir sem fyrr. Gerð er kvöð um aðgengi almennings um aðlaðandi garðsvæði milli Víkurbrautar og Bakkavegar. Niðurrif saltgeymslunnar, atvinnuhúsnæðis sem stendur á svæðinu, er ekki lengur áskilið.

Breyting þessi er talin óveruleg samkvæmt 2. mgr. 36. gr. Skipulagslaga. Breytingin er samhljóða þeirri tillögu sem hefur verið ákveðið að auglýsa í heildarendurskoðun aðalskipulags Reykjanessbæjar 2020-2035.

Tillagan er samkvæm megin stefnu aðalskipulagsins og víkur ekki í neinum grundvallaratriðum frá þeirri landnotkunarstefnu sem sett er á svæðinu. Í stað opins svæðis af óverulegri stærð er aðgengi almennings tryggt með kvöð um aðgengi í deiliskipulagi. Ekki er fyrirhugað að auka verulega byggingarmagn á svæðinu en það er flutt til innan svæðisins og gefst þá janframt tækifæri til varðveislu eldri byggingar. Í stað íbúðarsvæðis er svæðið gert að miðsvæði sem þó er með áherslu á íbúðarbyggð sem fyrr en gefur færi á frekari starfsemi sem einnig er liður í að nýta fyrirleggjandi byggingu. Engin

vernd byggðar eða náttúru er skilgreind á svæðinu.

Breytingin hefur áhrif á svæði sem er mun minna en 3ha að stærð, en opna svæðið sem felld verður inn í miðsvæðið er um 2.000m² að stærð og íbúðarsvæðið IB20 er 0,5 ha að stærð. Breytingin felur ekki í sér neina umtalsverða aukningu á byggingarmagni eða breytingu á eðli starfsemi frá því sem fyrirhugað var. Áhrifin af breytingunni varða að mestu leyti lóðarhafa eina.

Skipulagsákvæði:

M9

[...]

Við Víkurbraut á fyrrum Saltgeymslulóð er gert ráð fyrir allt að sjö hæða háum fjölbýlishúsum í takt við tiltölulega nýlegar byggingar sunnar við Hafnargötu, með miðbæjarþjónustu á neðri hæðum eða í bland í sérstöku atvinnuhúsnæði. Tryggja skal almenningsaðgengi milli Víkurbrautar og Bakkavegar.

[...]

Úr töflu um Miðsvæði:

Miðsvæði	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]	Íbúðir heimilar	Áfangaskipting
M9 Vatnsnes, Víkurbraut, Pósthússtræti	18,4	20.000	33.000	500	2020-2035

Samþykkt og staðfesting Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2022.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2022.

SKÝRINGAR:

- IBÚÐARSVÆÐI (IB)
- MÍÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
- SAMFÉLAGSPJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- ÍBNAÐARSVÆÐI (I)
- OPIN SVÆÐI (OP)
- HAFNARSVÆÐI (H)
- VÖTN, ÁR OG SJÓR (V)
- SJÓVARNIR
- GÖNGU- OG HJÓLREIDASTÍGAR
- ÞJÓÐLEIÐ
- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBÝLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- UNDIRGÖNG
- TENGIBRAUT
- ADRIR VEGIR
- LÍF/ÆD
- HRINGTORG
- AFMÖRKUN BREYTINGA

mkv. 1:17.500	Aðalskipulag Reykjanessbæjar 2015-2030		101_01
	A3	Hönnun: JSE	Tillaga að breytingu aðalskipulags
05.01.2022	Hnitakerfi: ISN93		Þéttbýlisuppráttu, greingerð