



# Breyting á Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020 - 2035

REYKJANESBÆR



Staðfest aðalskipulag Reykjaneshæjar mkv. 1:10 000 staðfest 25.01.2023 með síðari breytingum

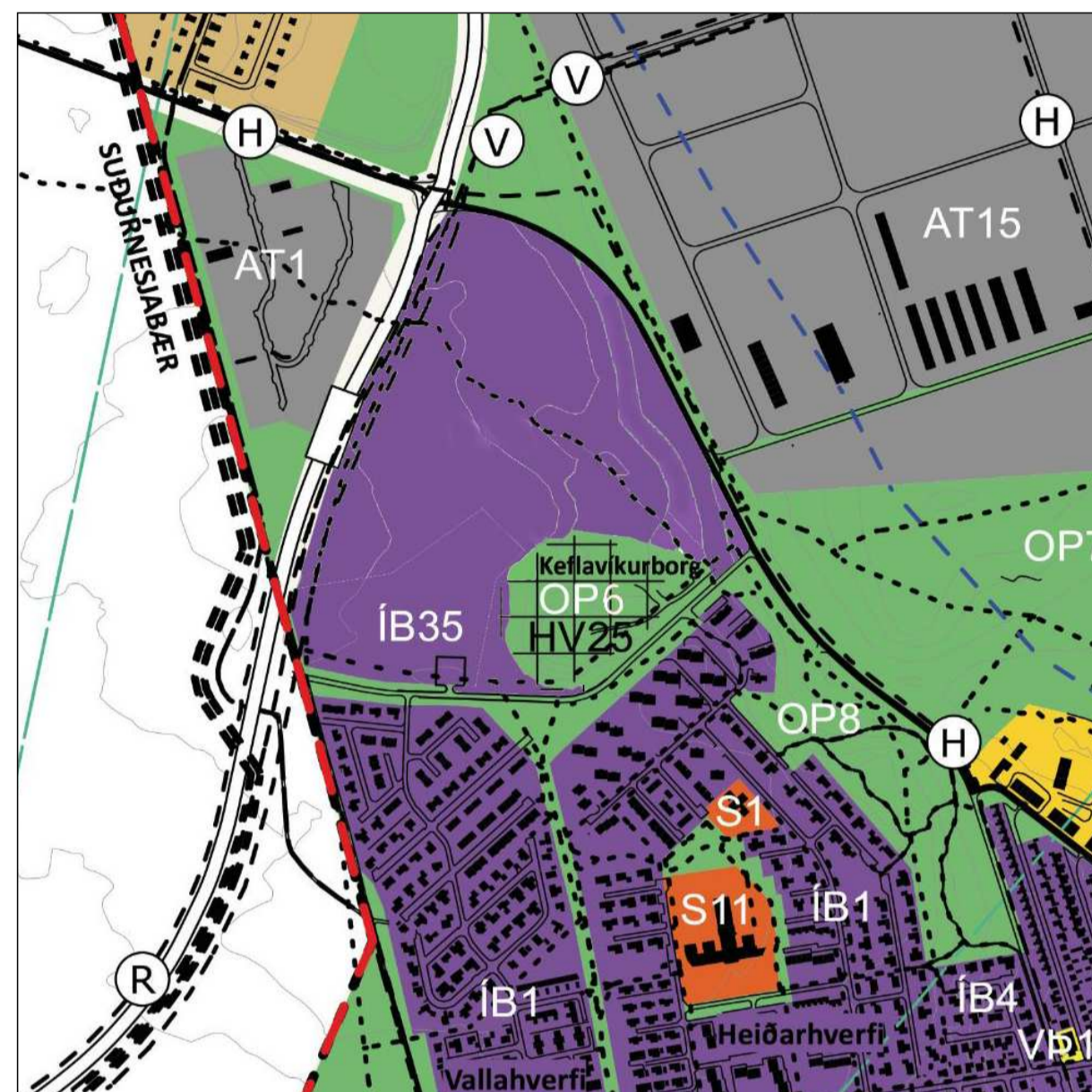
Greinargerð með breytingu aðalskipulags. aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við 2. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 112/2013. Um er að ræða breytingu á uppdrætti aðalskipulags opnu svæði OP6. Greinargerð aðalskipulags Reykjaneshæjar helst í heild sinni óbreytt og ekki um að ræða breytingar á stefnumörkun bæjarstjórnar í neinum málaflokkum.

Tafla 2 . 2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu fyrir breytingu

Svæði	fjöldi nýrra íbúða	staerð svæðis ha	Nýtingarhlutfall íb/ha	Áfanga skipting
ÍB35 við Keflavíkurborg/ norðan Heiðarhverfis	100	5,0	20	2020-2035

Tafla 2 .3 Opín svæði í Reykjaneshæja fyrir breytingu

Opín Svæði	Lýsing
OP6 Keflavíkurborg	Um 38 ha opið svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt



Breytt aðalskipulag Reykjaneshæjar mkv. 1:10 000 dagsett 30.10.2023

Forsendur breytingar:

Óskað er eftir að landnotkun á opnu svæði OP6 verði breytt þannig að íbúðarfláki ÍB35 stækki en opið svæði OP6 minnki. Megin ástæða breytingarinnar er sú að eftirspurn er eftir lóðum fyrir íbúðabyggð. Áætlað er að breytingin hafi lítil eða engin áhrif á þá starfsemi sem fyrir er eða nærliggjandi íbúðarsvæði. Staðsetning m.t.t. íbúðabyggðar er hentuð vegna m.a. fjarlægðar frá leikskóla og opnum svæðum til leikja. Göngustígakerfi er til staða og góð tengin við götur. Umrætt svæði er því vel í stakk búið að taka á móti íbúðafjölgun.

Umhverfisáhrif:

Umhverfisáhrif þessarar breytingar aðalskipulags eru óveruleg.

Tafla 5 . 2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu eftir breytingu

Svæði	fjöldi nýrra íbúða	staerð svæðis ha	Nýtingarhlutfall íb/ha	Áfanga skipting
ÍB35 við Keflavíkurborg/ norðan Heiðarhverfis	580	29,0	20	2020-2035

Tafla 2 .3 Opín svæði í Reykjaneshæja - eftir breytingu

Opín Svæði	Lýsing
OP6 Keflavíkurborg	Um 14 ha opið svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt?

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjaneshæjar þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann

Skilmálar:

ÍB35 við Keflavíkurborg

Gert er ráð fyrir tiltölulega þétri byggð sérbýlis- og sambýlishúsa.

Byggðin afmarkar íbúðarbyggð til norðurs og myndar útvörð hennar að athafnasvæði.

Við uppbyggingu verði höfð í huga nánd við hverfisverndaða Keflavíkurborg.

5.2.2 Skilmálar fyrir íbúðarbyggð

- Við deiliskipulagsvinnu er áhersla lögð á að undirstrika og efla sérstöðu Reykjaneshæjar, samanber lýsingu hér að ofan.
- Rík áhersla er lögð á mótun bæjarrymis og gott yfirbragð hverfa og bygginga, með vönduðu deiliskipulagi og hönnun.
- Gert er ráð fyrir um 1,5 bílastæði á íbúð að jafnaði ,en mismörg eftir stærð og gerð íbúða, samanber texta að ofan
- Gististaðir í flokki I eru heimilir. Gististaðir í flokki II-IV skulu vera af gerðinni minni gistiheimili og íbúðir líkt og skilgreint er í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Bæjarstjórn setur frekari reglur um skilyrði leyfisveitingar. Afgreiðslutími veitingareksturs takmarkast við kl. 23.00 alla daga vikunnar.
- Í deiliskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð, sem er nærri stofnbrautum og/eða hljóðlínunum flugumferðar Keflavíkflugvallar, þarf að huga sérstaklega að hljóðvist og aðgerðum til að tryggja að íbúðir uppfylli kröfur byggingarreglugerðar og reglugerðar um hljóðvist.
- Gæta skal sérstaklega að hljóðvist frá flugvélum við deiliskipulagsgerð.

Tafla 5 .6 Hverfisvernd í þéttbýli - óbreytt

Opín Svæði	Lýsing
HV25	Keflavíkurborg, forn stekkur í klettunum norðar Heiðarholts. Þar er fastmerki Landmælinga Íslands. Gera þarf svæðinu umhverfis til góða.

ARKÍS arkitektar