



Reykjanesbær, 30. maí 2023  
Mál nr. 2019060056

Efni: Leiðbeiningar um mat á því hvort starfsemi telst léttur iðanaður og hvort hann samræmist starfsemi á miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035

#### Viðmið

1. Litið er til hávaða við húsvegg íbúðarhúsnæðis og til hagræðis vísað í db, hámark vegna umferðarhávaða er 65db en vegna atvinnustarfsemi er hámarkið 55 db.
2. Mengandi starfsemi hvort sem um er að ræða loftgæði, lykt, hávaði og ljós er óheimil.
3. Heimilt er að vera með rekstur sem þjónar nær umhverfinu s.s. bensínstöð eða minni smur-eða dekkjaverkstæði, sérstaklega ef það er ekki eini reksturinn á lóð. Bifreiðaverkstæði þar sem geymdir eru óskráðir bílar og bíflök e.þ.u.l. á lóð eru óheimil.
4. Við mat á umferð um svæðið. Nema annað sé tekið fram sértaklega þá er litið fram hjá sorp- og fólkflutningabifreiðum, þ.e. rútum, strætisvögnum og leigubílum. Þessi ökutæki þjóna íbúum og gestum svæðisins. Einnig má lita fram hjá stærri og minni sendi- og flutningabílum sem þjónusta rekstraraðila s.s. verslanir á svæðum. En rekstur sem hefur í för með sér umferð þungra vöruflutningabifreiða, vinnuvéla eða annarra þungra ökutækja um svæðið er óheimill. Starfstöðvar þar sem tækjafloti leigubíla, rúta, strætisvagna og sendibíla er geymdur eru ekki æskilegar á miðsvæðum.
5. Plássfreka þjónustustarfsemi s.s. bílaleigur, þar sem húsnæðisþörf er lítil en krafa um bílastæði stór og megin starfsemin felst í móttöku og afhendingu á bílum er ekki æskileg á miðsvæðum.
6. Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu. Sbr. grein 4.4.1.
7. Við endurnýjun starfsleyfis, breytingu á starfsemi t.d. með auknu umfangi en starfsemin er ekki til þess fallin að raska ró með hávaða, lyktarmengun og að ásýnd einkennist ekki af óreiðu. Skal setja nánari takmarkanir í deiliskipulagi, en málsmeðferðin má vera grenndarkynning vegna starfsemi á einstökum lóðum.

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

## Greinargerð

Við endurskoðun aðalskipulags sem tók gildi 2023 voru nokkur athafnasvæði (AT) skilgreind sem miðsvæði (M). Þetta er svæði sem hafa orðið innlyksa í íbúðabyggð og vegna staðsetningar henta betur sem íbúðasvæði og þjónustusvæði. Þar sem bæði má búast við að þróun á sumum svæðum verði hæg og að undirbúa þarf önnur athafnasvæði til þess að taka við rekstri (t.d. Tæknivellir og Helguvík) er rekstraraðilum veitt nokkuð andrými til að finna starfseminni aðra staðsetningu eða til að meta hvort núverandi staður hentar starfseminni. Þess vegna er svohljóðandi ákvæði í greinargerð gr. 4.4 Miðsvæði: „Þar sem léttur iðnaður er heimilaður á einstökum landnotkunarreitum á miðsvæðum er jafnan heimilt að halda rekstri áfram ef reksturinn er samrýmanlegur íbúðarbyggð og annarri starfsemi á reitnum. Tilgreint er á hverjum reit hvort um víkjandi starfsemi sé að ræða“. Svo í grein 4.4.1. kemur fram „Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu.“

Tilgreint er í greinargerð hvaða starfsemi er æskileg á svæðinu og þarf því að leggja mat á það hvort starfsemi á einstökum lóðum og fellur ekki beint undir tilgreinda æskilega starfsemi sé heimil. Skýra þarf í hverju felst léttur iðnaður sem er samrýmanlegur íbúðarbyggð og annarri starfsemi á reitnum. Aðstæður einstakra miðsvæða eru breytileg og fara þær eftir stærð svæðisins og staðsetningu. Einnig er næsta nágrenni miðsvæða breytilegt. Allt frá því að vera hrein íbúðasvæði að athafnasvæðum. Gæta þarf sérstaklega að ónæði sem starfsemi á miðsvæði geti skapað nágrönnum innan íbúðasvæðis en minna tillit þarf að taka til aðila á athafnasvæðum. Við íbúðasvæði þarf að gæta að friðhelgi, næturró og öryggi íbúa og þeirra gesta, en við athafnasvæði þarf að gæta að friðhelgi og öryggi vegfarenda. Við verslunar- og þjónustu svæði getur þurft að gæta að friðhelgi, næturró og öryggi gesta og vegfarenda þar sem t.d. er rekstur hótela eða gistiheimila eins og á miðsvæði.

## Megin greinar í greinargerð aðalskipulags sem fjalla um þetta málefni eru:

### 4.4 Miðsvæði (M)

Þar sem léttur iðnaður er heimilaður á einstökum landnotkunarreitum á miðsvæðum er jafnan heimilt að halda rekstri áfram ef reksturinn er samrýmanlegur íbúðarbyggð og annarri starfsemi á reitnum. Tilgreint er á hverjum reit hvort um víkjandi starfsemi sé að ræða.

#### 4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði

Iðnaðarstarfsemi er almennt víkjandi á miðsvæðum en heimilt er að veita starfsleyfi til áframhaldandi reksturs þeirrar starfsemi sem þegar fer fram á svæðunum nema annað komi fram. Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu.

Starfsemi fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð. Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

Reglugerð um hávaða viðauki <https://files.reglugerd.is/pdf/0724-2008/current>

Litið er til hávaða við húsvegg íbúðarhúsnæðis og til hagræðis vísað í db, hámark vegna umferðarhávaða er 65db en vegna atvinnustarfsemi er hámarkið 55 db.

<b>Tafla I.</b>	<b>Mörk vegna umferðar ökutækja.</b>	
Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) $L_{Aeq24}$	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði		35
Fristundabyggð	45	
Leik- og grunnskólar	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		40

<b>Tafla III. Mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfsemi.</b>							
Tegund húsnæðis	Mörk fyrir atvinnustarfsemi						
	$L_{Aeq}(07-19)$		$L_{Aeq}(19-23)$		$L_{Aeq}(23-07)$		$L_{AFmax}$ nótt
	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Við húsvegg	Inni	Inni

<https://files.reglugerd.is/pdf/0724-2008/current>

Bls. 6 af 8

Nr. 724/2008

Útgáfa í gildi frá 21. júlí 2008 (Dags. skjals 2. mars 2022)

Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	50	30	45	30	40	25	40
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	55	30	55	30	40	30	45
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	60*	35	50*	35	50*	30	45
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði	70		70		70		
Fristundabyggð	35		35		35		35
Leik- og grunnskólar	50*	30					
Kennslurými framhaldsskóla		30					
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		30					

Kafli aðalskipulags um miðsvæði sjá <https://luk.skipulag.is/adalskipulagssja/> og <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/display.aspx?numer=18048>

#### 4.4 Miðsvæði (M)

Miðsvæði (M) er samkvæmt skipulagsreglugerð svæði fyrir verslunar- og

*þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.*

Gert er ráð fyrir að miðsvæðin liggi í stórum dráttum meðfram „lífæðinni“ frá Grófinni að Fitjum og á Ásbrú, sjá þemakort Atvinnusvæði. Leyfðar eru íbúðir á miðsvæðum, einkum efri hæðum. Töluvert er um samþykkt deiliskipulag á miðsvæðum þar sem gert er ráð fyrir íbúðum, en ekki hefur komið til framkvæmda enn. Sjá einnig nánar í kafla 5 um Byggð, 5.2.1 þéttingar- og íbúðarsvæði.

Skilmálar um heimildir til rekstrar veitingahúsa á mið-, verslunar- og þjónustusvæðum hafa verið settir. Miðað er við þær skilgreiningar sem fram koma í lögum um 85/2007 um veitinga og gististaði. Bílastæðakröfur á miðsvæðum byggja á því að aðgengi að þjónustu sé nokkru meira en á öðrum svæðum og að starfsemi sé blönduð þannig að samnýta megi bílastæði. Miðað er við 1,0-1,5 bílastæði á íbúð að jafnaði og að samnýta megi stæði með atvinnurekstri ef notkunartími stæðanna er ekki talinn stangast á. Liggi fyrir staðfest samkomulag er heimilt að leysa bílastæðakröfur utan lóðar á bílastæðum annarra lóða. Með sérstökum málefnalegum rökstuðningi er unnt að gera minni kröfur um fjölda bílastæða vegna íbúða.

**Þar sem léttur iðnaður er heimilaður á einstökum landnotkunarreitum á miðsvæðum er jafnan heimilt að halda rekstri áfram ef reksturinn er samrýmanlegur íbúðarbyggð og annarri starfsemi á reitnum. Tilgreint er á hverjum reit hvort um víkjandi starfsemi sé að ræða.**

**M1 Grófin.** Atvinnustarfsemi er í Grófinni, sem tengist léttum iðnaði. Stefnt er að því að landnotkun þróist í blandaða byggð íbúða, sérverslana, veitingastarfsemi og þjónustu sem tengist hafnarstarfsemi og ferðaþjónustu, en rými þó áfram léttan iðnað. Uppbygging skal taka mið af einkenni og ásýnd svæðisins. Svæðið sem einkennist af smábátahöfninni, Duus húsi, gamla bæjarstæði jarðarinnar Keflavíkur og opnu svæði við Stokkavör er upphaf lífæðarinnar í norðri. Við Grófina er myndaður „norðursegull“ íbúðarbyggðar sem nýtur nálægðar við sjóinn í tengslum við eins konar bryggjuhverfi. Byggð samanstendur af tveim til fjórum hæðum fjölbýlishúsa, þar sem sérstök áhersla er lögð á staðsetningu og tengsl við sjó. Mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman (fyrirliggjandi deiliskipulag). Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð.

Við Vesturgötu er gert ráð fyrir möguleika á allt að 200 íbúðum. Vanda skal til hönnunar og frágangs svæðis í nánd við smábátahöfn og íbúðarbyggð. Byggð 2 – 4 hæðir. Mikilvægt er að starfsemi og íbúðir geti farið saman.

Lítill hluti svæðisins M1 er á mörkum eða á svæði þar sem áhrifa hækkandi sjávarstöðu gætir, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð. Í dag er deiliskipulag á hluta svæðis en huga þarf að mögulegum áhrifum hækkandi sjávarstöðu við gerð deiliskipulags og uppbyggingu á svæðinu.

**M2 Miðbærinn.** Í miðbænum, umhverfis Hafnargötu að Njarðarbraut, aðalmiðbæjargötu bæjarins, hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu og eru bæði tækifæri til uppbyggingar og varðveislu. Þróunarmöguleikar líflegs miðbæjarumhverfis eru mjög góðir þar og að nærliggjandi götum. Lögð er áhersla á að styrkja stoðir smá- og sérvörverslana og veitingastaða. Á svæðinu er einnig

gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðum. Í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess er meiri þéttleiki á M2 en öðrum atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmisfrekum verslunum. Hæðir húsa 3 – 5. Lögð er áhersla á að viðhalda lifandi götuhliðum með innsýn í verslunar- og þjónusturými. Ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðarhúsnæði.

Við Náströnd er gert ráð fyrir möguleika á þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum á svæði milli Hafnargötu og Ægisgötu. Húsin verði stakstæð og tillit tekið til aðliggjandi byggðar. Huga skal að ákveðnum hluta bílgeymslna neðanjarðar.

Við Aðalgötu, milli Hafnargötu og Hringbrautar er heimilt að hafa atvinnustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð s.s. gistiheimili, verslun og þjónusta. Ekki er heimilt að reka skemmtistað (veitingastað í flokk III) við Aðalgötu.

Við Klapparstíg/Tjarnargötu/Hafnargötu liggur fyrir tillaga að byggð inn á milli eldri húsa og nýtt byggðarmynstur sem tekur mið af byggð og umhverfi sem fyrir er. Þétting byggðar á vannýttri lóð í miðbæ.

Við Suðurgötu/Skólaveg/Vatnsnesveg er gert ráð fyrir byggð í tengslum við núverandi byggingar við Hafnargötu (fyrirliggjandi deiliskipulag).

Svæðið (M2) er á mörkum 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.

**M3 Nesvellir.** Á Nesvöllum er lögð áhersla á íbúðarbyggð og þjónustu fyrir eldri íbúa í Reykjanesbæ, m.a. þjónustumiðstöð. Verslunarstarfsemi er ætlað að þjóna hverfinu og nágrenni. Starfsemi og uppbygging á Nesvöllum þarf að taka tillit til íbúðarbyggðar. Miðsvæðið er stækkað frá fyrra skipulagi.

**M4 Fitjar.** Gert er ráð fyrir að blandaðri landnotkun, verslun og þjónustu.

Miðsvæðið er minnkað umtalsvert. Uppbygging á M4 skal taka mið af Njarðvíkurfitjum sem eru hverfisverndaðar og ekki raska fitjunum. Svæðið er í nánd við 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.

Við ákvörðunartöku þarf að meta hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu.

**M5 Ásbrú.** Á Ásbrú er gert ráð fyrir blöndun byggðar, verslana, veitingastaða, þjónustu, gistirýma og íbúða, ásamt nýtingu á fyrrum samfélagsbyggingum, íþróttamannvirkjum, leikja- og kvikmyndasölum o.s.frv. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð. Svæðið er stækkað talsvert og getur rúmað umtalsvert af nýjum íbúðum og mögulegt að byggist fleiri en 1000 íbúðir innan svæðisins. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Sjá einnig rammaskipulag fyrir Ásbrú: Ásbrú til framtíðar – framtíðarsýn til 2050.

Veitingastaðir í flokki III eru heimilir á horni Grænásbrautar og Þjóðbrautar. Þeir eru einnig heimilir á Keilisbraut liggja deiliskipulag þess efnis fyrir.

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

**M7 Vestan Njarðvíkurhafnar.** Gert er ráð fyrir endurskipulagningu svæðisins og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum. Í jaðri íbúðarbyggðar að hafnar svæði er nú, auk íbúðarhúsa, hafnartengt húsnæði í misgóðu ástandi. Staðsetning íbúðarbyggðar er heppileg m.t.t. nálægðar við aðra byggð og grunnskóla með fallett útsýni til sjávar. Gert er ráð fyrir þriggja til fjögurra hæða byggingum.

Eldri byggð á svæðinu verði gert til góða sbr. Húsakönnun (Njarðvíkurhöfn, nyrðra svæði) dags. nív. 2020. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Svæðið er í nánd við 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við ákvörðunartöku þarf að meta hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu.

**M8 Hákotstangar.** Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á svæðinu þar sem húsakönnun verður lögð til grundvallar. Gert er ráð fyrir möguleika á lágri íbúðarbyggð sem taki mið af núverandi byggð. Gistiheimili verði leyfð. Áhersla verði á að varðveita og bæta umhverfi tjarna, gamalla tófta og útivistarsvæðis, sem nær upp að útsýnissvæði á Kambi. Byggðin afmarkar áherslusvæði Tjarnahverfis til norðurs og myndar útvörð byggðar að sjó. Við uppbyggingu verði haft í huga núverandi byggðarmynstur. Hverfisverndun. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Svæðið er að hluta innan línu sem afmarkar athugunarsvæði vegna hækkunar sjávar. Í deiliskipulagi þarf að móta skilmála til að tryggja öryggi íbúa og mannvirkja. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3.

**M9 Vatnsnes.** Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á Vatnsnesi og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum, en nesið er sérlega stórbrotið og áhugavert til endurbyggingar. Svæðið tengist miðbæ og lífæð beint um Hafnargötu. Hæðir húsa þrjár til fimm, fjölbýlishús með fjölbreyttri gerð íbúða. Byggðin getur orðið kennileiti í byggð frá sjó og landi. Huga þarf sérstaklega að veðri og myndun vindstrengja á svæðinu. Bílgeymslum verði komið fyrir neðanjarðar að hluta. Huga þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir.

Við Framnesveg er tölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

Við Víkurbraut á fyrrum Saltgeymslulóð er gert ráð fyrir allt að sjö hæða háu 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.

Við Pósthússtræti 5 – 9 er tiltölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi. Staðsetning íbúðarbyggðar er heppileg m.t.t. þjónustu-, skrifstofu- og stofnanastarfsemi ásamt verslun og þjónustu. Svæðið (M9) er á

mörkum 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.

**M10 Brekkustígur/Bakkastígur.** Gert er ráð fyrir möguleika á íbúðum, þriggja til fimm hæða byggð og verði bílastæðum komið fyrir í bílgeymslum að hluta. Göturými verði gert til góða. Mikilvægt er að atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð á efri hæðum geti farið saman. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð. Svæðið (M10) er í nánd við 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.

**M11 Bolafótur.** Endurskipulagningu með blöndun atvinnustarfsemi, einkum á neðri hæðum. Gert er ráð fyrir möguleika á íbúðum og þriggja til fimm hæða byggð. Mikilvægt er að atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð á efri hæðum geti farið saman. Endurskoða skal grundvöll rekstrarleyfa starfandi iðnaðar við gerð deiliskipulags. Vanda skal til ásýndar, hönnunar og frágangs við meginaðkomu og vegna nándar við íbúðarbyggð. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð.

**M12 Norðan Aðalgötu 24.** Þar er nú risið hótél. Svæðið er ætlað sem skrifstofu- og þjónustusvæði m.a. í tengslum við flugvöllinn. Staðsetning þess konar landnotkunar er kjörin vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tengingar við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ. Staðsetja má samfélagsþjónustu á svæðinu, en íbúðir eru ekki heimilar. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengdu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir skerðist. Göngu- og hjólreiðastígar og heilsustígar munu liggja um svæðið í samræmi við deiliskipulag og tengjast vel umhverfi.

Huga þarf sérstakleg vel að ásýnd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins sem er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu landsins. Byggð allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Svæðið verði áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja.

- Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Isavia vegna flugöryggissvæðis, sjá einnig kafla 7.1 um hindranafleti flugvalla

#### 4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði

- Hraði uppbyggingar er óviss og mögulegt að tilgreind svæði verði ekki uppbyggð á skipulagstímanum. Reglubundin vöktun verði á fjölgun íbúða á miðsvæðum.
- Uppbygging á miðsvæðum skal taka mið af einkenni og ásýnd umhverfis og vandað til hönnunar og frágangs bygginga og almenningsrýma. Tryggð skulu skjógóð, sólrík og gróðursæl útirými og fjölbreytni í hönnun bygginga og húsagerðum. Gætt skal að fjölbreytni og því að húsakostur mæti þörfum

framtíðaríbúa og ólíkra samfélagshópa.

- Ekki eru leyfðar rýmisfrekar verslanir á M1, M2, M4, M6, M7 og M8.
- Veitingastaðir í flokki I og II eru leyfðir á öllum miðsvæðum sbr. 4. Gr. laga 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- Veitingastaðir í flokki III eru leyfðir á M2 og M12 að undanskilinni Aðalgötu. Einnig eru veitingastaðir í flokki III heimilir á svæði M5 á tilgreindum svæðum.
- Hótel og gistiheimili eru almennt leyfð á miðsvæðum nema annað komi fram í deiliskipulagi. Sjá einnig ákvæði um veitingastaði vegna veitingaþjónustu á gististöðum. Óheimilt er að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðarhúsnæði á miðsvæðum.
- Miðað er við að með nýbyggingum á miðsvæðum séu tilgreind bílastæði fyrir íbúðarhúsnæði, að jafnaði 1,0-1,5 á hverja íbúð. Samnýta má stæði íbúða og atvinnureksturs ef notkun er ekki talin stangast á.
- **Iðnaðarstarfsemi er almennt víkjandi á miðsvæðum en heimilt er að veita starfsleyfi til áframhaldandi reksturs þeirrar starfsemi sem þegar fer fram á svæðunum nema annað komi fram. Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu. Starfsemi fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð. 25 Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.**
- Uppbygging á M5 fellur undir afmörkun á Ásbrú norður, skv. Svæðisskipulagi Suðurnesja. Þar skal vera samstarf um uppbyggingu sem tekur m.a. til markaðssetningar og uppbyggingar á nauðsynlegum þjónustukerfum.
- Við hönnun lóða á miðsvæðum skal gera aðgengi gangandi vegfarenda hátt undir höfði. Forðast ber að skipuleggja bílastæði á yfirborði á fleiri en tveimur hliðum umhverfis byggingareit og ekki á tveimur samliggjandi hliðum við götu.
- Stefnt er að því að vinna rammaskipulag fyrir Vatnsnes, Njarðvíkurhöfn og nágrenni, Hafnir og Reykjanestá. Rammaskipulag skýrir skipulagssjónarmið og stuðlar að því að þau gangi eftir í framkvæmd og uppbyggingu bæjarins á grunni deiliskipulagsgerðar.