



REYKJANESBÆR



AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 – 2035 BREYTING Á MIÐSVÆÐI M3 NESVELLIR

Skipulags- og matslýsing vegna breytingar á
Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 – 2035

Aðalskipulagsbreyting - vinnslutillaga

Mars 2026

Efnisyfirlit

1	Tilgangur	2
2	Forsendur og markmið	2
2.1	Staðsetning og afmörkun	2
2.2	Núverandi byggð og staðhættir	3
2.3	Byggðarþróun og íbúaspá	4
2.4	Náttúruvá og verndun	4
3	Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir	5
3.1	Landsskipulagsstefna	5
3.2	Aðalskipulag	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornleifaskráning	6
4	Viðfangsefni breytinga og áherslur	6
5	Umhverfismat	8
5.1	Matskylda	8
5.2	Tengsl við aðrar áætlanir	8
5.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	8
5.4	Umhverfispættir og viðmið	9
6	Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu	11
6.1	Náttúrufar	11
6.1.1	<i>Vatnafar</i>	11
6.2	Samfélag	11
6.2.1	<i>Samgöngur</i>	11
6.3	Auðlindir	11
6.3.1	<i>Landrými</i>	11
6.3.2	<i>Ásýnd</i>	12
6.4	Samantekt niðurstaðna	12
7	Skipulagsferli	13
7.1	Samráð og kynningar	13
7.2	Umsagnaraðilar	13
	Samþykkt og staðfesting	14

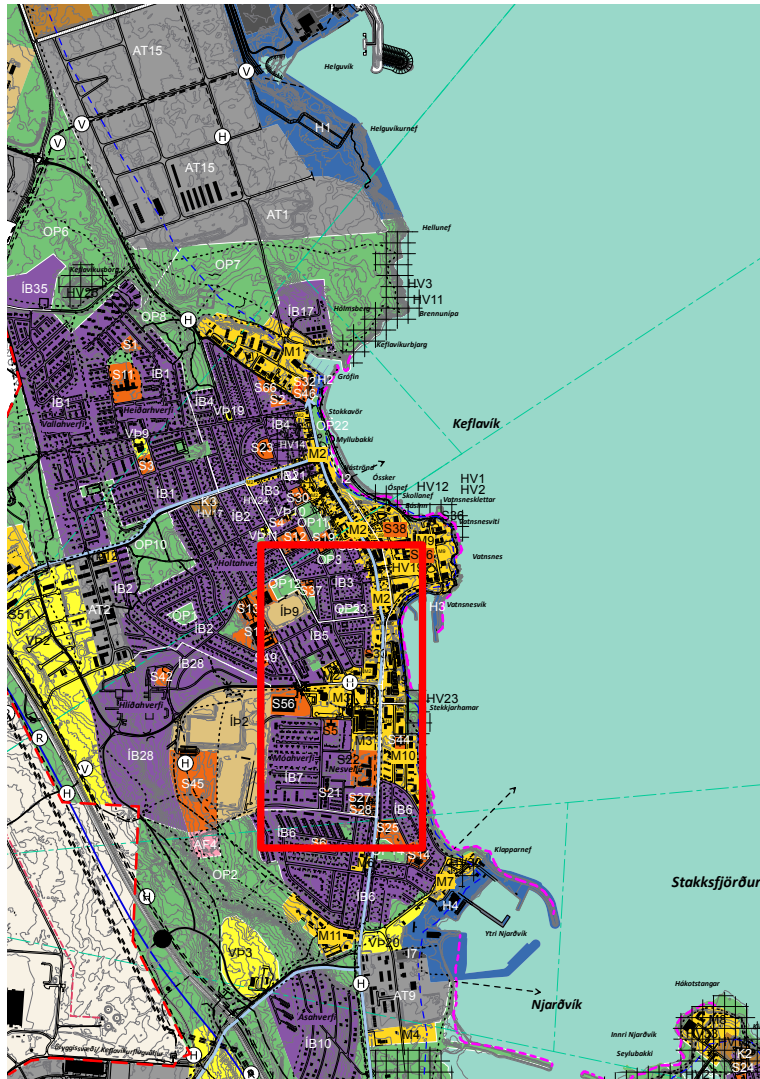
1 Tilgangur

Áform eru um uppbyggingu á Akademiureit, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á blandaðri byggð með miðbæjartengdri starfsemi. Þróunarreitir þessi er innan miðsvæðis M3 Nesvellir, staðsettur á vesturhluta miðsvæðisins. Með uppbyggingunni skapast þörf fyrir fleiri íbúðir en gildandi aðalskipulag heimilar og fyrir aukið byggingarmagn.

2 Forsendur og markmið

2.1 Staðsetning og afmörkun

Miðsvæðið M3 Nesvellir - er 8,1 ha að stærð. Umhverfis miðsvæðið til norðurs og austurs eru miðsvæðin M2, M9 og M10. Til norðurs og suðurs eru íbúðarsvæðin ÍB5 og ÍB7. Til vesturs og suðurs eru samfélagsþjónustusvæðin S56, S5 og S22. Miðsvæðið afmarkast að norðan af Þjóðbraut, að austan af Njarðarbraut, sunnan megin af Krossmóa og Afreksbraut og til vesturs nær miðsvæðið að Sunnubraut og að Krossmóa.



Staðsetning aðalskipulagsbreytingar á gildandi þéttbýlisupprætti.



Afmörkun skipulagssvæðisins, miðsvæðis M3 á gildandi þéttbýlisuppdrætti.

2.2 Núverandi byggð og staðhættir

Miðsvæðið er miðlægt í þéttbýli Reykjanesbæjar og tilheyrir landsvæði milli eldri kjarna.

Austurhlíð miðsvæðisins liggur við Njarðarbraut sem áður var hluti af gamalli þjóðleið en er í dag hluti af lífæð Reykjanesbæjar, samfelldri tengileið í gegnum þéttbýlið sem styður við fjölbreyttar samgöngur og miðbæjarþjónustu.

Á svæðinu eru nýlegar byggingar frá byrjun 21. aldar, skrifstofu- og verslunarrými og íþróttamannvirki.

Nesvellir eru þyrping bygginga ætlaðar eldri íbúum m.a. þjónustumiðstöð fyrir aldraða, íbúðir og hjúkrunarheimili. Nyrsti hluti Nesvalla tilheyrir miðsvæðinu M3 og er uppbygging íbúðarhúsnæðis fyrir eldri íbúa áformuð þar, syðst á miðsvæðinu við Njarðarbraut hjá núverandi hjúkrunarheimili.



Afmörkun skipulagssvæðisins, miðsvæðis M2, á loftmynd.

2.3 Byggðarþróun og íbúaspá

Breytingin styður við markmið aðalskipulags um þéttingu byggðar og fjölbreyttari búsetukosti innan núverandi byggðarmarka. Fólksfjölgun í Reykjanesbæ hefur verið mikil undanfarin ár, alls 60% aukning á 10 árum (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2025). Aukning heimildar byggingarmagns og íbúðafjölda fellur að mannfjöldaspá skipulagsins, sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúa fram til 2035.

2.4 Náttúruvá og verndun

Náttúruvá

Skipulagssvæðið er ekki innan marka 4 m hæðarlínu og er því ekki skilgreint á hættusvæði vegna sjávarstöðu og sjávarflóða.

Hverfisvernd

Á skipulagssvæðinu eru ekki skilgreind hverfisverndarsvæði.

3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna

Aðalskipulagsbreytingin samræmist Landsskipulagsstefnu 2024-2038.

Í kaflanum *Skipulag í þéttbýli*, B.2 segir m.a.:

"Í skipulagi verði skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis og vaxtarmörk þéttbýlisstaða skilgreind með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa um leið vörð um landbúnaðarland og önnur verðmæt landgæði. (Þ)"

"Í skipulagi þéttbýlisstaða verði almennt haft að leiðarljósi að minnka ferðaþörf með því að þétta byggð, blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða. (Þ)"

"Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. (Þ)"

Með breytingunni er verið að styrkja byggð í núverandi þéttbýli og þar með einnig bæjarbraginn og þá starfsemi sem fyrir er. Fellur það vel að markmiðum Landsskipulagsstefnunar hér að ofan.

3.2 Aðalskipulag

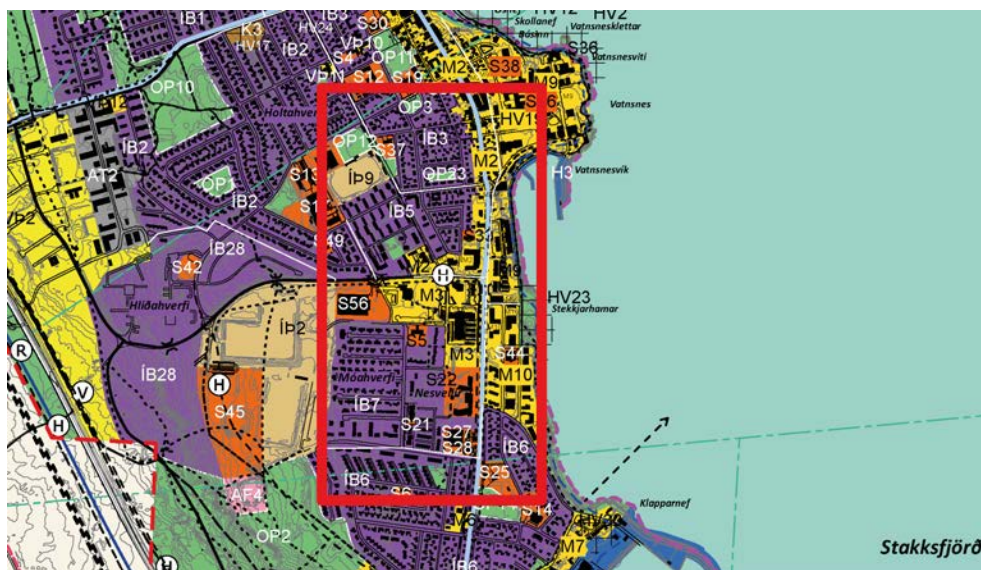
Aðalskipulagsbreytingin tekur til eftirfarandi svæðis og landnotkunar:

- Miðsvæði M3 Nesvellir.

Svæðið er 8,1 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 100 íbúðum. Um það gilda svohljóðandi ákvæði:

"Á Nesvöllum er lögð áhersla á íbúðarbyggð og þjónustu fyrir eldri íbúa í Reykjanesbæ, m.a. þjónustumiðstöð. Verslunarstarfsemi er ætlað að þjóna hverfinu og nágrenni. Starfsemi og uppbygging á Nesvöllum þarf að taka tillit til íbúðarbyggðar. Miðsvæðið er stækkað frá fyrra skipulagi."

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



Tekið úr þéttbýlisupprætti gildandi aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020 – 2035.

- Þéttbýlisuppdráttur verður óbreyttur.

3.3 Deiliskipulag

Innan miðsvæðis M3 eru í gildi eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag Kjarnasvæði, reitur 1, íþróttaakademía, tók gildi 11. nóvember 2004.
- Deiliskipulag við Víkurbraut, tók gildi 15. febrúar 2005, með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Nesvellir, íbúða- og þjónustusvæði, tók gildi 21. febrúar 2006, með síðari breytingum.

3.4 Fornleifaskráning

Fornleifaskráning fyrir svæðið „Fornleifaskrá Reykjanesbæjar“ var gerð árið 2008.

4 Viðfangsefni breytinga og áherslur

Þegar horft er til gildandi deiliskipulagsáætlana á miðsvæðinu og framtíðarsýnar um þróun Akademiureitsins er ljóst að auka þarf fjölda heimilaðra íbúða og byggingarmagn. Þörf er á fleiri íbúðum almennt í Reykjanesbæ því íbúafjölgun er örari en gert var ráð fyrir, sbr. kafli 2.3 *Byggingaþróun og íbúaspá*.

Þannig felst breytingin í að skilgreina aukna uppbyggingu innan miðsvæðisins M3 og gera ráð fyrir fleiri nýjum íbúðum en nú er gert ráð fyrir í aðalskipulaginu. Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 þar sem áhersla er lögð á að þetta byggð sem er til þess fallin að styrkja miðsvæði með íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði. Einnig fellur breytingin vel að markmiði aðalskipulagsins að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt í miðbænum.

Byggingarmagn miðsvæðisins eykst úr 50.300 m² í 62.400 m² og fjöldi íbúða sem heimill er á miðsvæðinu eykst úr 100 í 220 íbúðir.

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér breytingu á ákvæðum í gildandi aðalskipulagi fyrir Miðsvæði M3 Nesvellir.

Þéttbýlisupphráttur í gildi breytist ekki við aðalskipulagsbreytinguna.

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við viðeigandi aðila grunnkerfa svo sem veitur og setja skilmála um það, sjá kafla 3.3 veitur í gildandi aðalskipulagi.

Við deiliskipulagsgerð gildir um fráveitu, fyrirliggjandi fráveitusamþykkt Reykjanesbæjar dags. 26.03.2024 og jafnframt ákvæði reglugerðar um fráveitu og skólp nr. 798/1999.

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við Isavia vegna hindranaflata flugvallarins, sbr. kafla 7.1 *Hindranaflati flugvallar* í gildandi aðalskipulagi.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 4.4 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Tafla í greinargerð fyrir breytingu:

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting, bls. 47 í gildandi greinargerð fyrir 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	Íbúðar-fjöldi heimill ***	Áfangaskipting
-----------	-------------------	---	---	----------------------	---------------------------	----------------

M3 Nesvellir	8,1	13.220	50.300	0	100	2020-2030
--------------	-----	--------	--------	---	-----	-----------

* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðarfjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Tafla í greinargerð eftir breytingu:

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting, 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	Íbúðar-fjöldi heimill ***	Áfangaskipting
-----------	-------------------	---	---	----------------------	---------------------------	----------------

M3 Nesvellir	8,1	13.220	62.400	0	220	2020-2030
--------------	-----	--------	--------	---	-----	-----------

* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðarfjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

5 Umhverfismat

5.1 Matskylda

Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010. Umhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöðum aðalskipulags, deiliskipulags og stigskiptri áætlanagerð. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagsáætlunum.

5.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Helstu áætlanir og stefnuskjöl sem höfð eru til hliðsjónar í skipulagsvinnu eru eftirtalin:

- Landskipulagsstefna
 - Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun. Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar
 - Lóðir og skipulag.
- Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar
 - Skipulag byggðar og umhverfis

Einnig er höfð hliðsjón af markmiðum í öðrum stefnuskjöllum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem snerta viðfangsefni breytingartillagna sbr. töflu 5.1.

5.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún vísar frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbyggingum og innviðum, nýtingu auðlinda s.s. lands og vatns. Við mat á áhrifum markmiða og stefnumiða á tiltekna umhverfisþætti er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá töflu 5.1. Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Mjög neikvæð áhrif eru skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða mikils fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef áhrif eru metin neikvæð eða mjög neikvæð er brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Niðurstöður umhverfismats nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

Valkostir

Umfjöllun um valkosti snýr fyrst og fremst að þeim breytingum sem lagðar eru fram og hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti (tafla 5.1).

Til samanburðar er einnig gerð grein fyrir óbreyttri stefnu aðalskipulags (núllkostur).

5.4 Umhverfisþættir og viðmið

Skipulagsbreytingin felur í sér aukningu á byggingarmagni og íbúðarfjölda í skipulagsreit M3. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leyfilegt byggingarmagn fari úr 50.300 m² í 62.400 m² og íbúðarfjöldi úr 100 í 220. Ekki verður gerð breyting á skipulagsákvæðum eða uppdráttum.

Í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 er yfirlit yfir umhverfisþætti og matsspurningar, sjá hér fyrir neðan. Stuðst verður við sömu spurningar og viðmið við mat á umhverfisáhrifum breytingartillögunnar (Tafla 5.1).

Tafla 5.1 Matsspurningar og viðmið fyrir mat á áhrifum tiltekinna umhverfisþátta.

Umvhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
1. Náttúrufar		
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur áætlun áhrif á: - Viðkvæm svæði? - Svæði eða stakar jarðmyndanir með verndargildi?	- Umvhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar - Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. - Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 - Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013 - Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
1.2 Vatnafar	Hefur áætlun áhrif á: Vatnsverndarsvæði (brunn-, grann- eða fjarsvæði)?	- Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. - Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. - Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. - Samráð/álit: Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
1.3 Lífríki (gróður og dýr)	Hefur áætlun áhrif á: - Mikilvæg búsvæði? - Mikilvæg gróðursvæði? - Votlendi? - Líffræðilegan fjölbreytileika?	- Umvhverfis og loftslagsstefna Reykjanesbæjar - Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. - Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. - Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013. - Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika, Bernarsamningur um verndun búsvæða. - Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun.
1.4 Sjór og strandlengja	Hefur áætlun áhrif á: - Vatnsholt (grunnvatn, yfirborðsvatn, strandsjó)? - Strandlengjuna? - Gildi strandlengjunnar?	- Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. - Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
2. Loftslag		
2.1 Loftgæði	Hefur áætlun áhrif á: Loftgæði?	- Hreint loft til framtíðar – áætlun um loftgæði fyrir Ísland. - Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. - Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. - Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda	- Gerir áætlun ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga? - Hefur áætlun áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda frá	- Heimsmarkmið SP, sbr. 13.1 um aðgerðir í loftslagsmálum. - Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030 - Umvhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar

Umhverfispáttur	Matsspurningur	Viðmið
	starfsemi, landnotkun og samgöngum í sveitarfélaginu?	
3. Samfélag		
3.1 Samgöngur	Hefur áætlun áhrif á: - Akstursvegalengdir? - Þjónustustig samgöngukerfis? - Framboð almenningssamgangna?	- Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.2. um samgöngur. - Staðardagskrá 21 - Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. - Samráð/álit: Vegagerðin, aðliggjandi sveitarfélög.
3.2 Heilsa	Hefur áætlun áhrif á: - Löftgæði (sbr. 2.1)? - Fjölda/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum? - Bæta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útvist?	- Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.6 og 11.7. - Umhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar - lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. - Reglugerð 724/2008 um hávaða. - Reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða. - Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. - Sjá 1.2 um vatn - Samráð/álit: Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja, Umhverfisstofnun, Keflavíkurflugvöllur.
3.3 Menningarminjar	Hefur áætlun áhrif á: - Fornminjar? - Búsetu/menningarlandslag?	- Lög nr. 80/2012 um menningarminjar - Samráð/álit: Minjastofnun.
3.4 Náttúruvá	Er/verður náttúruvá til staðar á: - Núverandi byggðasvæðum? - Nýjum byggðasvæðum?	Samráð/álit: Keflavíkurflugvöllur, Samgöngustofa, Vegagerðin, Veðurstofa Íslands.
4. Auðlindir		
4.1 Landrými	Hver er landnýting: - Stærð byggðra svæða? - Nýtingu landrýmis (íbúðir/ha) og samgöngur? - Hindranafletir flugumferðar Keflavíkurflugvallar.	- Landsskipulagsstefna 2015-2026. - Skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar.
4.2 Verndarsvæði og útvistarsvæði	Hefur áætlun áhrif á: - Útvistarsvæði? - Aðgengi að útvistarsvæðum? - Verndarsvæði?	- Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4, 11.7 og 15. - Staðardagskrá 21 - Náttúruminjaskrá - Náttúruverndaráætlun - Samráð/álit: Umhverfisstofnun
4.6 Landslag/ásýnd	Hefur áætlun áhrif á: - Náttúrulegt landslag? - Ásýnd bæjarfélagsins?	- Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4 - Staðardagskrá 21 - Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar - Náttúruminjaskrá - Náttúruverndaráætlun - Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Umhverfismatið byggir að mestu á fyrirbyggjandi gögnum um umhverfispætti. Gert ráð fyrir að fari fram ítarlegra umhverfismat við gerð deiliskipulags.

6 Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu

6.1 Náttúrufar

6.1.1 Vatnafar

Vatnshlot tengt breytingarsvæðinu er grunnvatnshlotið Rosmhvalanes 2 (104-115-2-G). Í vatnavefsjá er skráð bæði staðbundið álag vegna öskuhauga eða sorplosunar, og dreift álag vegna flugsamganga. Breyting er ekki talin líkleg til að valda því að vatnshlot nái ekki umhverfismarkmiðum sínum og eru áhrif metin óveruleg. Áður en leyfi eru gefin út þarf að vinna áhrifamat á vatnshlot í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Aukin byggingarheimild	Óbreytt aðalskipulag
Vatnafar	Engin/óveruleg áhrif (0)	Engin/óveruleg áhrif (0)

6.2 Samfélag

6.2.1 Samgöngur

Breytingin felur í sér fjölgun íbúða og byggingarmagns á svæði sem þegar er vel tengt stofn- og tengivegum samkvæmt aðalskipulagi. Svæðið er í nánd við helstu samgönguása bæjarins og miðstöð almenningssamgangna á Suðurnesjum sem anna ættu vel auknu byggingarmagni, sem þó leiðir óhjákvæmilega til aukinnar ferðamyndunar. Áfram verður lögð áhersla á greiðar og öruggar leiðir fyrir gangandi og hjólandi auk góðs aðgengis að almenningssamgöngum. Tækifæri eru til staðar að tengja Göngustrandleið við tvær hringleiðir göngu- og hjólatenginga sem þegar mætast á svæðinu, sem útfæra má í deiliskipulagi. Ætla má því að gildandi skipulag sem og áætluð breyting muni hafa jákvæð áhrif á samgöngur á svæðinu

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Samgöngur og innviðir	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)

6.3 Auðlindir

6.3.1 Landrými

Skipulagsbreyting felur í sér aukið byggingarmagn á miðsvæði og stuðlar þannig að betri nýtingu landrýmis innan þegar byggðs svæðis. Uppbyggingin dregur úr þörf fyrir útpenslu byggðar og samræmist markmiðum aðalskipulags um þéttingu byggðar. Áhrif breytingarinnar á landrými eru því talin jákvæð.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Landrými	Jákvæð (++)	Jákvæð (+)

6.3.2 Ásýnd

Skipulagsbreytingin felur í sér aukið byggingarmagn á miðsvæði og mun hafa í för með sér breytingar á ásýnd svæðisins. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á blandaðri byggð með miðbæjartengdri starfsemi. Við uppbyggingu verður áfram lögð áhersla á að hlúa að fallegri og vistlegri bæjarmynd og að ný byggð samræmist markmiðum aðalskipulags um vandaða ásýnd byggðar og gæði manngerðs umhverfis. Nánari útfærsla byggðar, almenningssrýma og yfirbragðs svæðisins verður skilgreind í deiliskipulagi. Áhrif eru talin jákvæð.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Ásýnd	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)

6.4 Samantekt niðurstaðna

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Vatnafar	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Samgöngur	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)
Landrými	Jákvæð (++)	Jákvæð (+)
Ásýnd	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)

7 Skipulagsferli

Aðalskipulagsbreyting þessi fær málsmeðferð í samræmi við 30.-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

7.1 Samráð og kynningar

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Skipulagslýsing og vinnslutillaga verða kynnt samhliða til að stytta ferli skipulagsbreytinga. Eftir yfirferð Skipulagsstofnunar verður breytingartillaga fullgerð og svo auglýst og kynnt í Skipulagsgáttinni.

Öll skipulagsgögn, þ.e. lýsing skipulagsverkefnis, tillaga að aðalskipulagsbreytingu, umhverfisskýrsla og tillaga að deiliskipulagsbreytingu, verða aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar reykjanesbaer.is og í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar skipulagsgatt.is

7.2 Umsagnaraðilar

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum eftirtalinna aðila við lýsingu þessa, vinnslutillögu og endanlega auglýsta breytingartillögu og umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Viðeigandi nefndir og ráð Reykjanesbæjar – umhverfis- og skipulagsráð
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Aðliggjandi sveitarfélög, Suðurnesjabær, Sveitarfélagið Vogar, Grindavíkurbær
- Umhverfis- og orkustofnun
- Vegagerðin
- HS Veitur
- Minjastofnun
- Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- Samgöngustofa
- Isavia

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar

þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann _____
