



REYKJANESBÆR

Breyting á Miðsvæði (M12)



Mynd tekin af vefsíðu K64 sem fjallar um framtíðarsýn Suðurnesja og þróunaráætlun svæðisins.

Skipulags- og matslýsing fyrir tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur
2020-2035 og tillögu að nýju deiliskipulagi
Í samræmi við 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

12. mars 2024

ARKÍS

Vesturvör 7, 200 Kópavogur

1 Inngangur

Viðfangsefni og forsendur

Sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035. Breytingin felst í því að stækka landnotkunarreit Miðsvæði 12 (M12) til norðurs og austurs um 4,25 ha og auka heildarbyggingarmagn í 100.000 m² með heimild fyrir 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu og öryggisíbúðum fyrir eldri borgara. Með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6.

Fyrirhuguð stækkun tekur til skipulagssvæða M12 og OP9 norðan Aðalgötu, austan við Reykjanesbraut og vestan við Heiðarskólahverfi (ÍB1). Farið verður inn á opið svæði OP9 um 4,25 ha og miðsvæði (M12) verður 16,3 ha og mun deiliskipulagstillagan taka til ca. 14,5 ha af því svæði.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnin og kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið en hluti af svæðinu er deiliskipulagt. Gerð verður grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagnanna. Skipulags- og matslýsing sem hér er sett fram nær bæði yfir tillögu að nýju deiliskipulagi og tillögu að breytingu á aðalskipulagi.



Mynd 1. Skipulagssvæðið afmarkað.

Fyrirhuguð breyting er í takti við K64 þróunaráætlun svæðisins. K64 þróunaráætlun er ný framtíðarsýn fyrir Suðurnesin. Íslenska ríkið, Isavia ohf., Reykjanesbær og Suðurnesjabær hafa unnið saman að heildstæðri stefnu og framtíðarsýn fyrir umhverfi Keflavíkurflugvallar.

2 Skipulagssvæðið, umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast af Aðalgötu til suðurs, Reykjanesbraut til vesturs, Garðskagavegi til norðurs og íbúðarbyggðvið Elliðavelli til austurs. Aðkoma að núverandi byggingum er frá Aðalgötu. Landið hallar til vesturs um 30-34 m.h.y.s.

Fyrir eru 4 byggingar og önnur mannvirki á svæðinu: Hótel, heilsugæsla, bílaapótek, geymsluskemma, 3 spennustöðvar bensíndælur og rafhleðslustöðvar. Til er nýlegt deiliskipulag fyrir þennan hluta svæðisins.

Gamlir slóðar eru um svæðið og er það að hluta raskað vegna lagna, þó er hluti svæðisins óraskað og einkennist af melköstum, lúpínu og moslendi samkvæmt kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Veðurfar á svæðinu er frekar milt en nokkur úrkoma og vindasamt. Ríkjandi vindáttir við Keflavíkurflugvöll eru úr norðnorðaustri og suðaustri.



Mynd 2. Loftmynd af núverandi byggingum og staðhættum.

Norðan við skipulagssvæðið er svæði (OP9) sem er að minnka um 4.25 ha og er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 sem opið svæði sunnan Rósaselvatna. Gert er ráð fyrir að það verði útfært með göngustígum og aðstöðu til útivistar.

Unnið er að fornleifaskráning á skipulagssvæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Ekki er að sjá nein merki á yfirborði um minjar á eða í námunda við skipulagssvæðið. Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Ekki er þörf á húsakönnun þar sem elsta húsið er frá 2001.

3 Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir

Í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M12). Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi er áformað að stækkar landnotkunarreitinn, auka byggingarmagn á svæðinu og heimila íbúðarbyggð á landnotkunarreitnum.

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.“

Aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 er lögð skipulagsáætlun fyrir Reykjanesbæ og þar segir m.a.:

„Lífæð liggur eftir endilöngum bænum og um Aðalgötu frá Hafnargötu að Aðaltorgi (M12). Lífæðin gefur byggðinni samhengi og tengir bæjarfélagið í eina heild. Umhverfi lífæðarinnar skal miðast jafnt við þarfir gangandi, hjólandi og akandi innanbæjarumferðar.“

„Lífæðin er ekki hugsuð sem hrein verslana- eða miðbæjargata, heldur samfelld leið sem liggur um fjölbreytt og margvísleg svæði bæjarins, svo sem miðbæjarsvæði, íbúðarbyggð, gróður- og náttúrusvæði og mismunandi atvinnusvæði.“

Í Kafli 4.4 Miðsvæði (M) kemur fram:

M12 Norðan Aðalgötu. "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.“

M12 er skilgreint sem eitt af áherslusvæðum Reykjanesbæjar í núverandi byggð þar sem gott aðgengi er í daglega þjónustu innan hverfa sem tengjast svo sameiginlegri meginæð bæjarins. Jafnframt er svæðið eitt af kennileitum bæjarins, og í aðalskipulagi stendur:

“Rík áhersla verður lögð á góða ásýnd bæjarins og fallega aðkomu að byggðinni. Ytri ásýnd að Reykjanesbraut er undirstrikuð kennileitum, sem vísa til sérstakra náttúrulegra staðhátta eða manngerðra.“

Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag með heimild fyrir íbúðarbyggð og þeim áherslum sem fyrir er í aðalskipulagi og á öðrum skilgreindum miðsvæðum í Reykjanesbæ.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagsáætlun, samþykkt 22.08.2023 fyrir hluta af svæðinu. Fyrirhuguð breyting mun styðja við þær áætlanir sem koma fram þar.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

- Deiliskipulag Flugvalla, svæði VÞ2, samþykkt 01.11.2016.
- Deiliskipulag NA-svæðis Keflavíkurflugvallar, samþykkt 02.06.2017.

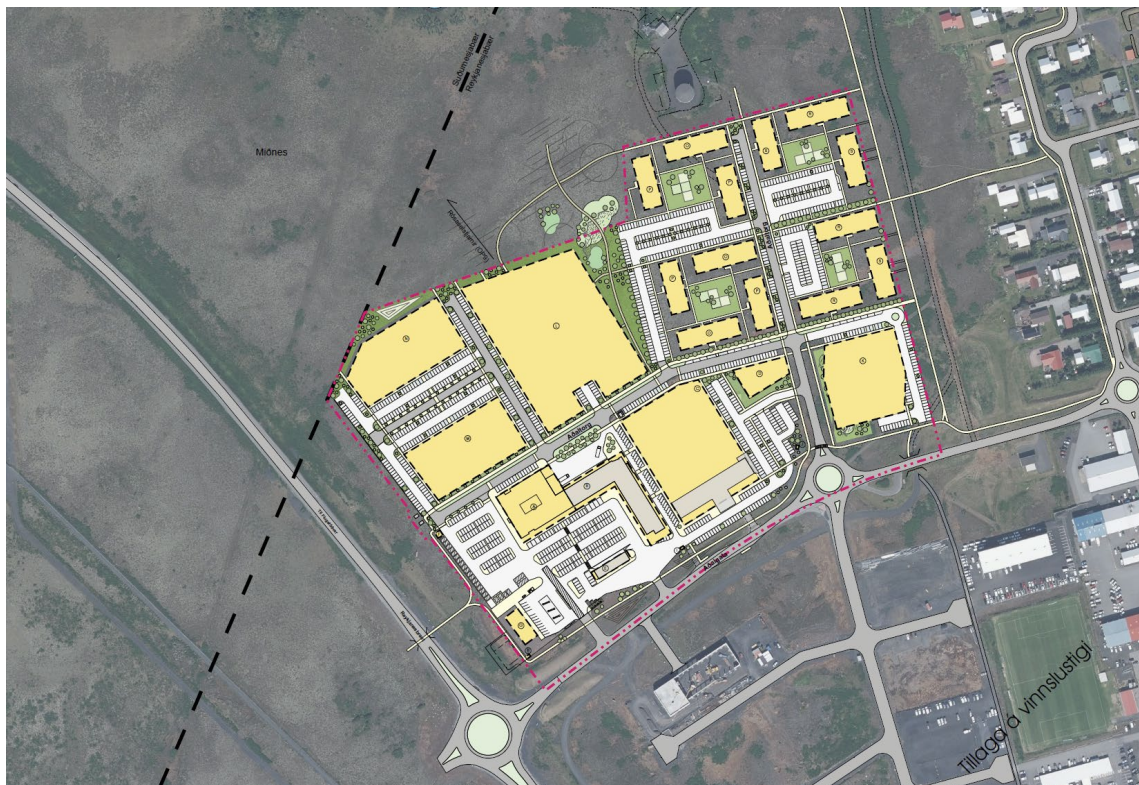
4 Deiliskipulag Aðalgötu

Stefnt er að áframhaldandi uppbygginu á svæðinu með því að skipuleggja 14,5 ha blandaða byggð í takt við þróunaráætlun K64, sjá nánar <https://www.k64.is/en/focus-areas/aoalgata>.



Mynd 3. Skýringarmyndir teknar af vefsíðu K64 sem sýnir þróunaráætlun svæðisins og fjallar um framtíðarsýn Suðurnesja.

Í frumdrögum að deiliskipulagshönnun svæðisins verða settir skilmálar sem lúta að ásýnd svæðisins og 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 vel að umhverfi. Á hverri lóð verður afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans. Heildarbyggingarmagn fyrir allt svæðið verði allt að 100.000 m². Unnið verður út frá gildandi heimildum í samþykktu deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem einstaka byggingar verða með hámarkshæð 18 metrar sem samsvarar 4 hæðum. Íbúðarbyggð verður 4 hæðir með hámarkshæð 14 metrar. Hámarkshæð annarra bygginga á svæðinu eru undir 14 metrum eða 2-3 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Gert er ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum innan lóða fyrir íbúðarbyggð. Fyrir miðju hverfisins er gert ráð fyrir almenningsgarð sem aðskilur fyrirhugaða íbúðarbyggð frá verslunar- og þjónustulóðum.



Mynd 4. Frumdrög að deiliskipulagstillögu ofan á loftmynd af núverandi byggingum og staðhátum.

Huga þarf vel að ásýnd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins, enda er svæðið áberandi fyrir þá sem leið eiga um Reykjanesbraut, Aðalgötu og aðliggjandi íbúðarbyggð (ÍB1).

Framkvæmdir á svæðinu verða unnar í samráði við sveitarfélagið, HS veitur og aðra hagsmunaaðila.

Svæðið verði áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja.

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

Fornleifaskráning hefur ekki farið fram á svæðinu. Gert verður grein fyrir skráðum fornleifum á uppdrætti og í greinargerð deiliskipulagstillögu.

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

5 Forsendur og rökstuðningur

Fyrirhuguð breyting að stækka landnotkunarreit M12 um 4,25 ha og auka heildarbyggingarmagn að og heimila íbúðarbyggð er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags og þeirri framtíðarsýn sem sett er í þróunaráætlun K64. Tillagan styrkir núverandi byggðarkjarna og þær uppbyggingarhugmyndir sem fram hafa komið hjá sveitarfélaginu.

Ekki var farið í valkostagreiningu varðandi breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar þar sem aukning á heildarbyggingarmagni og heimild yfir íbúðir er óveruleg miðað við stærð landnotkunarreits M12. með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6.



Mynd 5. Hluti af gildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæ 2020-2035 (t.v.) og tillaga að aðalskipulagsbreytingu (t.h).

Fyrirhuguð íbúðarbyggð mun hafa jákvæð félagsleg og hagræn áhrif, þar sem það hefur í för með sér bættu nýtingu innviða. Reitur M12 er við nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningsamgöngum og íþrótt- og útivistarsvæði. Ekki er talið að íbúðarbyggð muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi íbúðarbyggð (ÍB1). Breytingin mun ekki hafa mikill neikvæð áhrif á náttúruna þar sem svæðið er þegar mikið raskað. Jafnframt mun núverandi íbúðarbyggð (ÍB1) njóta skjóls frá framtíðaruppbyggingu.

Áætluð umferð til og frá M12 mun fara um nýtt hringtorg við gatnamót Aðalgötu og Flugvelli og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu.

Með fjölbreyttu framboði af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun M12 styrkjast.

6 Umhverfisáhrif

Fyrirhuguð breyting fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og verður því gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagstillaga tekur til svæðis sem er að hluta án mannvirkja. Breytingin felur í sér aukna byggingarheimild til uppbyggingar skrifstofu- og þjónustu, samfélagsþjónustu og íbúða. Hún hefur áhrif á ásjón svæðisins og landnotkun.

Umhverfisþættir

Meðal þeirra þátta sem lagt verður mat á eru:

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

7 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:

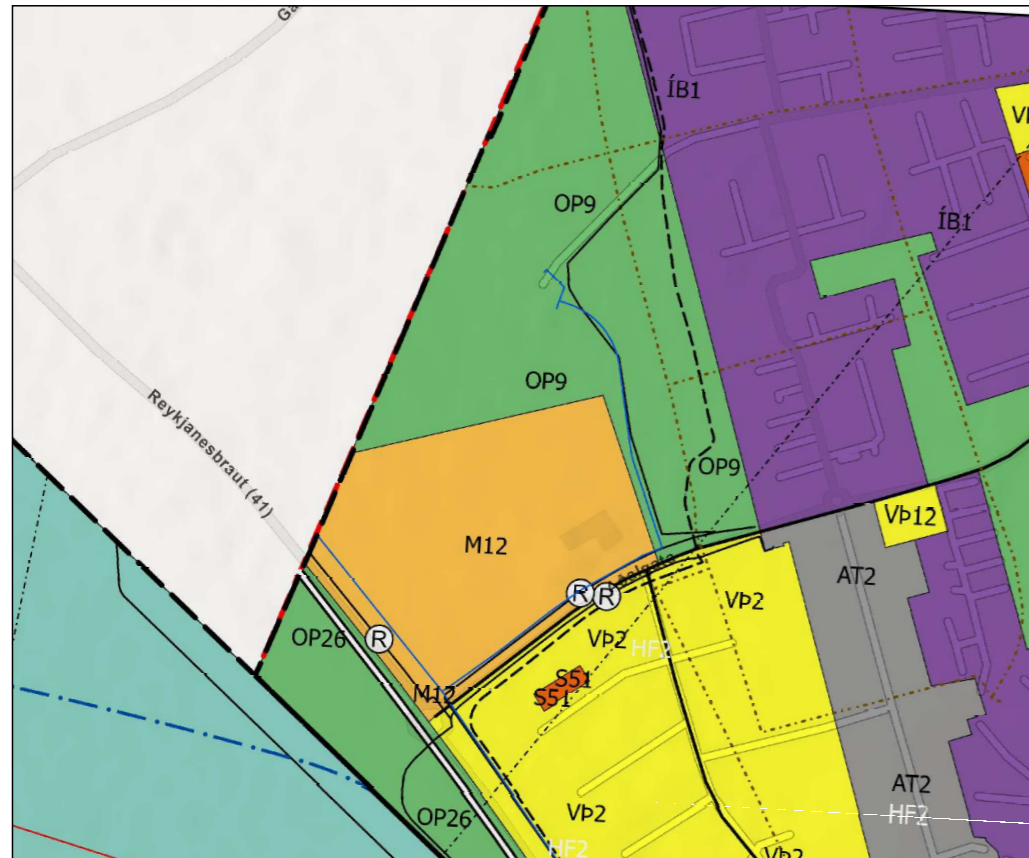
- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun.
- Vegagerðin.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
- Náttúrufræðistofnun Íslands.
- ISAVIA
- Veðurstofa Íslands
- HS veitur
- Aðliggjandi sveitarfélög.

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.

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 - Miðsvæði 12



Hluti af Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035, staðfest 25.01.2023 Þéttbýlisuppráttur fyrir breytingu, mkv. 1:10.000

Tollage að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar samkvæmt 36.gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í því að stækka landnotkunarreit Miðsvæði 12 (M12) til norðurs og austurs um 4,25 ha og auka heildarbyggingarmagn í 100.000 m² með heimild fyrir 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu og öryggisíbúðum fyrir eldri borgara. Með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6.

Fyrirhuguð stækkun tekur til skipulagssvæða M12 og OP9 norðan Aðalgötu, austan við Reykjanessbraut og vestan við Heiðarskólahverfi (ÍB1). Farið verður inn á opið svæði OP9 um 4,25 ha.

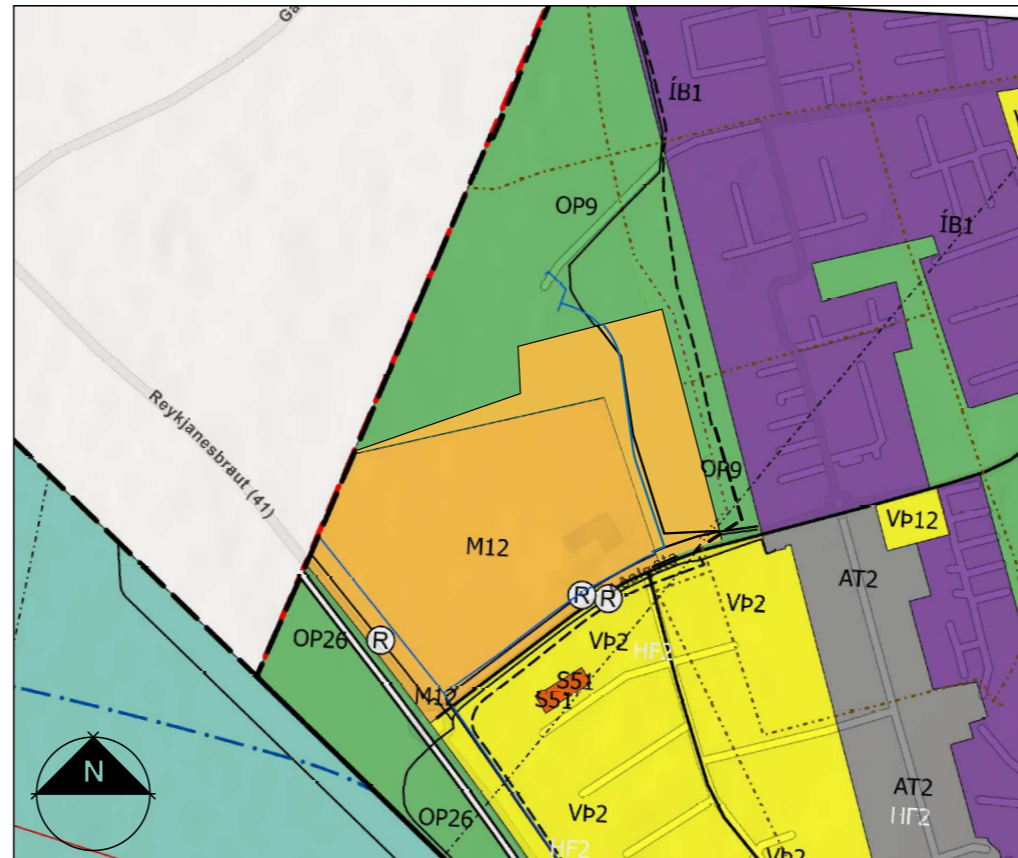
Tengsl breytingar við skipulagsáætlanir.

Fyrirhuguð breyting er í takti við K64 þróunaráætlun svæðisins. K64 þróunaráætlun er ný framtíðarsýn fyrir Suðurnesin. Íslenska ríkið, Isavia ohf., Reykjanesbær og Suðurnesjabær hafa unnið saman að heildstæðri stefnu og framtíðarsýn fyrir umhverfi Keflavíkurflugvallar.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

- Deiliskipulag Flugvalla, svæði VP2, samþykkt 01.11.2016.
- Deiliskipulag NA-svæðis Keflavíkurflugvallar, samþykkt 02.06.2017.

Skipulagsmörk	Önnur ákvæði, punktar
Önnur ákvæði, flákar	Hverfisvernd
Hindranafliotur flugvalla	Mislæg þverun við reið-, göngu- og/eða hjólréiðaleið
Hverfisvernd	Önnur ákvæði, línur
Þéttbýlismörk	Stofnvegur/stofnbraut
Landnotkun	Tengivegur/tengibraut
Athafnasvæði	Göngu- og hjólréiðaleið
Flugvellir	Reiðleið
Íbúðarbyggð	Fráveita
Miðsvæði	Hitaveita
Opin svæði	Vatnsveita
Samfélagsþjónusta	Rafveita, jarðstrengur
Verslun- og þjónusta	Sporbundin umferð / umferð í sérrými



Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 Þéttbýlisuppráttur eftir breytingu, mkv. 1:10.000

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 4.4 Miðsvæði, bls. 47 er Tafla 4.4 þar stendur nú:

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]**	Íbúðir nú v.- fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M12 ** Aðaltorg	12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035

Eftir breytingu:

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]**	Íbúðir nú v.- fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M12 ** Aðaltorg	16,3	10.015,7	100.000	0	450	2020-2035

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 2.3 Opin svæði, bls. 21 er Tafla 2.3. þar stendur nú:

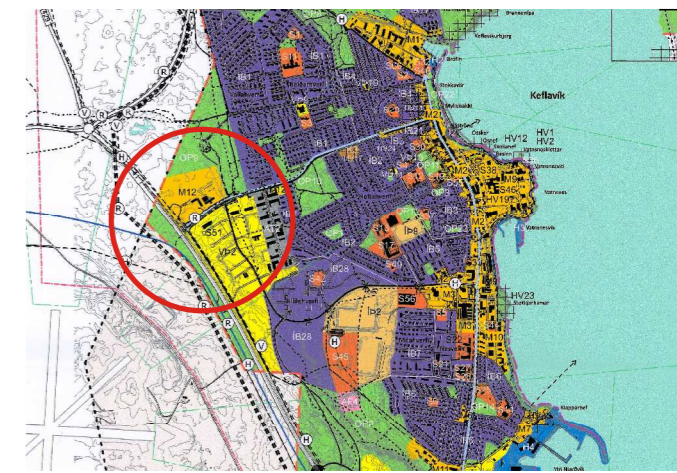
Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP9 Sunnan Rósaselsvatna	Opið svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið.	19,8

Eftir breytingu:

Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP9 Sunnan Rósaselsvatna	Opið svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið.	15,5



Hluti af Þéttbýlisuppráttur Reykjanesbæjar 2020 - 2035

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 2024.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá _____ 2024 með athugasemdafresti til _____ 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2024.



Aðalskipulagstillaga stækkun á reit Miðsvæði M12 - Aðalgata

Aðalskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjanesbær
Mælikvarði: 1:10.000_A3
Verknúmer: 18-061
Dagsetning: 12.03.2024

Skipulagshöfundar:



Tillaga að vinnslustigi