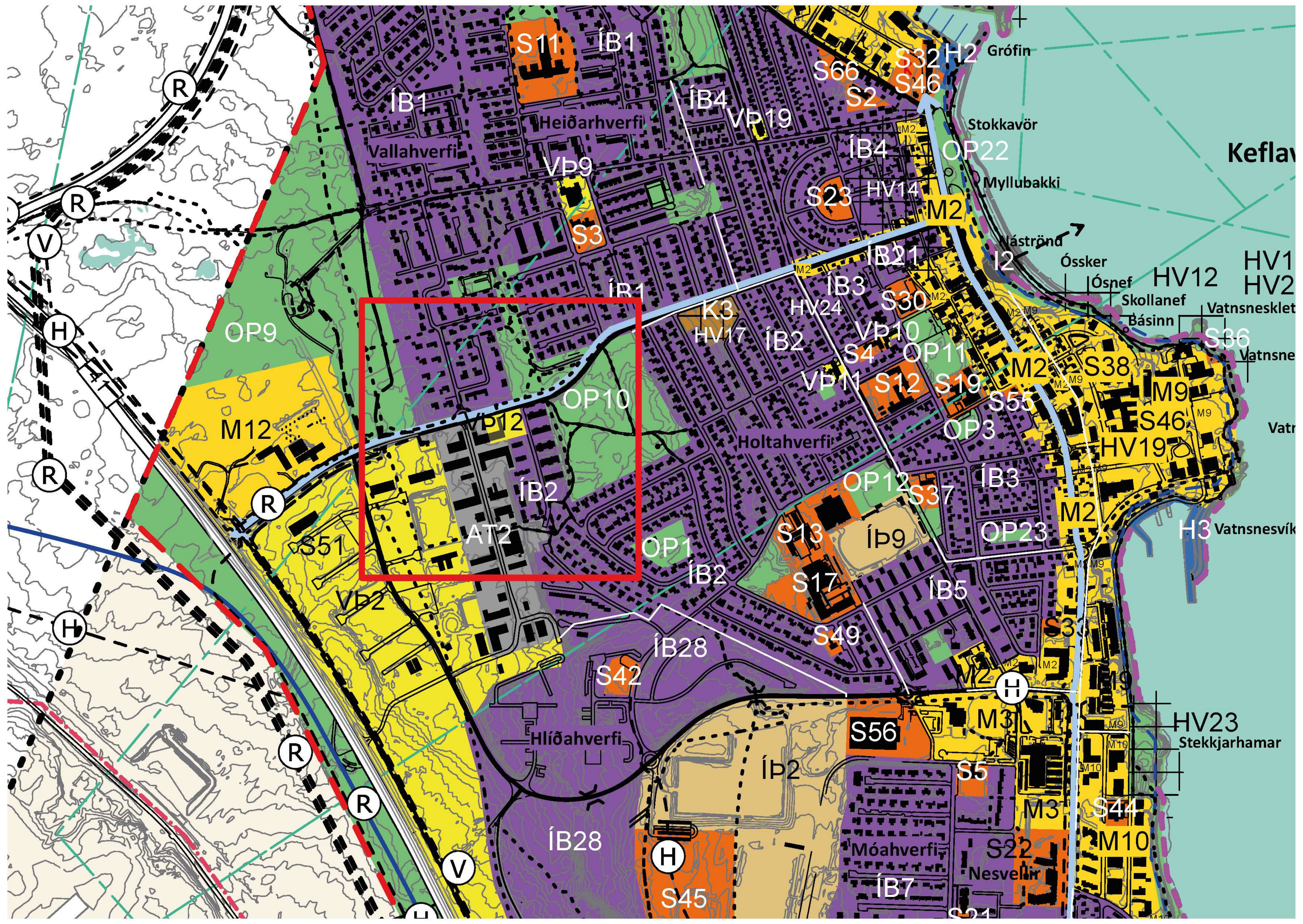
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035

REYKJANESBÆR

BREYTING, VÞ12 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VERÐUR M13 MIÐSVÆÐI



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

þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir.

Við Framnesveg er tölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

M12 Norðan Aðalgötu [24]. Þar er nú risið hótel. 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. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengdu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir

hluti bls. 46

Greinargerð

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

skerðist. Göngu- og hjólreiðastígar og heilsustígar munu liggja um svæðið í samræmi við deiliskipulag og tengjast vel umhverfi.

Huga þarf sérstakleg vel að ásýnd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins sem er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu landsins. Byggð allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Svæðið verði áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja.

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

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
M9 ** Vatnsnes/ Víkurbraut	18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035
M10 ** Brekkustígur/- Bakkastígur	6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035
M11 ** Bolafótur	4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035
M12 ** Aðaltorg	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 *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.

4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði

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

hluti bls. 47

kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

Tafla 4.5 Verslunar- og þjónustusvæði: Tölulegar upplýsingar

Verslun og þjónusta*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m²]	Leyfilegt byggingar-magn [m²]**	Áfanga-skipting
VÞ2 Sunnan Aðalgötu	35,8	7.850	70.000	2020-2035
VÞ3 Grænás	7,9	1.180	18.600	2030-2035
VÞ4 Reykjanesbraut	16,2	0	30.800	2020-2030
VÞ5 Sunnan Fitja	25,9	0	30.000	2025-2035
VÞ7 Vestan Grindavíkurvegar	42,0	0	60.000	2030-2035
VÞ8 Norðan Reykjanesbrautar	15,9	21.070	15.300	2020-2030
VÞ9 Við Vesturgötu,	0,6	1.800	3.600	2020-2035
VÞ10 Sólvallagata 2 og Tjarnargata 17	0,1	1.030	1.050	2020-2035
VÞ11 Við Hringbraut	0,2	860	1.400	2020-2035
VÞ12 Við Aðalgötu	0,5	200	2.500	2020-2035
VÞ13 Norðan Reykjanesbrautar	17,7	4.610	4.650	2020-2035
Alls	169,9	43.180	251.000	

* Sjá staðsetningu verslunar- og þjónustusvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.
** ~~Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að~~ byggja á skipulagstímabilinu. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,3-0,7. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

4.6 Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)

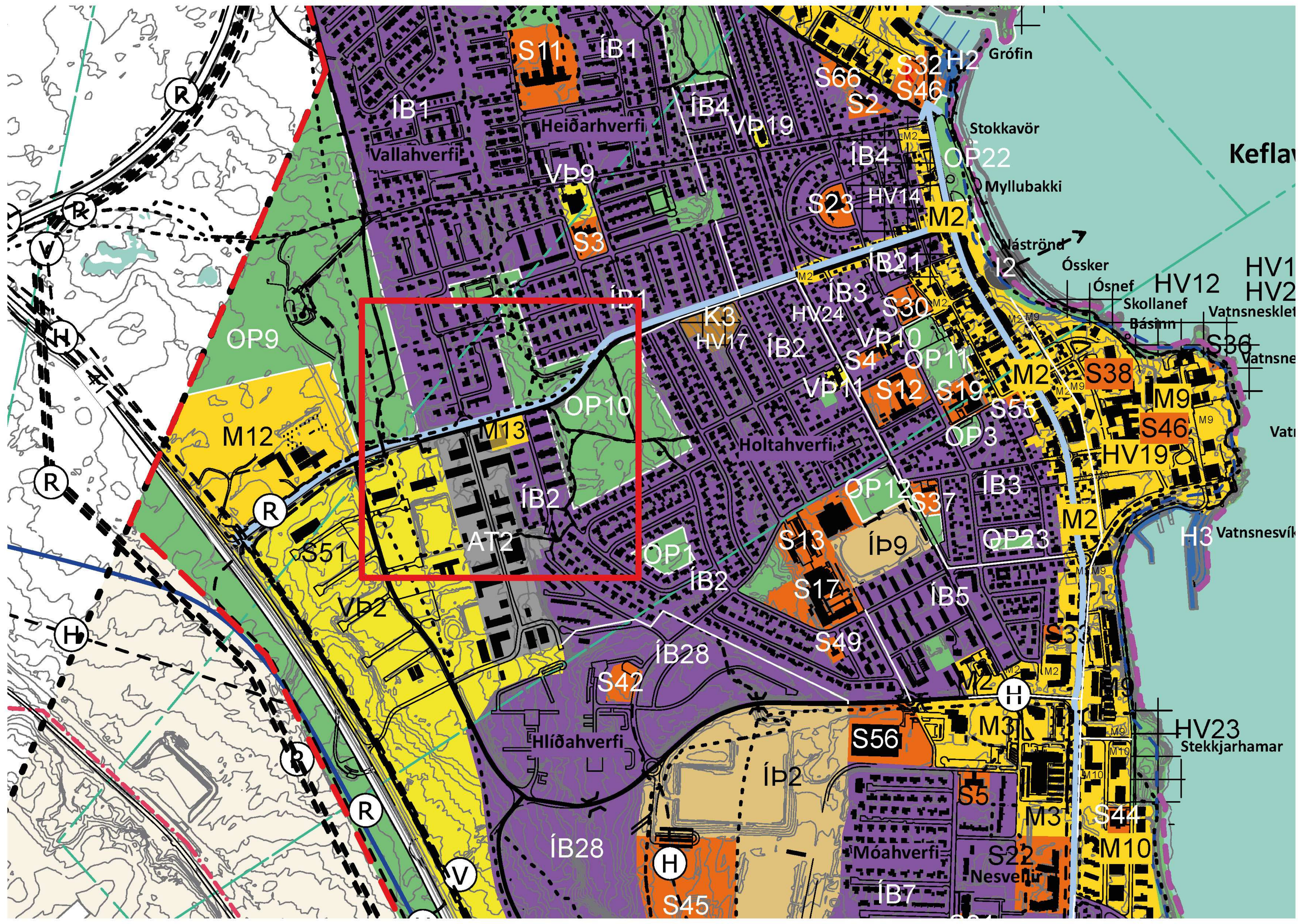
Samkvæmt skipulagsreglugerð eru efnistökusvæði *svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er landfylling eða losun jarðefna, sem eru hrein og ómenguð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda.*

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

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

50

GREINARGERÐ FYRIR BREYTINGU



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

þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir.

Við Framnesveg er tölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

M12 Norðan Aðalgötu [24]. Þar er nú risið hótel. 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. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengdu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir

hluti bls. 46

Greinargerð

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

skerðist. Göngu- og hjólreiðastígar og heilsustígar munu liggja um svæðið í samræmi við deiliskipulag og tengjast vel umhverfi.

Huga þarf sérstakleg vel að ásýnd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins sem er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu landsins. Byggð allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Svæðið verði áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja.

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

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.

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/						
M9 ** Vatnsnes/ Víkurbraut	18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035
M10 ** Brekkustígur/- Bakkastígur	6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035
M11 ** Bolafótur	4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035
M12 ** Aðaltorg	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 *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.

4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði

- Hraði uppbyggingar er óviss og mögulegt að tilgreind svæði verði ekki uppbyggð á skipulagstímanum. Reglubundin vöktun verði á fjölgun íbúða á miðsvæðum.
- Uppbygging á miðsvæðum skal taka mið af einkenni og ásýnd umhverfis og vandað til hönnunar og frágangs bygginga og almenningsrýma. Tryggð skulu skjólgóð, sólrík og gróðursæl útirými og fjölbreytni í hönnun bygginga og

hluti bls. 47

kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

Tafla 4.5 Verslunar- og þjónustusvæði: Tölulegar upplýsingar

Verslun og þjónusta*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m²]	Leyfilegt byggingar-magn [m²]**	Áfanga-skipting
VÞ2 Sunnan Aðalgötu	35,8	7.850	70.000	2020-2035
VÞ3 Grænás	7,9	1.180	18.600	2030-2035
VÞ4 Reykjanesbraut	16,2	0	30.800	2020-2030
VÞ5 Sunnan Fitja	25,9	0	30.000	2025-2035
VÞ7 Vestan Grindavíkurvegar	42,0	0	60.000	2030-2035
VÞ8 Norðan Reykjanesbrautar	15,9	21.070	15.300	2020-2030
VÞ9 Við Vesturgötu,	0,6	1.800	3.600	2020-2035
VÞ10 Sólvallagata 2 og Tjarnargata 17	0,1	1.030	1.050	2020-2035
VÞ11 Við Hringbraut	0,2	860	1.400	2020-2035
VÞ13 Norðan Reykjanesbrautar	17,7	4.610	4.650	2020-2035
Alls	169,4	43.180	243.350	

* Sjá staðsetningu verslunar- og þjónustusvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.
** ~~Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að~~ byggja á skipulagstímabilinu. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,3-0,7. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

4.6 Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)

Samkvæmt skipulagsreglugerð eru efnistökusvæði *svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er efnistaka eða efnisvinnsla, svo sem malarnám, sandnám, grjótnám, gjallnám eða vikurnám. Efnislosunarsvæði eru svæði á landi, í sjó, ám eða vötnum þar sem fram fer eða fyrirhuguð er landfylling eða losun jarðefna, sem eru hrein og ómenguð, svo sem jarðefni sem til falla vegna byggingarframkvæmda.*

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

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

VÞ12 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 þéttbýlisuppdrætti og í greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar.

Staðsetning og afmörkun

Verslunar- og þjónustusvæðið VÞ12 við Aðalgötu er 0,5 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi. Það afmarkast af Iðavöllum vestan megin, Aðalgötu norðan megin, Vatnsholti austan megin. Sunnan við svæðið eru byggingar sem tilheyra Iðavöllum og Vatnsholti.
Nærliggjandi svæði við VÞ12 við Aðalgötu eru ÍB2 Holtaskólahverfi og AT2 Iðavellir, ÍB1 Heiðarskólahverfi er norðan við VÞ12 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 íbúðabyggð austan og sunnan við svæðið tilheyrir ÍB2 Holtaskólahverfi, eins til tveggja hæða fjölbýlishús frá níunda áratug 20. aldar. Íbúðabyggðin norðan við svæðið, norðan við Aðalgötu, tilheyrir ÍB1 Heiðarskólahverfi, einnar hæðar einbýlishverfi frá áttunda áratug 20. aldar.
Vestan við svæðið er athafnasvæði, tilheyrir AT2 Iðavöllum, atvinnusvæði með misstórar byggingar sem byggðist upp um og uppúr síðustu aldamótum. Heimild er fyrir þriggja hæða byggð þar í gildandi aðalskipulagi.
Norðan við svæðið er Aðalgata sem er skilgreind sem lífæð í gildandi aðaskipulagi og tengir saman 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 VÞ12 verslunar- og þjónustusvæði sem við breytinguna verður miðsvæði M13 sunnan Aðalgötu. Hvorki afmörkun né stærð reitsins breytist. VÞ12 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 ÍB2 Holtaskólahverfi og athafnasvæði AT2 Iðavellir. Um AT2 segir í greinargerð *"AT2 Iðavellir. Iðavellir eru skilgreindir sem athafnasvæði. Allt að þriggja hæða byggð. Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna nándar við íbúðarbyggð."*
Mikilvægt er að atvinnustarfsemi á AT2 og íbúðarbyggð núverandi og ný á M13 geti farið saman.

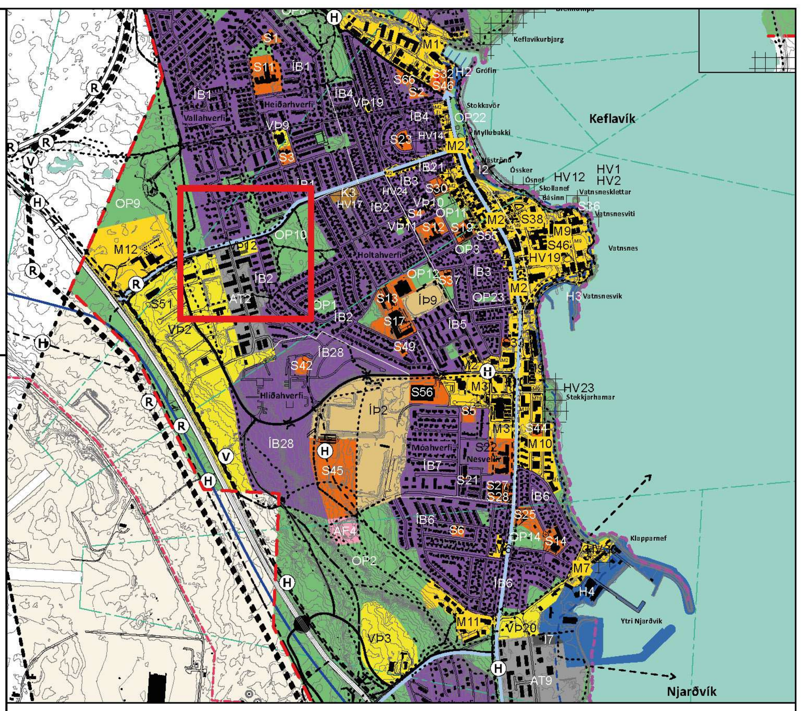
Breytingin fellur vel að markmiðum gildandi aðalskipulags þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum innan núverandi byggðar þar sem þegar eru innviðir.
Uppbygging á nýju miðsvæði styrkir gróin íbúðarhverfi í næsta nágrenni og nýtur góðs af nálægð við lífæðina og útivistarsvæðin OP9 og OP10.
Í leiðarljósum og markmiðum gildandi aðalskipulags í kafla 5 *Byggð* er lögð áhersla á að byggð verði efld 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 matslýsingu, vinnslutillögu dags. okt. 2025.

Bls. stærð A1



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

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

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. VÞ12 verður M13.

mkv.:	teikn.	rýni	dags.:
1:10 000	ASÞ	HKB	16.10.2025
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.