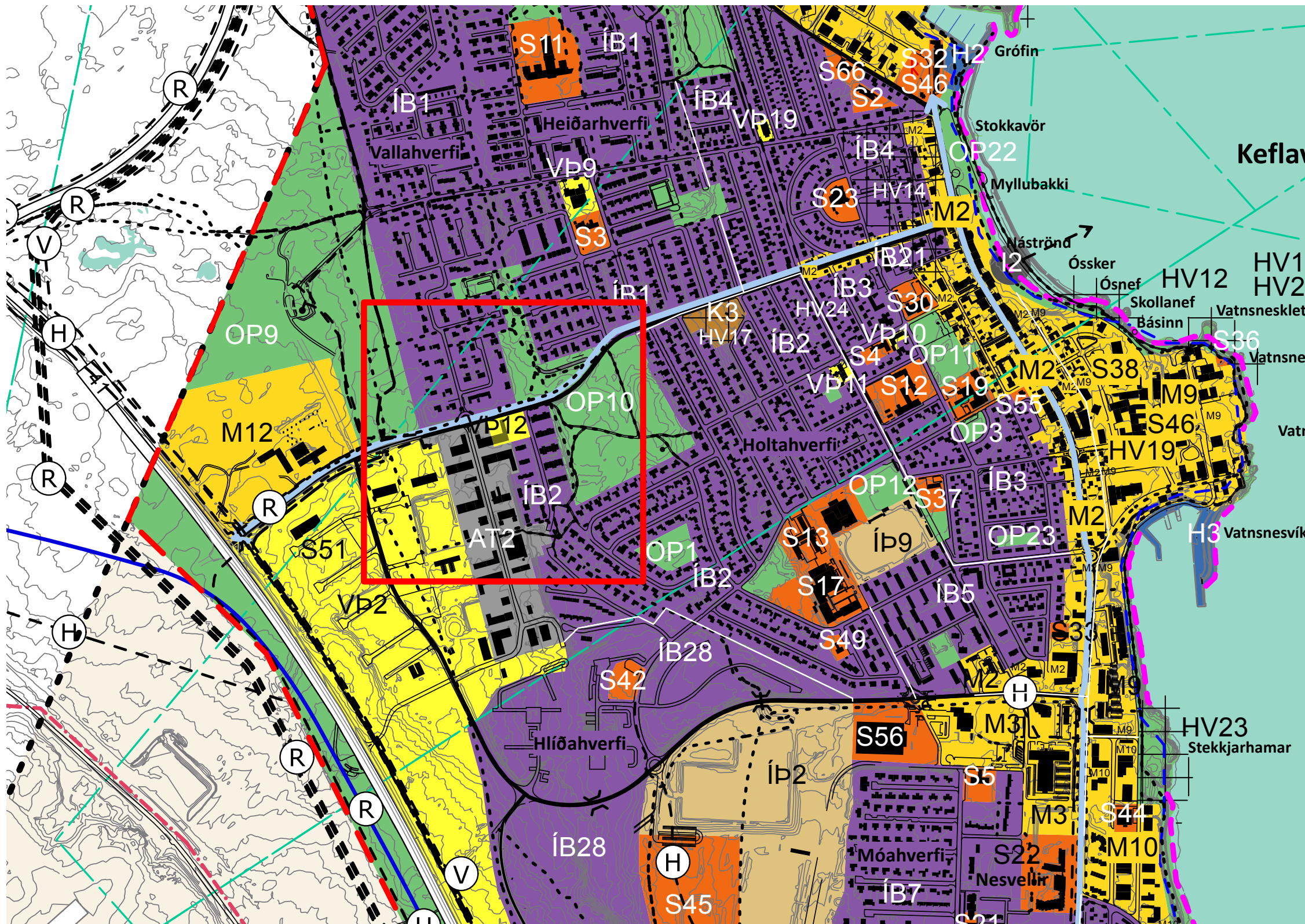
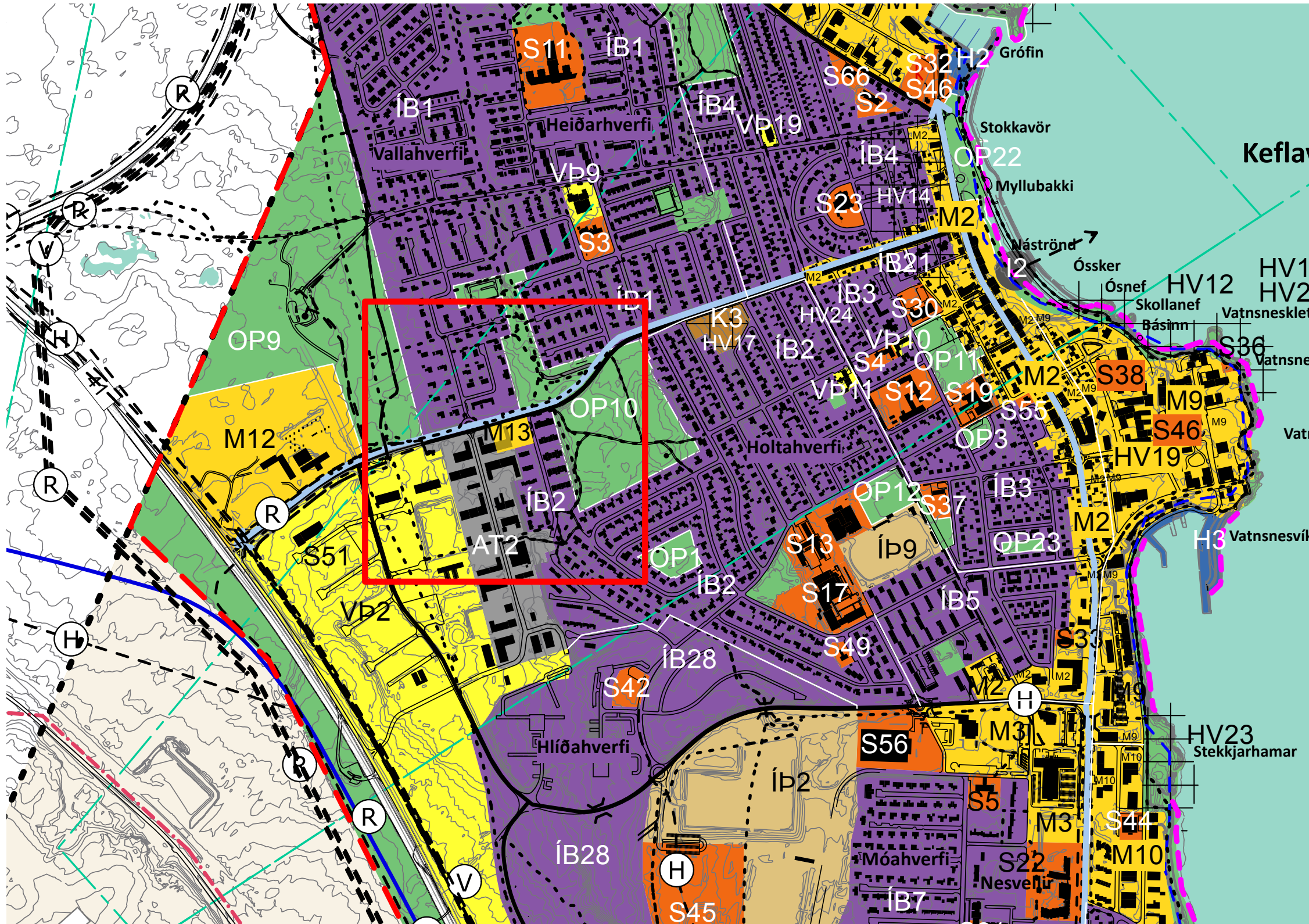


BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035

BREYTING, VP12 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VERÐUR M13 MIÐSVÆÐI



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



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR DAGS. 9.10.2025
mvk. 1:10 000

þarf að endurbúðum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og áþýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfærktur verði leikskóli á svæðinu þegar frá líða stundir.

Víð Frammesveg er löðulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

hluti bls. 46

M12 Norðan Aðalgötu ²⁴, þar er nú rísið hótél. Svæðið er ætíð sem skrifstofu- og þjónustusvæði m.a. í tengslum við flugvöllinn. Staðsetning þess konar landnotkunar er kþörn vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tengingar við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ. Staðsetja má samfélagsþjónustu á svæðinu, en íbúðir eru ekki heimilar. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengtu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035									
M9 ** Vatnsnes/ Víkurbraut	18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035			
M10 ** Brekkustígur/- Bakkaflgur	6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035			
M11 ** Balaflgur	4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035			
M12 ** Aðalgötu	12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035			
Alls	157,9	214.985	393.800	1222	2.660				

* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti Aðalinnsvæði.

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

*** Leyfðleg byggingarmagn íbúðar- og verslunar- og þjónustusvæða og það sem heimil er að byggja á skipulagstíðabili. Hó sama á við um íbúðarjólða. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði

* Hraði uppbyggingar er óviss og mögulegt að tilgreind svæði verði ekki uppbyggð á skipulagstíðanum. Reglubundin vöktun verður á fjölgun íbúða á miðsvæðum.

kvæðin um tákmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Miðað skal við að starfsleyfisráð starfsemi samræmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

Verslun og þjónusta*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m²]	Leyflegt byggingarmagn [m²]**	Áfangaskipting
VP2 Sunnan Aðalgötu	35,8	7.850	70.000	2020-2035
VP3 Grænla	7,9	1.180	18.600	2030-2035
VP4 Reykjanesbraut	16,2	0	30.800	2020-2030
VP5 Sunnan Flga	25,9	0	30.000	2025-2035
VP7 Vestan Grindavíkurvegur	42,0	0	60.000	2030-2035
VP8 Norðan Reykjanesbrautar	15,9	21.070	15.300	2020-2030
VP9 Við Vesturgötu	0,6	1.800	3.600	2020-2035
VP10 Sólvallagata 2 og Tjarnargata 17	0,1	1.030	1.050	2020-2035
VP11 Við Hringbraut	0,2	860	1.400	2020-2035
VP12 Við Aðalgötu	0,5	200	2.500	2020-2035
VP13 Norðan Reykjanesbrautar	17,7	4.610	4.650	2020-2035

Alls	169,9	43.180	251.000	
------	-------	--------	---------	--

* Sjá staðsetningu verslunar- og þjónustusvæða á þemakorti Aðalinnsvæði.

** Leyfðleg byggingarmagn íbúðar- og verslunar- og þjónustusvæða og það sem heimil er að byggja á skipulagstíðabili. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,3-0,7. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

4.6 Efnistöku- og efnislausunarsvæði (E)

Samkvæmt skipulagsreglugerð eru efnistökusvæði svæði á landi, í sjó, á m eða vöðnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistöku eða efnisvinnsla, svo sem malarmál, sandmál, grjótmál, gjallmál eða víkumál. Efnistökusvæði eru svæði á landi, í sjó, á m eða vöðnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er landfylling eða losun jarðfylla, sem eru hrafn og ómenguð, svo sem jarðfylla sem til falla vegna byggingarframkvæmda.

Miðað við uppbyggingu skv. aðalskipulagi er efnistörf um 2,2 milljónir m³. Efnistösun vegna uppbyggingar er ætluð um 2,0 milljónir m³. Hluti af efnistösun mun nýtast sem fyllingar fyrir uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að námur í sveitarfélaginu anni efnistörf þeirra framkvæmda sem eru fyrirhugaðar í sveitarfélaginu. Efnistökusvæði í Rauðamel, Stapafelli og Súlam mynda stórt samfellt svæði sem að stórum hluta hefur verið raskað. Afmarkað er sérstakt efnislausunarsvæði austan við Patterson-svæðið. Svæðið getur tekið við þeim efnistösun sem fylgir uppbyggingu skv. skipulagsáætluninni.

Efnistökusvæðin hafa verið í notkun um nokkurt skeið og verða það áfram í samræmi við framkvæmdaleyfi þar sem kveðið er á um magn sem taka á úr

GREINARGERÐ FYRIR BREYTINGU

þarf að endurbúðum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og áþýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfærktur verði leikskóli á svæðinu þegar frá líða stundir.

Víð Frammesveg er löðulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

hluti bls. 46

M12 Norðan Aðalgötu ²⁴, þar er nú rísið hótél. Svæðið er ætíð sem skrifstofu- og þjónustusvæði m.a. í tengslum við flugvöllinn. Staðsetning þess konar landnotkunar er kþörn vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tengingar við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ. Staðsetja má samfélagsþjónustu á svæðinu, en íbúðir eru ekki heimilar. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengtu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035									
M9 ** Vatnsnes/ Víkurbraut	18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035			
M10 ** Brekkustígur/- Bakkaflgur	6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035			
M11 ** Balaflgur	4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035			
M12 ** Aðalgötu	12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035			
M13 Sunnan Aðalgötu	0,5		7.650		60	2020-2035			
Alls	158,4	214.985	401.450	1222	2.720				

* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti Aðalinnsvæði.

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

*** Leyfðleg byggingarmagn íbúðar- og verslunar- og þjónustusvæða og það sem heimil er að byggja á skipulagstíðabili. Hó sama á við um íbúðarjólða. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði

* Hraði uppbyggingar er óviss og mögulegt að tilgreind svæði verði ekki uppbyggð á skipulagstíðanum. Reglubundin vöktun verði á fjölgun íbúða á miðsvæðum.

* Uppbygging á miðsvæðum skal taka mið af einkenni og áþýnd umhverfis og vandað til hönnunar og frágangs bygginga og almenningarýma. Tryggt skulu skjöðó, sólrik og gróðurseal útlými og fjölbreytni í hönnun bygginga og

kvæðin um tákmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Miðað skal við að starfsleyfisráð starfsemi samræmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

Verslun og þjónusta*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m²]	Leyflegt byggingarmagn [m²]**	Áfangaskipting
VP2 Sunnan Aðalgötu	35,8	7.850	70.000	2020-2035
VP3 Grænla	7,9	1.180	18.600	2030-2035
VP4 Reykjanesbraut	16,2	0	30.800	2020-2030
VP5 Sunnan Flga	25,9	0	30.000	2025-2035
VP7 Vestan Grindavíkurvegur	42,0	0	60.000	2030-2035
VP8 Norðan Reykjanesbrautar	15,9	21.070	15.300	2020-2030
VP9 Við Vesturgötu	0,6	1.800	3.600	2020-2035
VP10 Sólvallagata 2 og Tjarnargata 17	0,1	1.030	1.050	2020-2035
VP11 Við Hringbraut	0,2	860	1.400	2020-2035
VP13 Norðan Reykjanesbrautar	17,7	4.610	4.650	2020-2035

VP12 fellur úr greinargerð

50

GREINARGERÐ EFTIR BREYTINGU

Greinargerð með breytingu aðalskipulags

Lögð er til breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 sem staðfest var 25. 01. 2023. Áform eru um uppbyggingu á reit sem kallar á breytingu á landnotkun úr verslunar- og þjónustusvæði í miðsvæði. Breytingin er unnin í tengslum við nýtt deiliskipulag þar sem fyrirhuguð er uppbygging með íbúðum og verslunar- og þjónusturými. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að þétta hóflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staðar.

Aðalskipulagsbreyting þessi fær málsmeðferð í samræmi við 30.-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða breytingar á þéttbýlisuppdraetti og í greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar.

Staðsetning og afmörkun

Verslunar- og þjónustusvæðið VP12 við Aðalgötu er 0,5 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi. Það afmarkast af lóavöllum vestan megin, Aðalgötu norðan megin, Vatnsholti austan megin. Sunnan við svæðið eru byggingar sem tilheyra lóavöllum og Vatnsholti.

Nærliggjandi svæði við VP12 við Aðalgötu eru IB2 Holtaskólahverfi og AT2 lóavellir, IB1 Heiðarskólahverfi er norðan við VP12 norðan við Aðalgötu og almenningsgarðurinn OP10 Vatnsholt er í næsta nágrenni.

Núverandi byggð og staðhættir

Á svæðinu er í dag lágreist verslunarhúsnæði og bílastæðaplan. Núverandi íbúðarbyggð austan og sunnan við svæðið tilheyrir IB2 Holtaskólahverfi, eins til tveggja hæða fjölbýlishús frá niunda áratug 20. aldar. Íbúðarbyggðin norðan við svæðið, norðan við Aðalgötu, tilheyrir IB1 Heiðarskólahverfi, einnar hæðar einbýlishverfi frá áttunda áratug 20. aldar. Vestan við svæðið er athafnasvæði, tilheyrir AT2 lóavöllum, atvinnusvæði með misstórar byggingar sem byggðst upp um og uppr síðustu aldamótum. Heimild er fyrir þriggja hæða byggð þar í gildandi aðalskipulagi. Norðan við svæðið er Aðalgata sem er skilgreind sem lífæð í gildandi aðalskipulagi og tengir samna umferð á norðurhluta Reykjanesbæjar. Almenningsgarðurinn OP10 Vatnsholt er í næsta nágrenni. Skipulagssvæðið er ekki á skilgreindu hættusvæði hvað varðar náttúruvá og þar eru ekki skilgreind hverfisverndarsvæði. Fyrir liggur „Fornleifaskrá Reykjanesbæjar“ frá árinu 2008.

Tillaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á landnotkun á reitnum VP12 verslunar- og þjónustusvæði sem við breytinguna verður miðsvæði M13 sunnan Aðalgötu. Hvorki afmörkun né stærð reitsins breytist. VP12 verslunar- og þjónustusvæði fellur úr greinargerð í kafla 4.5 og nýju miðsvæði M13 er bætt við í kafla 4.4 um miðsvæði. Byggingarmagn reitsins eykst úr 2.500 m² í 7.650 m² þar sem gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með 60 nýjum íbúðum og u.þ.b. 220 m² verslunar- og þjónusturými.

Í greinargerð aðalskipulags verður bætt við nýju miðsvæði í kafla 4.4 Miðsvæði (M):

“M13 Sunnan Aðalgötu. Gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með íbúðum og verslunar- og þjónusturými. Mikilvægt er að atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð við Aðalgötu.”

Nýtt miðsvæði M13, er við íbúðarsvæði IB2 Holtaskólahverfi og athafnasvæði AT2 lóavellir. Um AT2 segir í greinargerð “AT2 lóavellir. lóavellir eru skilgreindir sem athafnasvæði. Allt að þriggja hæða byggð. Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna náðar við íbúðarbyggð.” Mikilvægt er að atvinnustarfsemi á AT2 og íbúðarbyggð núverandi og ný á M13 geti farið saman.

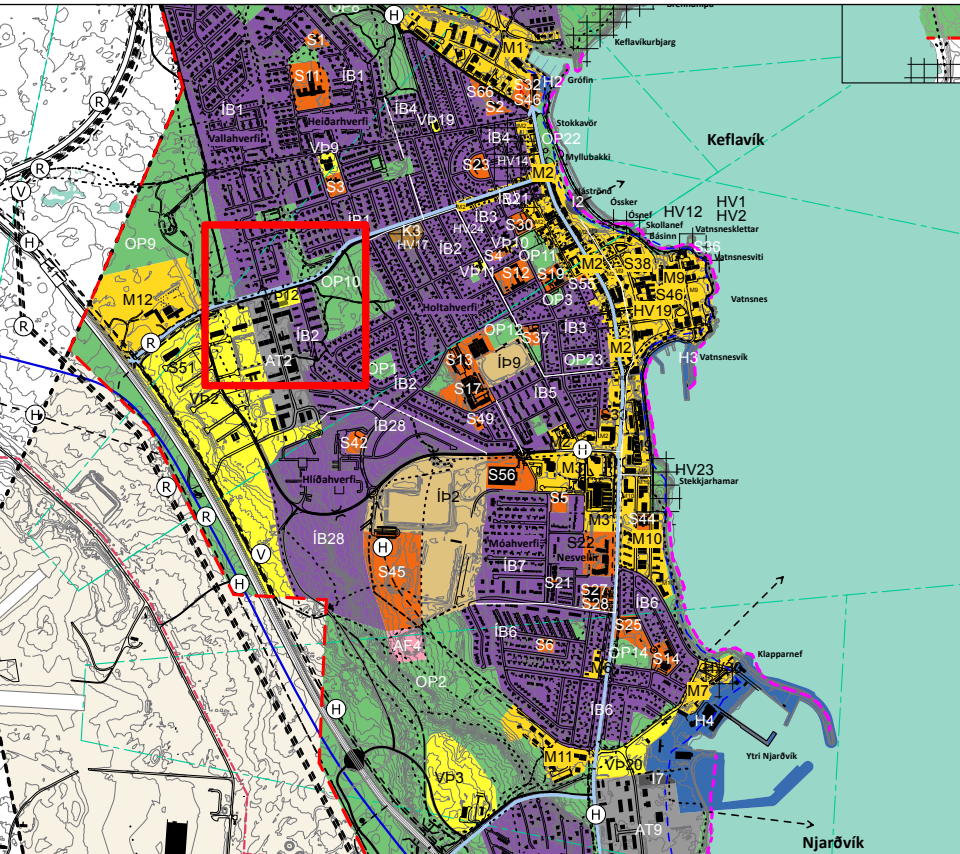
Breytingin fellur vel að markmiðum gildandi aðalskipulags þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum innan núverandi byggðar þar sem þegar eru innviðir. Uppbygging á nýju miðsvæði styrkir gróin íbúðarverfi í næsta nágrenni og nýtur góðs af nálægð við lífæðina og útivistarsvæðin OP9 og OP10.

Í leiðarljósum og markmiðum gildandi aðalskipulags í kafla 5 Byggð er lögð áhersla á að byggð verði eflif með markvissum vexti við lífæð með blandaðri byggð. Breyting þessi fellur vel að þeim markmiðum.

Núverandi leik- og grunnskóli hverfisins hefur bolmagn til að taka við fjölgun íbúða í hverfinu og því kallar aðalskipulagsbreytingin ekki á stækkun þeirra innviða.

Umhverfisáhrif

Gert er grein fyrir umhverfisáhrifum í Skipulags- og matsýsingu, vinnslutilöggu dags. okt. 2025.



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

SKÝRINGAR:

- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBYLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR
- LÍFÆÐ
- ALMENNINGSAMGÖNGUR Í SÉRRÝMI
- ÍBÚÐARSVÆÐI (IB)
- MIÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- IÐNÁÐNASVÆÐI (I)
- AFÞREYINGAR- OG FERDAMANNASVÆÐI (AF)
- FRISTUNDABYGGÐ (F)
- ÍÞRÓTTASVÆÐI (Þ)
- KIRKJUGARÐAR (K)
- OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆDSLUSVÆÐI (SL)
- HAFNARSVÆÐI (H)
- VOTN, ÁR OG SJÓR (V)
- HVERFISVERND (HV)
- AFMÖRKUN HINDRANAFLATA (HF)
- GÖNGU- OG HJÓLEIÐASTÍGAR
- HÁSPENNULÍNA
- HÁSPENNULÍNA (JARDSTRENGUR)
- HITAVEITA
- VATNSVEITA
- FRÁVEITA

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. 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. VP12 verður M13.

mvk.: 1:10 000 | teikn. rými | dags.: 16.10.2025
verkon. ASP HKB
18-13.3 | teikn. nr. | útgáfa | síðast breytt:
bls. 1 | skrá: 18-13 GRUNNUR ADALVINNSUSKJALVWx

Fyrir: Lúðr mál af teikningu, áðan niðurstæðir eru í gildi. Framkvæmdaði skil samræmi af mál á verkð.

Bls. stærð A1