



REYKJANESBÆR



**AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 – 2035
BREYTING Á MIÐSVÆÐI M2 MIÐBÆR**

TILLAGA AÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGU - GREINARGERÐ

Maí 2026

Efnisyfirlit

1	Tilgangur	2
2	Forsendur og markmið	2
2.1	Staðsetning og afmörkun	2
2.2	Núverandi byggð og staðhættir	4
2.3	Byggðarþróun og íbúaspá	5
2.4	Náttúruvá og verndun	5
3	Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir	6
3.1	Landsskipulagsstefna	6
3.2	Aðalskipulag	6
3.3	Deiliskipulag	7
3.4	Húsakönnun og fornleifaskráning	7
4	Viðfangsefni breytinga og áherslur	8
5	Umhverfismat	10
5.1	Matskylda	10
5.2	Tengsl við aðrar áætlanir	10
5.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	10
5.4	Umhverfispættir og viðmið	11
6	Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu	13
6.1	Náttúrufar	13
6.1.1	<i>Vatnafar</i>	13
6.2	Samfélag	13
6.2.1	<i>Meningarminjar</i>	13
6.2.2	<i>Samgöngur</i>	13
6.2.3	<i>Náttúruvá</i>	14
6.3	Auðlindir	14
6.3.1	<i>Landrými</i>	14
6.3.2	<i>Ásýnd</i>	15
6.4	Samantekt niðurstaðna	15
7	Skipulagsferli	16
7.1	Samráð og kynningar	16
7.2	Umsagnaraðilar	16

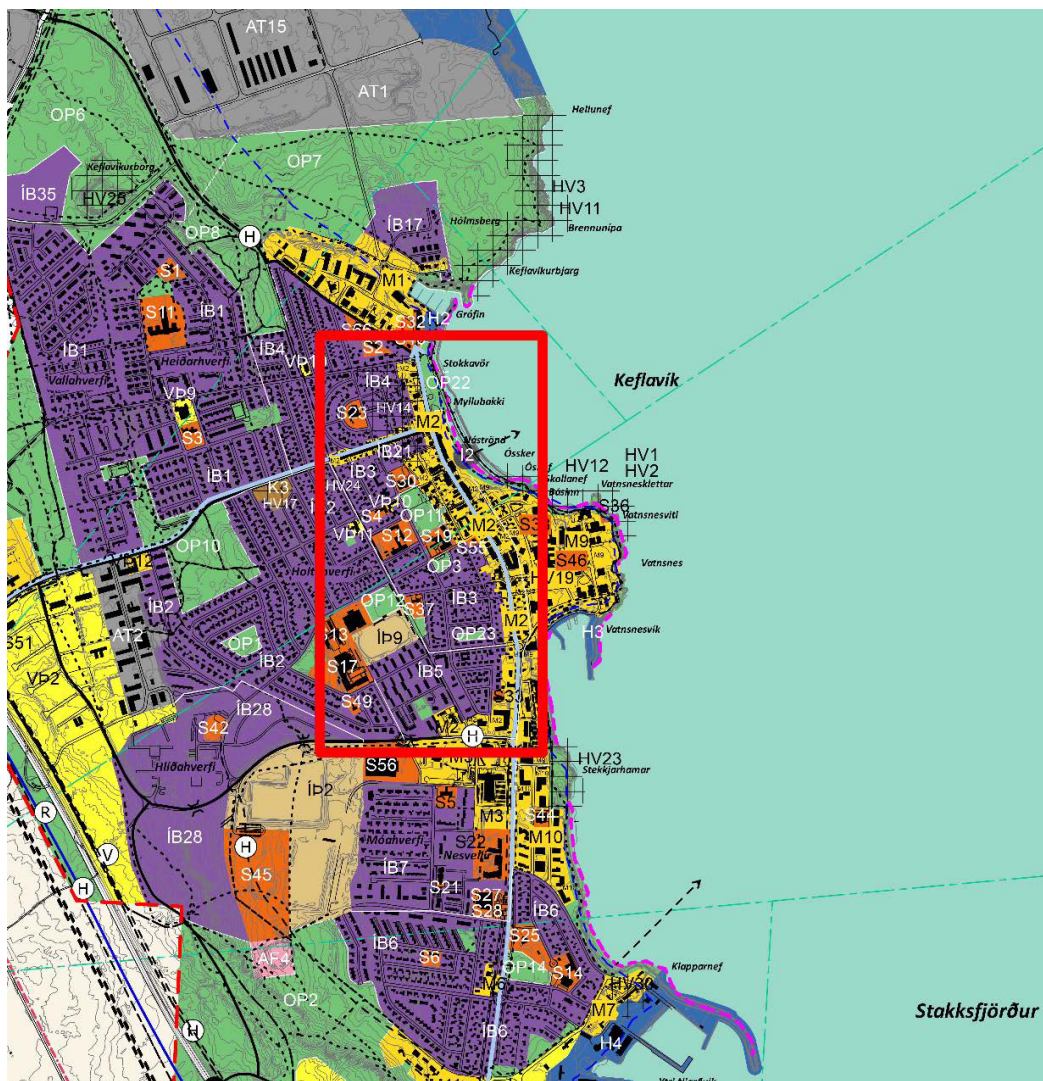
1 Tilgangur

Áform eru um uppbyggingu í miðbæ Keflavíkur á svæði sem tilheyrir miðsvæði M2 *Miðbærinn* í Reykjanesbæ. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er annars vegar að gefa kost á fleiri íbúðum innan miðsvæðis M2 en gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir og einnig á frekari uppbyggingu atvinnuhúsnæðis. Breytingin er unnin í tengslum við nýtt deiliskipulag þar sem fyrirhuguð er uppbygging með íbúðum og verslunar- og þjónusturými.

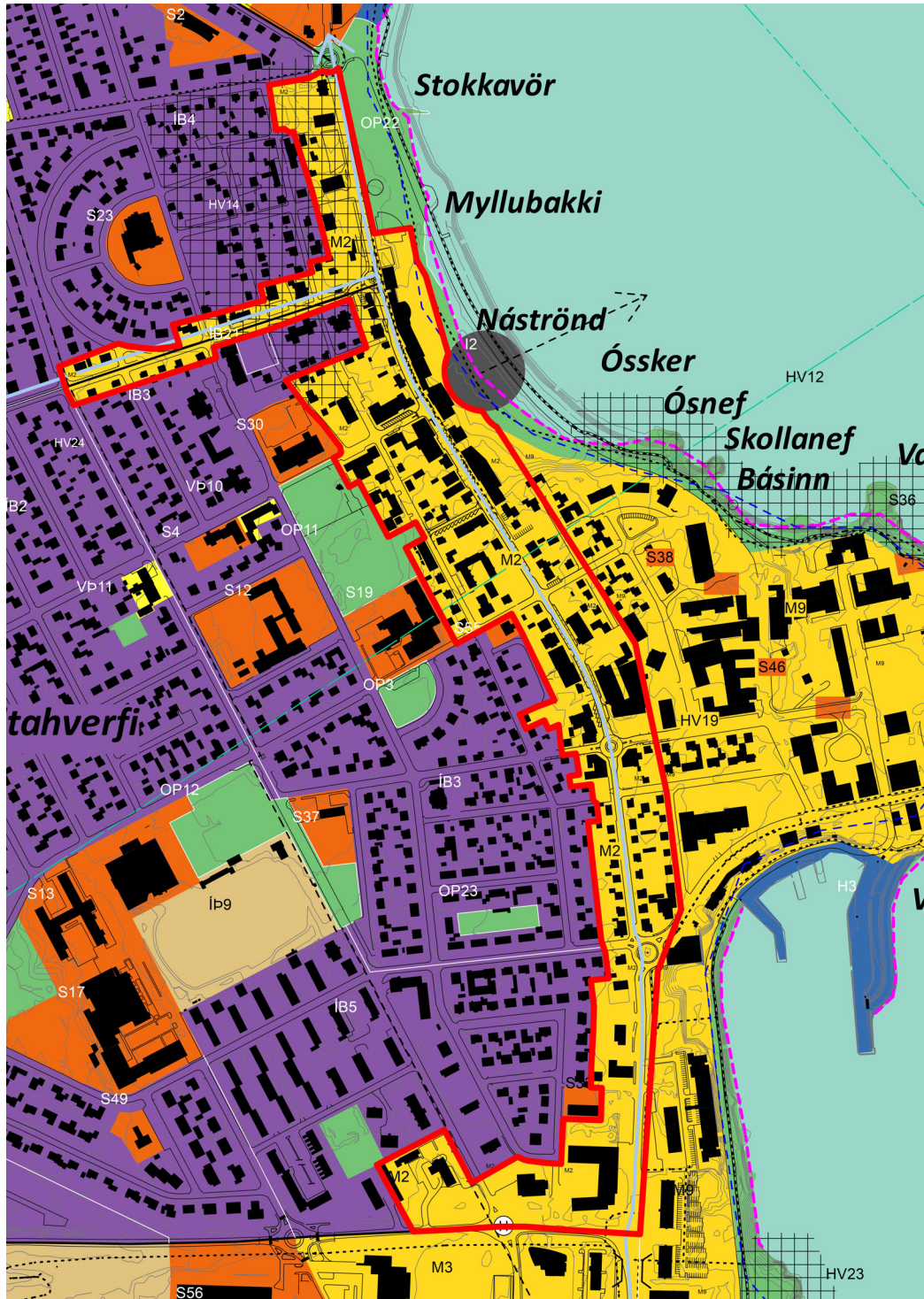
2 Forsendur og markmið

2.1 Staðsetning og afmörkun

Miðsvæðið M2 *Miðbærinn* - *Hafnargata* / *Njarðvíkurbraut* / *Náströnd* / *Aðalgata* / *Klapparstígur* / *Vatnsnesvegur* er 17,8 ha að stærð. Miðsvæðið er umhverfis Hafnargötu, að Njarðarbraut sunnan megin og að Vesturgötu norðan megin. Til vesturs teygir miðsvæðið sig eftir Aðalgötu og Þjóðbraut. Austan við miðsvæðið tekur við Miðsvæði M9 *Vatnsnes* / *Víkurbraut*.



Staðsetning aðalskipulagsbreytingar á gildandi þéttbýlisupprætti.



Afmörkun skipulagssvæðisins, miðsvæðis M2 á gildandi þéttbýlisupprætti.

2.2 Núverandi byggð og staðhættir

Á svæðinu eru byggingar frá mismunandi tímum, þar er elsta byggð Keflavíkur í Reykjanesbæ en einnig nýlegar byggingar. Hafnargata á sér langa sögu sem aðalmiðbæjargata bæjarins með verslun og þjónustu og þar eru nokkur friðlýst hús.

Núverandi byggð á svæðinu samanstendur af húsum af ýmsum stærðum og gerðum, fjölbýli og sérbýli á 1-5 hæðum. Á jarðhæðum er almennt verslunar- og þjónusturými með íbúðum á efri hæðum eða þjónustu.

Þar sem Hafnargata mætir Aðalgötu tekur við grænt svæði austan götunnar, opna svæðið OP22 og þar nýtur miðsvæðið nálægðar við hafið.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis er í gangi og áformuð við Hafnargötu og í nágrenni hennar, t.d. á óbyggðu svæði milli Hafnargötu og Ægisgötu.



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 gífurleg 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

Í gildandi aðalskipulagi er fjallað um sjávarstöðu og sjávarflóð. Þar kemur m.a. fram um miðsvæðið M2:

„Svæðið (M2) er á mörkum 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.“

Við deiliskipulagsgerð verður tekið mið af lágmarks land- og gólfhæð á skipulagssvæðinu sbr. viðmið Vegagerðarinnar. Einnig verði tekið mið af niðurstöðum skýrslu vísindanefndar um áhrif loftslagsbreytinga frá 2023.

Sjá nánar í 6. kafla um niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu, í undirkafla 6.2.3 Náttúruvá.

Hverfisvernd

Í kafla 5.6 Hverfisverndarsvæði (HV), 5.6.1 Núverandi hverfisvernd menningarminja og tillaga að nýrri hverfisvernd og töflu 5-6 Hverfisvernd í þéttbýli er eftirfarandi verndarsvæði innan M2:

HV14 Gamli bærinn

"Gamli bærinn. Fyrir botni Keflavíkur á svæði frá Nástrandarási meðfram sjónum að Norðfjörðsverslun og upp að kirkju er svæði gömlu Keflavíkur. Þar stendur nokkuð af hinni gömlu byggð og lega gatnanna er að mestu upprunaleg. Talið er að þéttbýlismyndun hafi myndast þar á seinni hluta 18. aldar.

Byggðin myndaðist umhverfis verslunarfyritækin á sjávarbakknum, þ.e. eigendanna, Duus, Fischer og Knudzon og tengist hinu upphaflega bæjarstæði Keflavíkur. Minjar um elstu byggð og atvinnuhætti í sveitarfélaginu. Lögð er áhersla á að svæðið verði deiliskipulagt og skilgreindir breytingar - og uppbyggingarmöguleikar sem tryggja að hið gamla byggðarmynstur haldi sér."

3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna

Aðalskipulagsbreytingin samræmist 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.“

3.2 Aðalskipulag

Aðalskipulagsbreytingin tekur til eftirfarandi svæðis og landnotkunar:

- Miðsvæði M2 Miðbærinn.

Svæðið er 17,8 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 305 íbúðum. Um það gilda svohljóðandi ákvæði:

“Í miðbænum, umhverfis Hafnargötu að Njarðarbraut, aðalmiðbæjargötu bæjarins, hefur verið meginþungi verslunar og þjónustu og eru bæði tækifæri til uppbyggingar og varðveislu. Þróunarmöguleikar líflegs miðbæjarumhverfis eru mjög góðir þar og að nærliggjandi götum. Lögð er áhersla á að styrkja stoðir smá- og sérvörverslana og veitingastaða. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir skrifstofum og íbúðum. Í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess er meiri þéttleiki á M2 en öðrum atvinnusvæðum. Ekki er gert ráð fyrir stórum og rýmisfrekum verslunum. Hæðir húsa 3 – 5. Lögð er áhersla á að viðhalda lífandi götuhliðum með innsýn í verslunar- og þjónusturými. Ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðarhúsnæði.

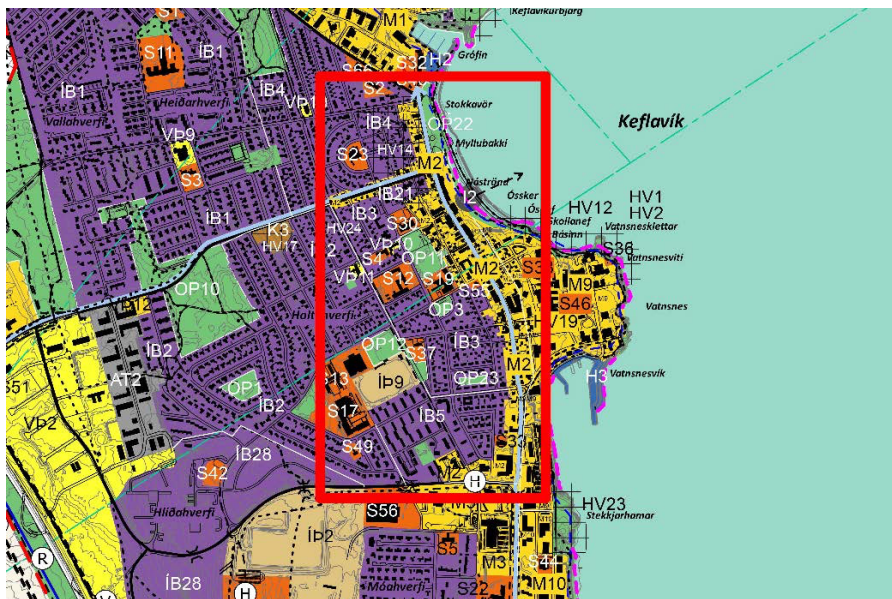
Við Náströnd er gert ráð fyrir möguleika á þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum á svæði milli Hafnargötu og Ægisgötu. Húsin verði stakstæð og tillit tekið til aðliggjandi byggðar. Huga skal að ákveðnum hluta bilgeymslna neðanjarðar.

Við Aðalgötu, milli Hafnargötu og Hringbrautar er heimilt að hafa atvinnustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð s.s. gistiheimili, verslun og þjónusta. Ekki er heimilt að

reka skemmtistað (veitingastað í flokk III) við Aðalgötu.

Við Klapparstíg/Tjarnargötu/Hafnargötu liggur fyrir tillaga að byggð inn á milli eldri húsa og nýtt byggðarmynstur sem tekur mið af byggð og umhverfi sem fyrir er. Þétting byggðar á vannýttri lóð í miðbæ.

Við Suðurgötu/Skólaveg/Vatnsnesveg er gert ráð fyrir byggð í tengslum við núverandi byggingar við Hafnargötu (fyrirliggjandi deiliskipulag).“



Tekið úr þéttbýlisupprætti gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035.

- Þéttbýlisupprættur verður óbreyttur.

3.3 Deiliskipulag

Innan miðsvæðis M2 eru í gildi eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag A-hluta gamla bæjarins í Keflavík, tók gildi 24. júlí 2000 með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Hafnargata, Suðurgata, Vatnsnesvegur og Skólavegur, tók gildi 1. júní 2020.
- Deiliskipulag kirkjulóðar við Kirkjuteig, tók gildi 7. nóvember 1995.
- Þar að auki eru í vinnslu deiliskipulagsáætlanir við Hafnargötu.

3.4 Húsakönnun og fornleifaskráning

Gerð var húsakönnun "Reykjanesbær. Áfangaskýrsla" árið 2012.

Fyrir liggur húsakönnun fyrir svæðið „Hafnargata, Suðurgata, Skólavegur og Vatnsnesvegur“ frá árinu 2019 og húsakönnunin "Klapparstígsreitir" frá árinu 2023.

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

4 Viðfangsefni breytinga og áherslur

Þegar horft er til deiliskipulagsáætlana í gildi og þeirra sem eru í vinnslu á svæðinu við Hafnargötu, ásamt núverandi fjölda íbúða sem er samkvæmt gildandi aðalskipulagi 265 íbúðir, nálgast heildaríbúðafjöldinn 525 íbúðir innan miðsvæðisins. Með tilliti til þess liggur fyrir að auka þarf íbúðafjölda með aðalskipulagsbreytingunni, því íbúðafjöldun er örari í Reykjanesbæ en gert var ráð fyrir, sbr. kafli 2.3 *Byggðaðróun og íbúaspá*.

Þannig felst breytingin í að skilgreina aukna uppbyggingu innan miðsvæðisins M2 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.

Aðalskipulagsbreytingin felur ekki í sér breytingu á ákvæðum í gildandi aðalskipulagi fyrir miðsvæði *M2 Miðbærinn*.

Þéttbýlisuppráttur 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, fyrirbyggjandi fráveitusamþykkt Reykjanesbæjar dags. 1.10.2025 og jafnframt ákvæði reglugerðar um fráveitu og skólphreinsun nr. 1450/2025.

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við Isavia vegna hindranaflata flugvallarins, sbr. kafla 7.1 *Hindranafletir 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	Íbúðarfjöldi 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

* 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	Íbúðarfjöldi 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	128.500	265	525	2020-2030
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.

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 efnistöfum 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 vikir frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbýggingum 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 4.1. 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 4.1).

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 M2. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að leyfilegt byggingarmagn fari úr 85.100 m² í 128.500 m² og íbúðarfjöldi úr 305 í 525. 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

Umvhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
1. Náttúrufar		
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Viðkvæm svæði? Svæði eða stakar jarðmyndanir með verndargildi? 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Vatnsverndarsvæði (brunn-, grann- eða fjarsvæði)? 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Mikilvæg búsvæði? Mikilvæg gróðursvæði? Votlendi? Líffræðilegan fjölbreytileika? 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Vatnsholt (grunnvatn, yfirborðsvatn, strandsjó)? Strandlengjuna? Gildi strandlengjunnar? 	<ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
2. Loftslag		
2.1 Loftgæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Loftgæði? 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Gerir áætlun ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið SP, sbr. 13.1 um aðgerðir í loftslagsmálum. Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030

Umhverfispáttur	Matsspurning	Viðmið
	<ul style="list-style-type: none"> Hefur áætlun áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda frá starfsemi, landnotkun og samgöngum í sveitarfélaginu? 	<ul style="list-style-type: none"> Umhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar
3. Samfélag		
3.1 Samgöngur	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Akstursvegalemdir? Þjónustustig samgöngukerfis? Framboð almenningsgangna? 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Loftgæði (sbr. 2.1)? Fjölda/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum? Bæta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útvist? 	<ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> Fornminjar? Búsetu/menningarlandslag? 	<ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 80/2012 um menningarminjar Samráð/álit: Minjastofnun.
3.4 Náttúruvá	Er/verður náttúruvá til staðar á: <ul style="list-style-type: none"> Núverandi byggðasvæðum? Nýjum byggðasvæðum? 	<ul style="list-style-type: none"> Samráð/álit: Keflavíkurflugvöllur, Samgöngustofa, g, Veðurstofa Íslands.
4. Auðlindir		
4.1 Landrými	Hver er landnýting: <ul style="list-style-type: none"> Stærð byggðra svæða? Nýtingu landrýmis (íbúðir/ha) og samgöngur? Hindranafletir flugumferðar Keflavíkurflugvallar. 	<ul style="list-style-type: none"> Landsskipulagsstefna 2015-2026. Skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar.
4.2 Verndarsvæði og útvistarsvæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Útvistarsvæði? Aðgengi að útvistarsvæðum? Verndarsvæði? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4, 11.7 og 15 . Staðardagskrá 21 Náttúruminjaskrá Náttúruverndaráætlun Samráð/álit: Umhverfisstofnun
4.6 Landslag/ásýnd	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Náttúrulegt landslag? Ásýnd bæjarfélagsins? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4 Staðardagskrá 21 Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar Náttúruminjaskrá Náttúruverndaráætlun Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Umhverfismatið byggir að mestu á fyrirliggjandi 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

Undir miðsvæðinu M2 er grunnvatnshlotið Rosmhvalanes 2 (104-115-2-G). Í vatnavefsjá er skráð bæði staðbundið álag vegna öskuhauga eða sorplosunar og dreift álag vegna flugsamganga. Landnotkun á miðsvæðinu er ekki skilgreind sem áhættuþáttur fyrir grunnvatnshlotið.

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 Menningarminjar

Fyrir botni Keflavíkur á svæði frá Nástrandarási meðfram sjónum að Norðfjörðsverslun og upp að kirkju er svæði gömlu Keflavíkur. Þar stendur nokkuð af hinni gömlu byggð og lega gatnanna er að mestu upprunaleg og minjar um elstu byggð og atvinnuhætti í sveitarfélaginu. Svæðið er hverfisverndað (HV14) samkvæmt aðalskipulagi. Nyrsti hluti skipulagsreits M2 liggur innan þeirrar hverfisverndar. Nokkur aldursfriðuð hús er að finna innan skipulagssvæðis. Öll hús og mannvirki sem byggð voru árið 1923 eða fyrr eru friðuð skv. 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Fyrirhuguð uppbygging mun taka tillit til menningarminja, friðuð hús þurfa ekki að víkja og áhrifin því talin óveruleg, óháð valkostum.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Menningarminjar	Óveruleg/ engin (0)	Óveruleg/ engin (0)

6.2.2 Samgöngur

Breytingin felur í sér fjölgun íbúða og byggingarmagns á svæði sem þegar er vel tengt stofn- og tengivegum samkvæmt aðalskipulagi. Aðkoma akandi að svæðinu er mest um Hafnargötu, sem liggur í gegnum svæðið sem Lífæðin. Sterkir ásar liggja norður og suðurs sem anna ættu vel auknu byggingarmagni, sem þó leiðir óhjákvæmilega til aukinnar ferðamyndunar. Áfram er áhersla á að umhverfi Lífæðarinnar mótist af jafnvægi milli gangandi, hjólandi og akandi umferðar. Lífæðin er ekki eingöngu hugsuð sem verslunargata eða miðbæjarsvæði, heldur sem fjölbreytt tengibraut sem liggur um ólík svæði bæjarins. Stoppistöðvar eru að finna í jöðrum skipulagssvæðisins norðan, sunnan

og vestan til. Svæðið er vel tengt með tilliti til einkabíla, þétting byggðar eykur hagkvæmni og skilvirkni almennasamgangna sem og möguleikann á uppbyggingu þjónustu í göngufjarlægð. Gildandi skipulag sem og áætluð breyting er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á samgöngur á svæðinu til lengri tíma.

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

6.2.3 Náttúruvá

Í Reykjanesbæ hafa orðið tjón á mannvirkjum vegna sjávarflóða innan skipulagssvæðis. Svæðið (M2) er á mörkum 4 m hæðarlínu (sjá kafla 2.4). Ógn af völdum sjávarflóða og hækkaðrar sjávarstöðu verður líklega vaxandi þegar líður á öldina. Með hækkingu hitastigi hækkar sjávarstaða og með hærri sjávarstöðu eykst hættan á sjávarflóðum sem verða líklega hærri og tíðari.

Við deiliskipulagsgerð þarf að meta og gera grein fyrir hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkingu sjávarstöðu. Samráð skal haft við Vegagerðina varðandi deiliskipulag, uppbyggingu og ákvörðun lægstu gólfhæða bygginga á lágsvæðum nálægt sjó, í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Með vönduðum aðgerðum sem taka fullt tillit til mögulegra sjávarflóða ætti aukin uppbygging í skipulagsreit M2 að verða fyrir óverulegum áhrifum af ágangi sjávar.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breyting á landnotkun	Óbreytt aðalskipulag
Náttúruvá	Óveruleg/ engin (0)	Óveruleg/ engin (0)

6.3 Auðlindir

6.3.1 Landrými

Auknar byggingarheimildir og íbúðarfjöldi felur í sér þéttingu byggðar og aukna nýtingu landrýmis á áður byggðu svæði. Skipulagssvæðið M2 er innan skilgreindra hindranaflata flugvallar í gildandi aðalskipulagi. Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við Isavia vegna hindranaflata flugvallarins. Betri nýting landrýmis á miðsvæði, frekar en útpensla, fellur vel að markmiðum aðalskipulagsins og áhrifin talin jákvæð.

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

6.3.2 Ásýnd

Breytingin felur í sér heimild til að fjölga íbúðum og leyfilegs byggingarmagns sem mun breyta yfirbragði svæðisins, en ekki til muna miðað við núverandi skipulag. Leyfileg hæð húsa helst óbreytt. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir, í samræmi við einkenni svæðisins og til að styrkja uppbyggingu þess, að meiri þéttleiki sé á M2 en öðrum atvinnusvæðum. Hafnargata er hjarta miðbæjarins og mótar ásýnd hans og athafnir. Byggingar á skipulagssvæðinu eru ólíkar að aldri en flest frá því eftir miðbik síðustu aldar og því mörg komin til ára sinna. Byggingarkroppar eru víða djúpir, þörf á lyftuhúsum eða útbyggingum til að bæta birtu og útsýni. Breytingin er líkleg til að kalla fram breytta ásýnd svæðisins, en með vandaðri útfærslu má ætla að hún styrki bæði götumynd og heildaryfirbragð miðbæjarins. Endurbætur og ásýnd nýbygginga miðar að myndun heildstæðari götumyndar sem endurspeglar sérkenni svæðisins og stuðlar að sterkum staðaranda. Fyrirhuguð skipulagsbreyting breyting sem og gildandi skipulag eru líkleg til að hafa jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins.

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)
Menningarminjar	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Samgöngur	Jákvæð (+)	Jákvæð (+)
Náttúruvá	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Landrymi	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 var kynnt samhliða til að stytta ferli skipulagsbreytinga. Kynning stóð yfir 30.03.2026 - 29.04.2026 og bárust 6 umsagnir án athugasemda. Eftir yfirferð Skipulagsstofnunar verður breytingartillaga auglýst og kynnt í Skipulagsgáttinni.

Öll skipulagsgögn, þ.e. skipulags- og matslýsing verkefni og tillaga að aðalskipulagsbreytingu, verða aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar reykjanesbaer.is og í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar skipulagsgatt.is.

7.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila við breytingartillögu þessa.

- 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 _____
