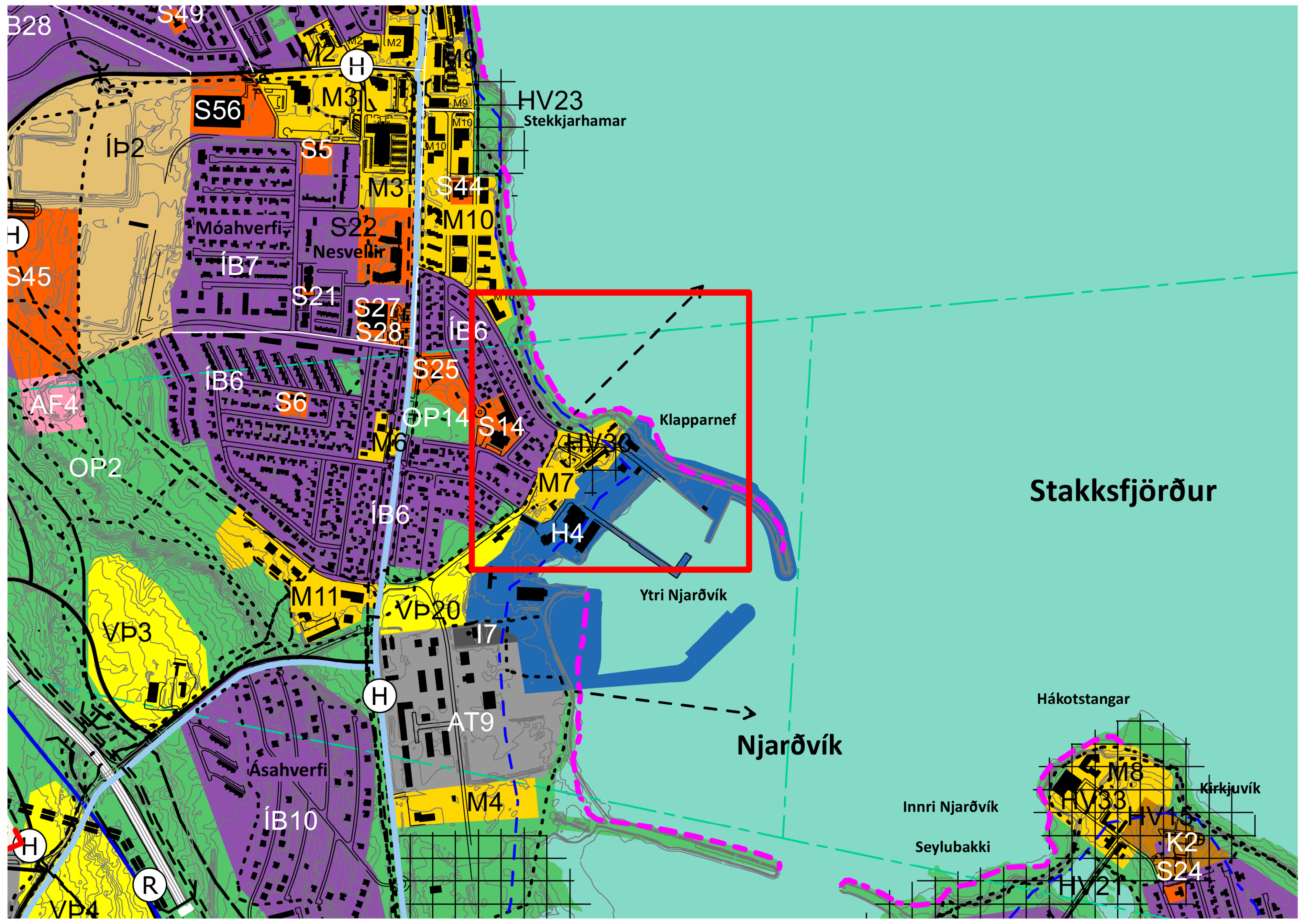
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035

BREYTING Á M7 MIÐSVÆÐI OG H4 HAFNARSVÆÐI

REYKJANESBÆR



GILDANDI AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR STAÐF. 25.01.2023
mvk. 1:10 000

Tafla 4.3 Hafnarsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

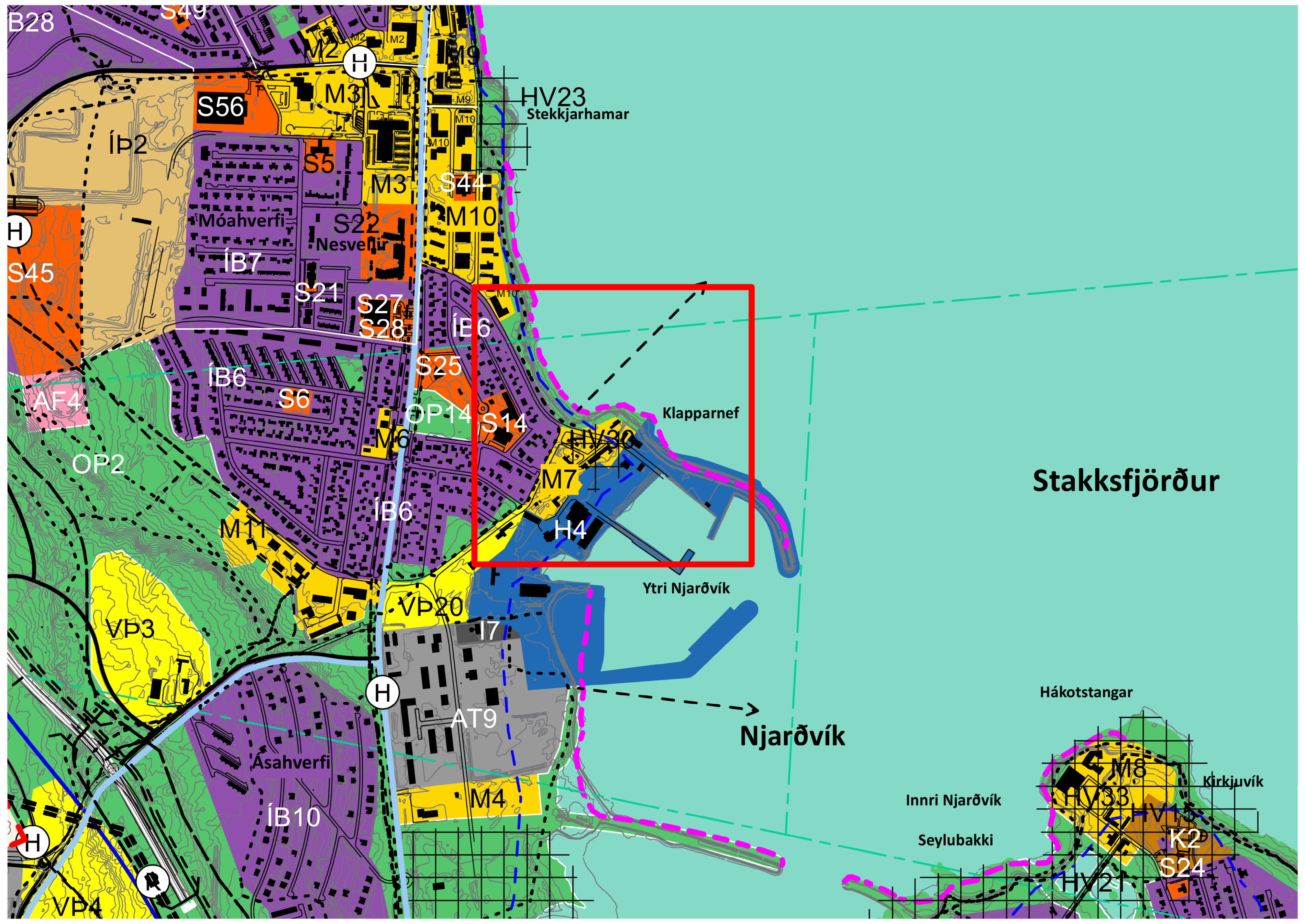
Hafnarsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m²]	Leyfilegt byggingar-magn [m²]***	Áfanga-skipting
H1 Helguvíkurhöfn	32,3	5.000	66.500	2020-2035
H2 Grófin	0,8	*1.500*	2.200	2020-2035
H3 Keflavíkurhöfn	1,3	1.300	3.600	2020-2035
H4 Njarðvíkurhöfn**	16,4	6.175	50.000	2020-2035
H5 Hafnir	0,2	1.700	1.700	2030-2035
Alls	51	15.675	124.000	

* Sjá staðsetningu hafnarsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.
** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030
*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Miðað er við nýtingarhlutfall á bilinu 0,3-0,5. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m²]	Leyfilegt byggingar-magn [m²]***	Íbúðir nú v.-fjöldi	Íbúðar-fjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M1 Grófin/Vesturbr**	11,7	18.870	28.000	5	270	2020-2035
M2 Hafnargata/ Njarðvíkurbraut /Náströnd/Aðalg./ Klapparstígur/ Vatnsnesvegur **	17,8	56.625	85.100	265	305	2020-2030
M3 Nesvellir	8,1	13.220	50.300	0	100	2020-2030
M4 Fitjar **	2,8	780	12.000	0	0	2020-2025
M5 Ásbrú**	68,7	31.350	100.000	704	1.000	2020-2030
M6 Hólagata 19 – 23 **	0,6	870	1.500	0	20	2020-2030
M7 Vestan Njarðvíkur-hafnar **	2,5	2.065	20.000	19	100	2025-2035
M8 Hákotstangar	4,8	6.160	5.000	10	20	2020-2035

TÖFLUR Í GREINARGERÐ FYRIR BREYTINGU



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR DAGS. 31.03.2025
mvk. 1:10 000

Tafla 4.3 Hafnarsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Hafnarsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m²]	Leyfilegt byggingar-magn [m²]***	Áfanga-skipting
H1 Helguvíkurhöfn	32,3	5.000	66.500	2020-2035
H2 Grófin	0,8	*1.500*	2.200	2020-2035
H3 Keflavíkurhöfn	1,3	1.300	3.600	2020-2035
H4 Njarðvíkurhöfn**	**16,3**	6.175	50.000	2020-2035
H5 Hafnir	0,2	1.700	1.700	2030-2035
Alls	51	15.675	124.000	

* Sjá staðsetningu hafnarsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.
** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030
*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Miðað er við nýtingarhlutfall á bilinu 0,3-0,5. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m²]	Leyfilegt byggingar-magn [m²]***	Íbúðir nú v.-fjöldi	Íbúðar-fjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M1 Grófin/Vesturbr**	11,7	18.870	28.000	5	270	2020-2035
M2 Hafnargata/ Njarðvíkurbraut /Náströnd/Aðalg./ Klapparstígur/ Vatnsnesvegur **	17,8	56.625	85.100	265	305	2020-2030
M3 Nesvellir	8,1	13.220	50.300	0	100	2020-2030
M4 Fitjar **	2,8	780	12.000	0	0	2020-2025
M5 Ásbrú**	68,7	31.350	100.000	704	1.000	2020-2030
M6 Hólagata 19 – 23 **	0,6	870	1.500	0	20	2020-2030
M7 Vestan Njarðvíkur-hafnar **	**2,6**	2.065	20.000	19	100	2025-2035
M8 Hákotstangar	4,8	6.160	5.000	10	20	2020-2035

TÖFLUR Í GREINARGERÐ EFTIR BREYTINGU

Greinargerð með breytingu aðalskipulags

Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða breytingar á þéttbýlisuppdrætti Reykjanesbæjar og á töflum í greinargerð aðalskipulagsins.

Forsendur breytinga

Áform eru um uppbyggingu á lóð Hafnarbrautar 4 sem kallar á breytingu á landnotkun og er því lögð til breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 sem staðfest var 25. 01. 2023. Miðsvæði M7 Vestan Njarðvíkurhafnar stækkar lítillega, sem nemur lóðinni og hafnarsvæði H4 Njarðvíkurhöfn minnkar lítillega. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að koma til móts við þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staðar.

Tillaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á landnotkun á svæði sem tilheyrði hafnarsvæði H4 Njarðvíkurhöfn en tilheyrir eftir breytingu miðsvæði M7 Vestan Njarðvíkurhafnar.
Gerð er grein fyrir breytingum á stærðum H4 og M7 í töflum 4.3 um hafnarsvæði og 4.4 um miðsvæði. Opið óskilgreint svæði norðan við svæðið stækkar lítillega sem aðlögun við þessa breytingu.
Ekki eru gerðar breytingar á leyfilegu byggingarmagni né íbúðarfjölda fyrir miðsvæði M7.
Breytingin fellur vel að markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum þar sem þegar eru innviðir og innan núverandi byggðar.
Um miðsvæði M7 Vestan Njarðvíkurhafnar segir í greinargerð:

"M7 Vestan Njarðvíkurhafnar.
Gert er ráð fyrir endurskipulagningu svæðisins og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum. Í jaðri íbúðarbyggðar að hafnarsvæði er nú, auk íbúðarhúsa, hafnartengt húsnæði í misgóðu ástandi. Staðsetning íbúðarbyggðar er heppileg m.t.t. nálægðar við aðra byggð og grunnskóla með fallegt útsýni til sjávar. Gert er ráð fyrir þriggja til fjögurra hæða byggingum.
Eldri byggð á svæðinu verði gert til góða sbr. Húsakönnun (Njarðvíkurhöfn - Suðursvæði) dags. nóv. 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."

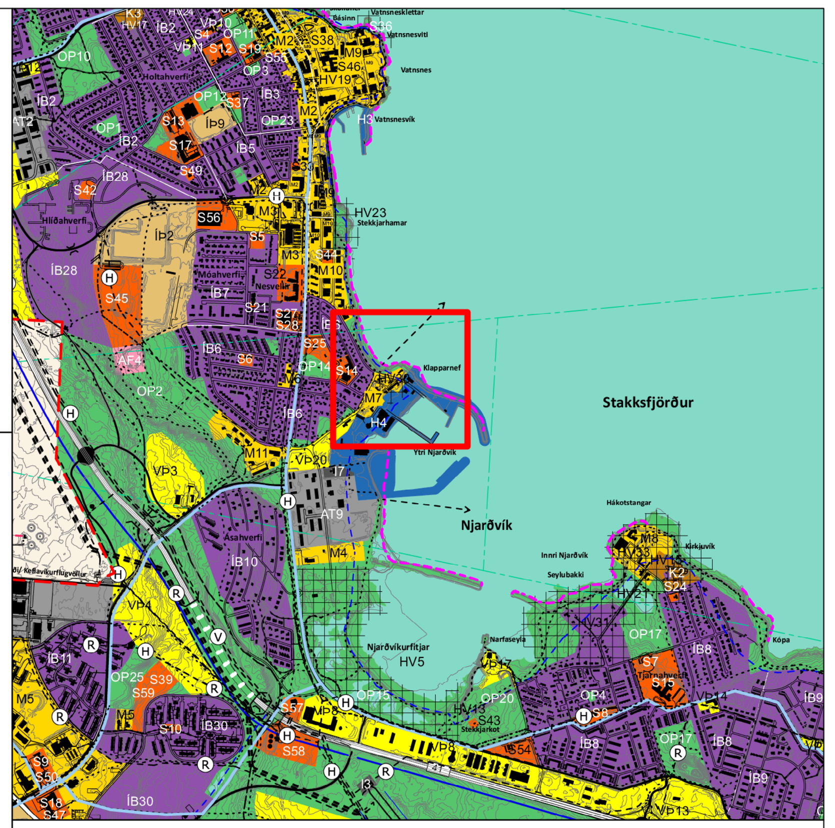
Áfram gilda ákvæði í gildandi aðalskipulagi um H4 og M7 og almenn ákvæði um miðsvæði.

Í kafla 5.6.1. *Núverandi hverfisvernd menningarminja og tillaga að nýrri hverfisvernd* og töflu 5.6 *Hverfisvernd í þéttbýli* er eftirfarandi verndarsvæði innan M7: *HV30 Byggð við Njarðvíkurhöfn.*
Fyrir liggja tvær húsakannanir, *Húsakönnun, Njarðvíkurhöfn - Suðursvæði* dags. nóv. 2020 og "*Njarðvíkurhöfn - Norðursvæði*" dags. okt. 2023.

Umhverfisáhrif:
Umhverfisáhrif þessarar aðalskipulagsbreytingar eru óveruleg.

SKÝRINGAR:

- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBÝLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR
- LÍFÆÐ
- ALMENNINGSSAMGÖNGUR Í SÉRRÝMI
- ÍBÚÐARSVÆÐI (ÍB)
- MIÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VÞ)
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- IÐNAÐARSVÆÐI (I)
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI (AF)
- FRÍSTUNDABYGGÐ (F)
- ÍÞRÓTTASVÆÐI (ÍÞ)
- KIRKJUGARÐAR (K)
- OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI (SL)
- HAFNARSVÆÐI (H)
- VÖTN, ÁR OG SJÓR (V)
- HVERFISVERND (HV)
- AFMÖRKUN HINDRANAFLATA (HF)
- GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
- (R) HÁSPENNULÍNA
- (R) HÁSPENNULÍNA (JARÐSTRENGUR)
- (H) HITAVEITA
- (V) VATNSVEITA
- (F) FRÁVEITA



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR
1:30 000

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi hefur fengið málsmeðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann

____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

____

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

efni:

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035. Miðsvæði M7 stækkar, Hafnarsvæði H4 minnkar.

mkv.:	teikn.	rýni	dags.:
1:10 000	ASÞ	HKB	04.07.2025
verknr. 18-13.3	teikn. nr.	útgáfa	síðast breytt:
bls. 1	skrá: 18-13 GRUNNUR ADALVINNSLUSKJAL .vwx		

Fyrirvari: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaaðili skal sannreyna öll mál á verkstað.

Bls. stærð A1