

# VERKEFNALÝSING

Deiliskipulag  
Hafnargata og Náströnd

22.11.2023



Nordic  
Office of  
Architecture



REYKJANESBÆR



## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR _____	3
2	FORSENDUR _____	5
3	MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM _____	9
4	SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ _____	9



## 1 INNGANGUR

Hér er sett fram verkefna­lýsing fyrir gerð nýs deiliskipulags fyrir Hafnargötu og Náströnd í Reykjanesbæ. Fyrirhuguð skipulagsvinna er unnin fyrir Reykjanesbæ. Skipulagsráðgjafar eru Nordic - Office of Architecture (Nordic).

Skipulagssvæðið nær til svæðis sem er skilgreint sem miðsvæði M2 í gildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035. Skipulagssvæðið skiptist upp í ólík svæði. Þar er m.a. Hafnargata og umhverfi hennar sem er fremur þettbýlt og svo er einnig að finna óbyggð svæði á milli Hafnargötu og Ægisgötu sem situr á landfyllingu ásamt gænu svæði sem er mikið nýtt á hátíðardögum í bænum. Mikil tækifæri eru til uppbyggingar á svæðinu og góðir þróunarmöguleikar til að mynda sterka heild og líflegt miðbæjarumhverfi.

### 1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing er unnin í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórnnum og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt skipulagslögum skal bæjarstjórn, áður en vinna við aðal- og deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur,

fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Með skipulagslýsingu þessari er hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum fyrirhugaðrar skipulagsvinnu.

### 1.2 Viðfangsefni, markmið og áherslur

Markmið með gerð deiliskipulags fyrir svæðið er að móta stefnu um framtíðar uppbyggingu og þróun svæðisins í takt við nýja tíma. Viðfangsefni skipulagsvinnunnar er m.a. að skilgreina uppbyggingu byggðar á bæði þegar byggðum og óbyggðum svæðum innan skipulagssvæðisins ásamt endurskoðun á göturými Hafnargötu. Skilgreind verða markmið um gæði byggðar, áform um fyrirkomulag gatna, hjólastíga og göngutenginga, settar kröfur um fyrirkomulag og fjölda bílastæða, tengingar við nærliggjandi svæði, form og gæði dvalarsvæða, ásamt öðrum þeim ákvæðum og skilmálum sem ástæða þykir til.

Stefna um uppbyggingu á svæðinu verður unnin í samræmi við aðrar áætlanir og stefnur Reykjanesbæjar.

Áherslur skipulagsvinnunnar eru m.a:

- Að móta stefnu um uppbyggingu byggðar sem gefur Reykjanesbæ og miðsvæðinu nýtt yfirbragð og aukin gæði.
- Að móta stefnu í samráði við hagsmunaaðila í og við skipulagssvæðið og viðeigandi stofnanir.



**MYND 1** Loftmynd af skipulagssvæðinu, afmörkun svæðisins sýnd með brotalínu. Mynd: Kortavefur Reykjanesbæjar, Loftmyndir ehf.

- Að styrkja og byggja ofan á núverandi gæði svæðisins s.s. góð sólarskilyrði, útsýni og skjól.
- Að skilgreina góðar tengingar innan svæðisins og við nærumhverfið.
- Að mynda sterka heild innan svæðisins.
- Að styrkja götummynd Hafnargötu með áherslu á dvalarsvæði, samgöngur, aðgengi og heildar yfirbragð.
- Að móta stefnu varðandi staðsetningu og fyrirkomulag verslunar- og þjónusturýma við Hafnargötu.

- Að búa til forsendur fyrir lifandi og virkar jarðhæðir sem skapa flæði milli inni og úti, efla mannlíf og styrkja umhverfið.
- Að styrkja grænt og vistlegt yfirbragð þar sem áhersla er á fjölbreytt mannlíf og vistvæna ferðamáta.
- Að móta umgjörð um uppbyggingu sem tekið mið af nærliggjandi byggð, með áherslu á mannelgan kvarða.
- Að skapa fjölbreytt, aðlaðandi og öruggt bæjarrými fyrir fjölbreytta hópa.
- Að notast við umhverfisvænar lausnir þar sem þrír þættir sjálfbærni (samfélag, efnahagur og umhverfi) eru hafðir að leiðarljósi við uppbyggingu og þróun.
- Að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands.





## 2 FORSENDUR

### 2.1 Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið er u.þ.b. 7.5 ha að stærð og afmarkast af Hafnargötu frá gatnamótum Skólavegar til suðurs og Vesturgötu til norðurs auk svæðis að Suðurgötu í vestri og Ægisgötu í austri.



**MYND 2** Horft yfir svæðið til suðurs. Mynd: reykjaneshöfn.is

Þorp byggðist upp í Keflavík á fyrstu áratugum 19. aldar. Það var fyrst og fremst tengt verslun og þjónustu en einnig var stunduð sjómennska og fiskverkun. Hafnargata, sem í upphafi var nefnd Strandgata vegna staðsetningar við sjóinn, myndaðist fyrst sem leið milli landingarstaða báta og varð seinna aðalleiðin í gegnum bæinn. Gatan var lengi helsta verslunar- og bæjargata Keflavíkur og seinna Reykjanesbæjar.



**MYND 3** Horft yfir svæðið milli Hafnargötu og Ægisgötu til norðurs. Mynd: Andrew Burgress

Í Hafnargötu í dag er að finna ýmsar verslanir og þjónustu ásamt skrifstofum og íbúðum á efri hæðum. Byggt er báðu megin götunnar frá suðri að Aðalgötu þar sem grænt svæði tekur við austan megin götunnar. Byggingarnar eru frá mismunandi tímum, ólíkar að stærð og af misjöfnum gæðum.

Hluti af skipulagssvæðinu er austan við Hafnargötu. Fram að miðri 20. öld náði sjórinn upp að baklið húsa við Hafnargötu en fljótlega var byrjað á landfyllingu sem í dag hýsir baklóðir þeirra húsa og Ægisgötu. Það svæði situr neðar í landi en nærliggjandi svæði en þess utan er landið tiltölulega flatlent.

#### 2.1.1 Veitur og lagnir



Fráveitulagnir liggja meðfram helstu vegum innan skipulagssvæðisins. Auk þess liggur stofnæð regnvatns í austur til sjávar í framhaldi af Aðalgötu og stofnæð skólps til sjávar í framhaldi af Tjarnargötu. Samráð verður haft við HS-veitur hf. varðandi teningar vatns-, hita- og fráveitu við skipulagssvæðið.

Samkvæmt aðalskipulagi er svæði I2 innan skipulagssvæðis þar sem er gert ráð fyrir skólpadælustöð. Meðal viðfangsefna skipulagssins er að skilgreina staðsetningu og umfang hennar.

#### 2.1.2 Veðurfar

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru fyrst og fremst norð-austlægar og suð-austlægar áttir.

#### 2.1.3 Minjaskráning

Samkvæmt fornleifaskrá Reykjanesbæjar, gefin út af Fornleifafræðistofu árið 2008, eru engar skráðar fornminjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

#### 2.1.4 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Í Reykjanesbæ hafa orðið skaðar á mannvirkjum vegna sjávarflóða en árið 2020 gekk sjór á land á þessu svæði. Flæddi yfir varnargarða við Ægisgötu svo grjót barst yfir götuna sem rifnaði á kafla. Sjór flæddi einnig yfir baklóðir húsa við Hafnargötu og inn í kjallara þeirra húsa.

Vegna hækkandi sjávarstöðu skal lágmarks gólfhæð ekki vera lægri en 4,6 m.y.s.

Vegna tengsla skipulagsgerðar og loftslagsbreytinga verður horft til minni losunar, meiri bindingar og aðlögunar að breytingum. Áhersla verður t.a.m. lögð á fjölbreytta ferðamáta, að draga úr ferðapörf, blöndun byggðar, endurvinnslu og endurnýtingu, grænar þekjur á byggingum og í opnum rýmum og blágrænar ofanvatnslausnir.



## 2.2 Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Landsskipulagsstefna 2015-2026 og Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020 - 2035 eru lögð til grundvallar í skipulagsvinnunni. Einnig verður horft til Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna og annarra áætlana Reykjanesbæjar eftir því sem við á.

## 2.3 Landsskipulagsstefna

Við skipulagsvinnuna verður tekið mið af leiðarljósum og markmiðum Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eftir því sem við á. M.a. verður horft til eftirtalinna leiðarljósa:

- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun
- Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum
- Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks
- Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta

Þá verður horft til markmiða Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um búsetumynstur og dreifingu byggðar um að þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Í landsskipulagsstefnu eru sett fram markmið um heildstætt búsetumynstur, skilgreiningu meginkjarna, sjálfbært

skipulag þéttbýlis, gæði hins byggða umhverfis, sjálfbærar samgöngur og náttúruvá og loftslagsbreytingar.

## 2.4 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Skipulagssvæðið er skilgreint með landnotkun miðsvæði í aðalskipulagi. Um miðsvæði segir í aðalskipulagi:

MIÐSVÆÐI	STÆRD SVÆÐIS (HA)	NÚVERANDI BYGGINGARMAG N (M2)	LEYFILEGT BYGGINGARMAG N (M2)	ÁFANGASKIPTING
M2 Miðbærinn	17.8	56.625	85.100	2020-2030

### 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 sérvöruverslana 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 lífandi 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. Þéttung byggðar á vannýttir 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 svæðinum 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



**MYND 4** Landnotkun samkvæmt Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035. Heimild: *Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035* – hluti af þéttbýlisupprætti m.sbr.



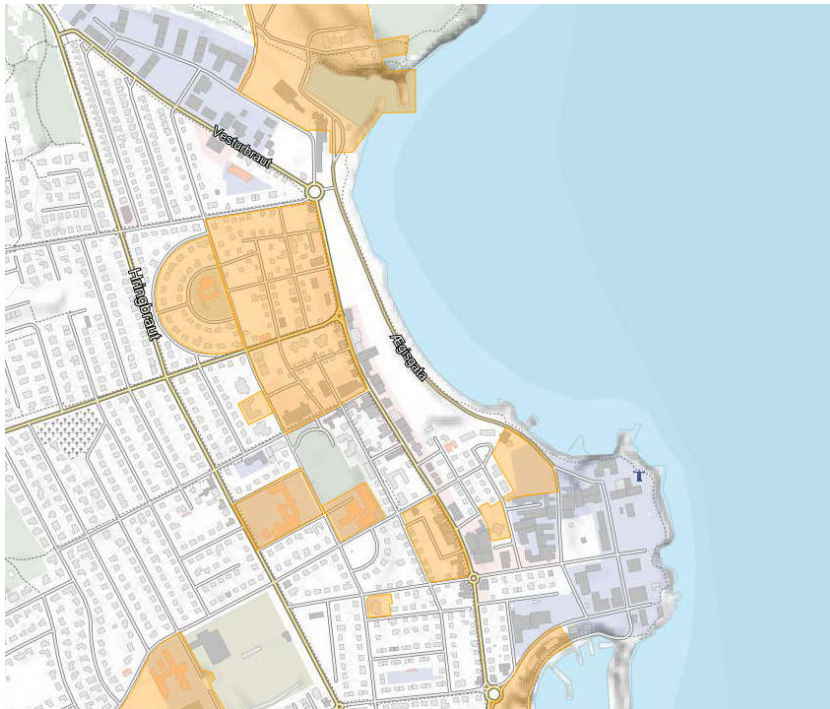


## 2.5 Deiliskipulagsáætlanir

Engar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi innan skipulagssvæðisins. Við skipulagsvinnuna verður tekið tillit til nærliggjandi skipulagsáætlana eftir því sem þurfa þykir.

Aðliggjandi/nærliggjandi skipulagsáætlanir eru m.a:

- Deiliskipulag í Reykjanesbæ svæði-A (Gamli bærinn) samþykkt 1. febrúar 2000.



**MYND 5** Afmörkun gildandi deiliskipulagdáætlana á aðliggjandi svæðum. Heimild: Skipulagsvefsjá Skipulagsstofnunar, <https://www.map.is/skipulag/>.

## 3 MAT Á UMHVERFISÞÁTTUM

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við gr. 5.4 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

## 4 SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

### 4.1. Samráð

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Viðeigandi ráð og svið Reykjanesbæjar
- HS Veitur
- Vegagerðin
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun



#### 4.2. Drög að skipulagsferli

Tímasetningar eru til viðmiðunar og geta tekið breytingum eftir þróun verkefnis.

- **Nóvember 2023 – febrúar 2024.** Skipulagstillögur unnar og samráð við umsagnar- og hagsmunaaðila.
- **Mars 2023.** Skipulagstillaga kynnt á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga.
- **Mars - apríl 2024.** Skipulagstillögur unnar áfram, frekara samráð við hagsmunaaðila.
- **Vor 2024.** Skipulagstillaga auglýst og kynningarfundur. Móttaka og úrvinnsla athugasemda og ábendinga.
- **Sumar 2024.** Samþykktarferli og gildistaka.