



Breyting á aðalskipulagi

Reykjanesbæjar 2020-2032

Og

nýtt deiliskipulag

Fyrir íbúðabyggð í Keflavíkurborgum

SKIPULAGSLÝSING



Dags. 10.11.2023

ARKÍS
arkitektar

Efnisyfirlit

1 Lýsing Skipulagsverkefnis	2
Viðfangsefni og forsendur	2
Skipulagssvæðið	2
2 Staðhættir	3
Fornminjar	3
Veitur	4
Áherslur	4
Staðarval	4
Markmið	5
3 Tengsl við aðrar áætlanir	5
Gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035	6
4 Forsenda og rökstuðningur fyrir breytingartillögu	6
Breyting aðalskipulags	7
5 Deiliskipulag	8
6 Umhverfismat framkvæmda og áætlana	9
Umhverfispættir	9
7 Málsmeðferð, kynning og samráð	9
8 Tímaáætlun	10

1 Lýsing Skipulagsverkefnis

Viðfangsefni og forsendur

Sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035, þar sem gert er ráð fyrir að breyta landnotkun á hluta opins 38,0 ha. Svæðis OP6 í íbúðarsvæði. Breytingin mun taka til 43,0 ha. svæðis. Núverandi landnotkun svæðisins er skilgreind sem opið svæði. Ástæða breytingar er að skortur er á íbúðarlóðum í Reykjanesbæ. Fyrirhugað er að stækka núverandi íbúðarsvæði (íb25) sem er 5,0 ha. um 24, ha. Gert er ráð fyrir að íbúðasvæði verði ca 29,0 ha. að stærð.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnin og kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið en svæðið hefur ekki verið deiliskipulagt áður.

Markmið með framlagningu og kynningu þessarar lýsingar er að óskað eftir því að íbúar, umsagnaraðila og aðrir hagsmunaaðilar leggi fram ábendingar sínar og sjónarmið í upphafi verksins. Tilgangurinn er að fá fram athugasemdir sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins á seinni stigum. Lýsingin fjallar bæði um breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag. Skipulagssvæðið er um 44. ha.



Mynd 1 Skipulagssvæðið má sjá punktað með rauðri línu

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af Garðskagavegi til vesturs, Hringbraut til norðausturs og Heiðabergi til suðurs. Aðkoma í dag er frá Heiðabergi. Landið hallar til norðausturs í um 14-27 m h.y.s. Í gildandi aðalskipulagi er fláki ÍB35 fyrir íbúðabyggð. Fyrirhuguð breytingartillaga gerir ráð fyrir stækkun íbúðasvæðis inn á opið svæði OP6. Á opnu svæði Op6 er

hverfisverndað svæði Keflavíkurborg, forn stekkur í klettum norðan Heiðarbergs. Ekki stendur til að hrófla við Keflavíkurborgum sem munu áfram njóta hverfisverndar en gert er ráð fyrir svæði sem nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi minnki lítillega. Lítið hefur verið hróflað við landslaginu. Svæðið einkennist af mólendi.

Svæðið er merkt sem mikilvægt fuglasvæði á vef náttúrufræðistofnunar eins og stór hluti Reykjanes.

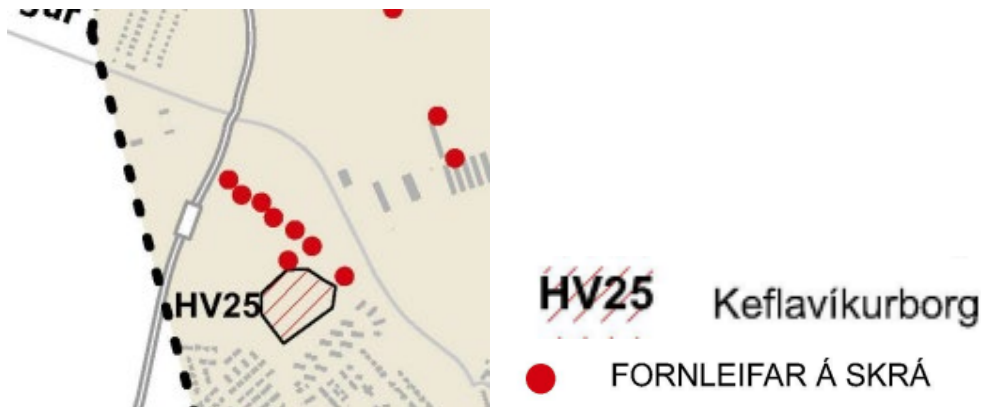
Uppbyggingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og í deiliskipulagstillögunni mun fylgja greinargerð þar sem gerð verður ítarlega grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagnanna. Stefnt er að því að deiliskipulagstillagan verði efniviður í tilkynningu framkvæmdaaðila vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar en Skipulagsstofnun mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum.

2 Staðhættir.

Svæðið er að mestu óraskað í jaðri byggðar. Samkvæmt kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða basískt og ísúr hraunlög (grágrýti) og setlög, frá síðari hluta ísaldar, yngri en 0,8 milljón ára. Keflavíkurborgir eru í norðvesturhluta Reykjanesbæjar, við mörk Suðurnesjabæjar. Svæðið liggur norðan við þéttbýlið í Keflavík. Vestan svæðisins er atvinnusvæði AT1 og austan svæðisins er atvinnusvæðið í Helguvík AT15. Keflavíkurflugvöllur er suðvestur af Keflavíkurborgum. Skipulagssvæðið í heild er 43 ha að stærð. Svæðið er óbyggt. Veðurfar á svæðinu er frekar milt en nokkur úrkoma og vindasamt. Ríkjandi vindáttir við Keflavíkurflugvöll eru úr norðnorðaustri og suðaustri. Skipulagssvæðið er utan hindranaflata Keflavíkurflugvallar eins og þeir eru skilgreindir í gildandi aðalskipulagi vallarins.

Fornminjar

Skv. fornleifaskráningu sveitarfélagsins eru 8 skráðar minjar á svæðinu.



Mynd 2 fornleifaskráning úr aðalskipulagi Reykjanesbæjar

Ekki hefur verið unnin ítarleg fornleifaskráning á svæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sveitarfélagið mun samhliða gerð skipulagsáætlana láta framkvæma fullnaðar skráningu í samræmi við lög ásamt því sem haft verður samráð við Minjastofnun Íslands. Ekki er þörf á húsaskráningu/húsakönnun þar sem svæðið er óbyggt.

Veitur

Veitukerfi sveitarfélagsins er skammt undan og hægt að tengja helstu stofna að nýju hverfi um Heiðarberg eða Hringbraut.

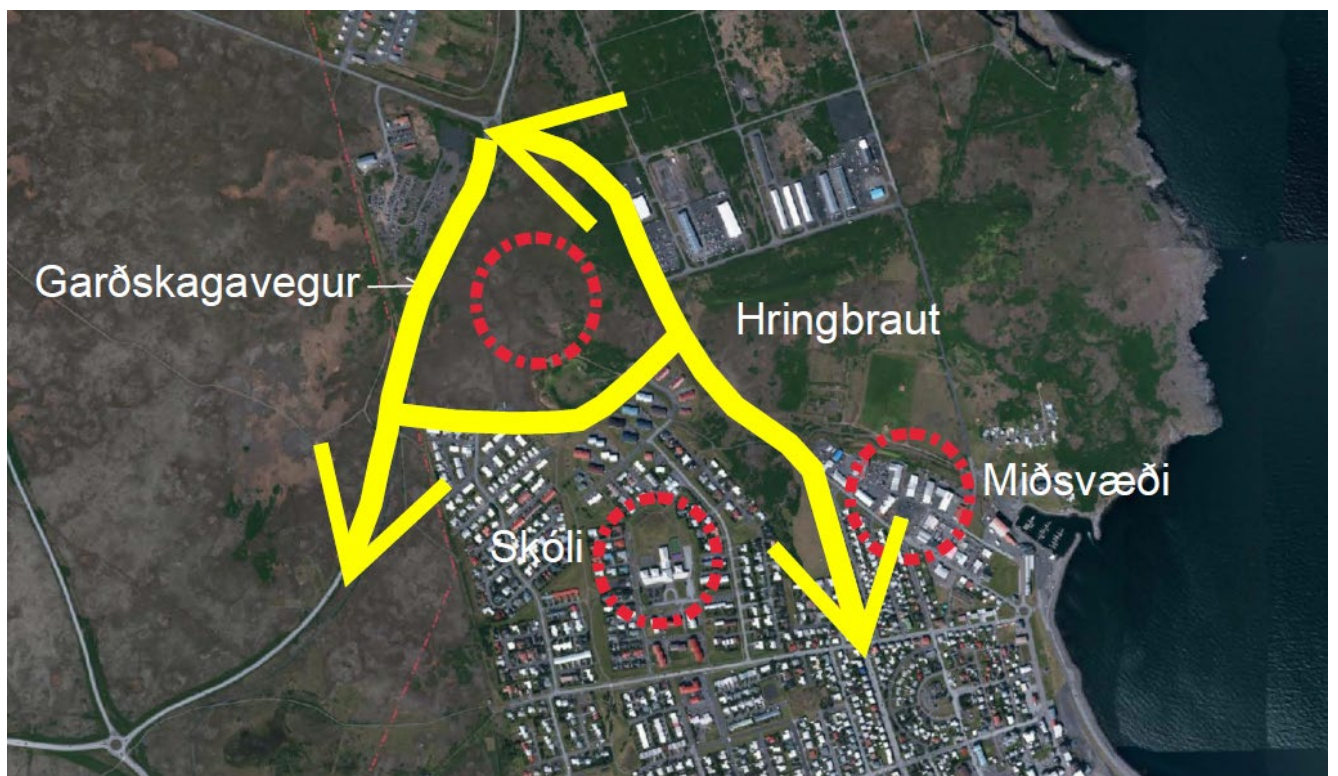
Áherslur

Stækkað íbúðasvæði Íb35 myndar samfellda byggð til norðurs frá núverandi íbúðasvæði Íb1. Staðsetningin tekur mið af samlegðaráhrifum innviða, hagkvæmari nýtingu lands og tenginu byggðarinnar við Hringbraut og Heiðarberg sem eru sterkir tengiásar innan bæjarins. Einnig eru góðar og öruggar gönguleiðir frá svæðinu. Innan svæðisins er gert ráð fyrir íbúðabyggð auk leik-og/eða grunnskóla.

Staðarval

Nýrri byggð er valin staður sem er í góðri tengingu við helstu ása sveitarfélagsins. Íbúðasvæðið mun tengjast Hringbraut og Heiðarberg sem tengis Hringbraut og Garðskagavegi. Greið leið er inn og út úr bænum, í átt að þjónustu og öðrum stofnunum.

Nýtt deiliskipulag fyrir byggð í Keflavíkurborgum verður unnið í samræmi við það byggðamynstur sem fyrir er í nálægum hverfum. Lagt er upp með fjölbreyttan kost húsa bæði í sérbýli, rað- og parhúsum auk fjölbýlishúsa. Göngutengingar og grænt yfirbragð mun einkenna svæðið.



Mynd 3 Staðarval – tengin við þjónustu

Markmið

Markmið með skipulagningu nýs íbúðasvæðis er að

- Svара eftirspurn eftir íbúðum í sveitarfélaginu.
- Brjóta land sem er þétt við núverandi byggð til að nýta innviði sem fyrir eru sem best auk þess sem uppbygging sé í góðum tengslum við eldri byggð.
- Stuðla að grænu hverfi og góðum göngu og hjólatengingum við helstu þjónustu.
- Móta gott búsetuumhverfi með fjölbreyttum húsakosti fyrir ólíka aldurshópa.
- Stefnt er að hagnýtingu blágrænna ofanvatnslausna innan íbúðabyggðar og í jaðri hennar við meðhöndlun á grunn- og yfirborðsvatni.
- Staðsetja lóðir fyrir dreifi- og spennistöðvar innan hverfis.

3 Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna

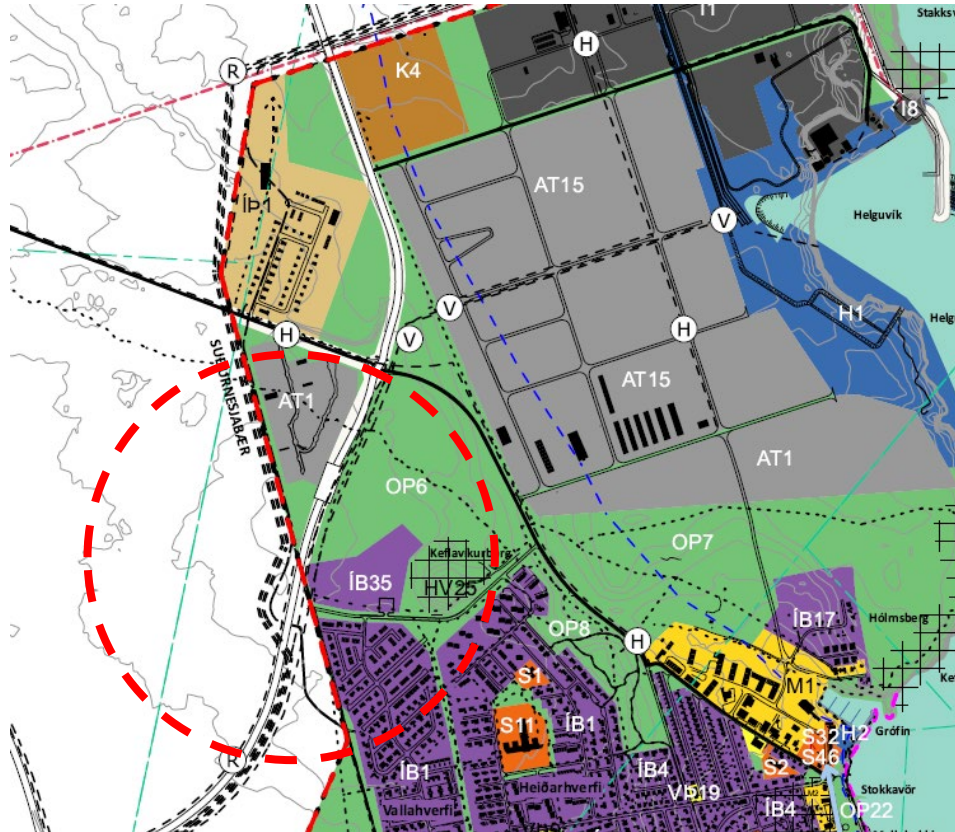
Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í kafla 3.2 segir m.a.:

"Stefnt er að þéttingu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtarmörk þéttbýlisstaða og standa á þann hátt vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Lögð er áhersla á að blanda atvinnustarfsemi og tengja hana íbúðarbyggð, stytta vegalengdir vegna daglegra athafna og lækka þannig kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gatna og veitukerfa. Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Í skipulagi jafnt minni sem stærri þéttbýlisstaða felst áskorunin einnig í að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarbrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er."

Gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Fyrirhugað skipulagssvæði er skilgreint sem íbúðasvæði og óbyggt svæði í gilandi aðalskipulagi, sbr. Mynd 3 hér fyrir neðan.



Mynd 4 Gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar

4 Forsenda og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

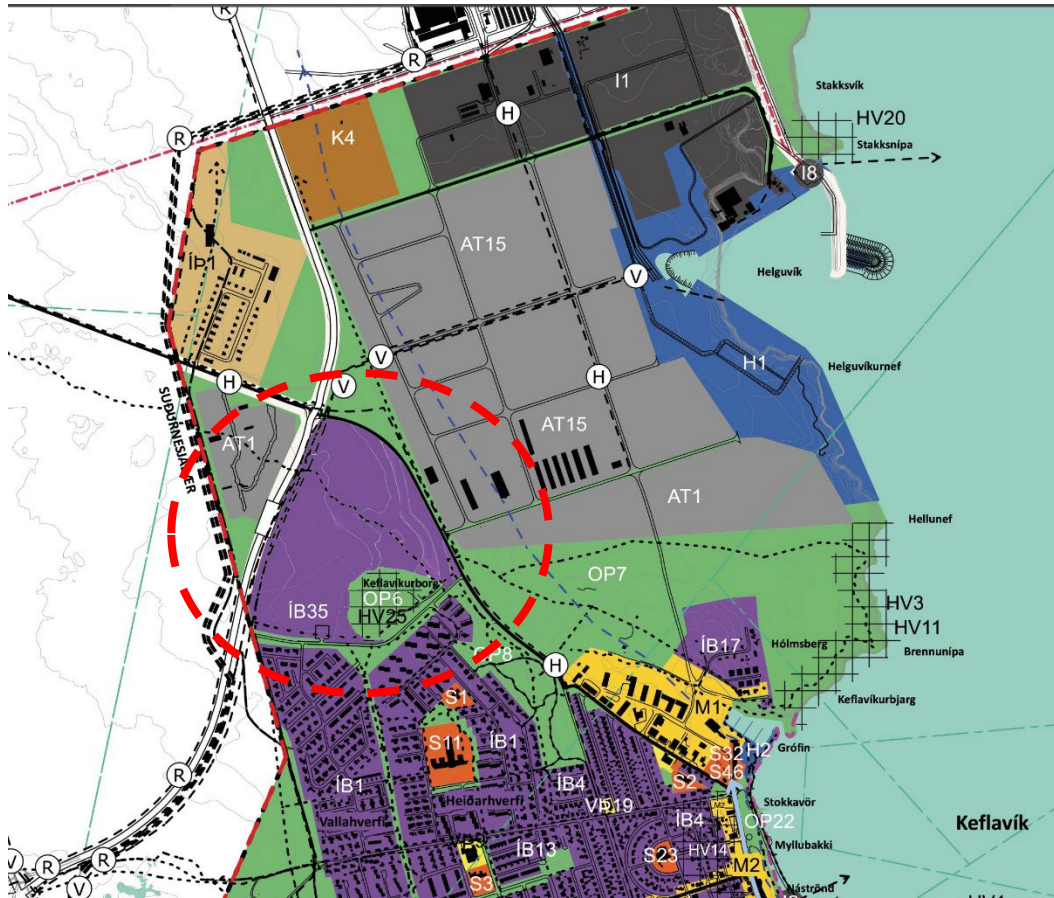
Fyrirhuguð breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags, þar sem horft sé til þess að þetta byggðar. Mikil eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í Reykjanesbæ vegna mikillar fjölgunar íbúa en íbúum í Reykjanesbæ hefur fjölgað um tæplega 4.300 á síðastliðnum fimm árum.

Landsvæðið sem færir undir íbúðarbyggð er skilgreint sem opið svæði í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er að mestu mólendi.

Ekki er talið að stækkun íbúðarbyggðar muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi byggðar. Breytingin mun þó hafa áhrif á náttúru svæðisins og núverandi ásýnd þar sem landið er að mestu óbyggt. Íbúðarbyggð mun ekki vera á skilgreindu Hverfisverndarsvæði við Keflavíkurborg. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðaralag á svæðinu. Fjölbreytt framboð af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun stuðla að bættri nýtingu innviða auk þess að uppfylla bráða lóðarþörf sveitarfélagsins.

Breyting aðalskipulags

Íbúðarsvæði ÍB35 stækkar um 24 ha. Hverfisverndarsvæði Hv 25 og opið svæði OP6 minnka. Tafla 5.3 sem sýnir fjölda íbúða á reit ÍB25, tafla 5.6 Hverfisvernd í þéttbýli og tafla 2.3 opin svæði verða uppfærðar



Mynd 5 . Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjanesbyggðar

5 Deiliskipulag

Stefnt er að því að skipuleggja 29 ha íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Gert ráð fyrir einbýlis-, þar-, rað- og fjölbýlishúsum á ca. 170-200 lóðum. Lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins. Hönnun bygginga mun miða að því að þær falli sem best að landslaginu og náttúrulegu umhverfi í tengslum við útivistarsvæði. Stærð lóða er u.þ.b. frá 300 - 3500 m². Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans. Hámarkshæð sérbýla er 4 - 7 metrar sem samsvarar 1 - 2 hæðum en hámarkshæð fjölbýlishúsa er 12 m eða þrjár hæðir.



Mynd 6 Deiliskipulagsdrög á frumstigi

Áfangaskipting og framkvæmdum á deiliskipulagssvæðinu verður skipt upp í nokkra áfanga til að mæta uppbyggingarþörf

6 Umhverfismat framkvæmda og áætlana

Þar sem fyrirhuguð framkvæmd fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, verður umhverfisskýrsla hluti af greinargerð breytingatillagnanna og mun taka mið af mati á aðal- og deiliskipulagsstigi. Á meðan málsmeðferð breytingartillagnanna stendur yfir verða framkvæmdirnar tilkynntar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matsskyldu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Tillaga að breytingu aðalskipulags tekur til opins svæðis sem nú er án mannvirkja. Hún felur í sér heimild til uppbyggingar íbúðarlóða og þjónustu. Hún hefur áhrif á ásýnd svæðisins og landnotkun. Uppbygging hefur óhjákvæmilega í för með sér jarðrask og rask á vistgerðum á framkvæmdasvæði.

Umhverfispættir

Meðal þeirra þátta sem lagt verður mat á eru:

- Gróðurfar
- Fuglalíf
- Landslag/ásýnd
- Fornminjar
- Samfélag

7 Málsmeðferð, Kynning og samráð

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Skipulags- og matslýsing þessi verður kynnt almenningi og umsagnaraðilum og gefinn frestur til að koma ábendingum á framfæri. Ábendingar sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun.
- Vegagerðin.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
- Aðliggjandi sveitarfélög.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar, áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Tillögur verða því næst auglýstar samhliða fyrir almennings og sendar umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdum sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillagnanna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.

8 Tímaáætlun

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar

nóvember 2023	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010
nóvember 2023	Skipulagslýsing afgreidd í bæjarstjórn og samþykkt til auglýsingar
nóvember 2023	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
desember 2023	Tillaga að nýju aðalskipulagi og deiliskipulagi tekin fyrir í skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanlega tillag samþykkt til auglýsingar skv. 1. mgr. 41gr. skipulagslaga, að undangenginni kynningu í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Janúar 2024	Tillaga að breyttu aðalskipulagi sent Skipulagsstofnun
febrúar/mars 2024	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Apríl/maí 2024	Tillaga afgreidd í bæjarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun skv. 3. Mgr. 41. gr. Skipulagslaga.
Júní 2024	Samþykkt bæjarstjórnar á nýju deiliskipulagi og auglýst í B-deild stjórnartíðinda skv. 42. gr. skipulagslaga.