



# Breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035



Staðfest aðalskipulag Reykjanesbæjar  
mkv. 1:10 000 staðfest 25.01.2023  
með síðari breytingum

Greinargerð með breytingu aðalskipulags.  
Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við 2. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 112/2013. Um er að ræða breytingu á uppdrætti aðalskipulags opnu svæði OP2. Greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar helst í heild sinni óbreytt og ekki um að ræða breytingar á stefnumörkun bæjarstjórnar í neinum málaflokkum.

Tafla 4 . 4 Miðsvæði Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting fyrir breytingu

Miðsvæði	stærð svæðis	Núverandi byggingarmagn(m <sup>2</sup> )	Leyfilegt byggingarmagn(m <sup>2</sup> )	Íbúðir núv.- fjöldi	Íbúða-fjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M11** Bolafótur	ha 4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035

\*\*\* 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 2 .3 Opín svæði í Reykjanesbæ fyrir breytingu

Opín Svæði	Lýsing	Stærð ha
OP2 Njarðvíkurskógar	Opíð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5

Skilmálar:  
M11 Bolafótur. Er felld út setningin  
Endurskoða skal grundvöll rekstrarleyfa starfandi iðnaðar við endurskoðun deiliskipulags.



Breytt aðalskipulag Reykjanesbæjar mkv. 1:10 000 dagsett 30.10.2023

Forsendur breytingar:  
Óskað er eftir að miðsvæði M11 stækki inn á opið svæði Op2. Megin ástæða breytingarinnar er sú að eftirspurn er eftir lóðum fyrir íbúðir. Áætlað er að breytingin hafi lítil eða engin áhrif á þá starfsemi sem fyrir er eða nærliggjandi íbúðarsvæði. Staðsetning m.t.t. íbúðabyggingar er hentuð vegna m.a. fjarlægðar frá leikskóla og opnum svæðum til leikja. Göngustígakerfi er til staðar og góð tenging við götur. Umrætt svæði er því vel í stakk búið til að taka á móti íbúðarfjölgun. Hluti miðsvæðis M11 er í flugstefnu og verður að gera ráð fyrir hávaða vegna flugs yfir byggðinni. Umhverfisáhrif:  
Umhverfisáhrif þessarar breytingar á aðalskipulag eru óveruleg.

Tafla 4 . 4 Miðsvæði Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting eftir breytingu

Miðsvæði	stærð svæðis	Núverandi byggingarmagn(m <sup>2</sup> )	Leyfilegt byggingarmagn(m <sup>2</sup> )	Íbúðir núv.- fjöldi	Íbúða-fjöldi heimill ***	Áfangaskipting
M11** Bolafótur	ha 5,4	7.900	10.700	0	125	2020-2035

\*\*\* 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 2 .3 Opín svæði í Reykjanesbæ eftir breytingu

Opín Svæði	Lýsing	Stærð ha
OP2 Njarðvíkurskógar	Opíð svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	43,2

Skilmálar:  
M11 Bolafótur. Í staðinn kemur setningin  
Heimilt er að setja frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann

Skilmálar: Eftir breytingu

M11 Bolafótur. Endurskipulagningu með blöndun atvinnustarfsemi, einkum á neðri hæðum. Gert er ráð fyrir möguleika á íbúðum og þriggja til fimm hæða byggð. Mikilvægt er að atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð á efri hæðum geti farið saman. Heimilt er að setja frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Vanda skal til ásýndar, hönnunar og frágangs við meginadkomu og vegna nándar við íbúðarbyggð. Huga skal sérstaklega að hljóðvist vegna flugs við deiliskipulagsgerð.

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 einkennum og ásýnd umhverfis og vandað til hönnunar og frágangs bygginga og almenningsrýma. Tryggð skulu skjógóð, sólrik og gróðursæl útirými og fjölbreytni í hönnun bygginga og húsaferðum. Gætt skal að fjölbreytni og því að húsakostur mæti þörfum framtíðaríbúa og ólíkra samfélagshópa.
- EKKI eru leyfðar rýmisfrekar verslanir á M1, M2, M4, M6, M7 og M8.
- Veitingastaðir í flokki I og II eru leyfðir á öllum miðsvæðum sbr. 4. Gr. laga 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.
- Veitingastaðir í flokki III eru leyfðir á M2 og M12 að undanskilinni Ásalgötu. Einnig eru veitingastaðir í flokki III heimildir á svæði M5 á tilgreindum svæðum.
- Hótel og gistiheimili eru almennt leyfð á miðsvæðum nema annað komi fram í deiliskipulagi. Sjá einnig ákvæði um veitingastaði vegna veitingaþjónustu á gististöðum. Óheimilt er að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæð í íbúðarhúsnæði á miðsvæðum.
- Miðað er við að með nýbyggingum á miðsvæðum séu tilgreind bílastæði fyrir íbúðarhúsnæði, að jafnaði 1,0-1,5 á hverja íbúð. Samnýta má stæði íbúða og atvinnureksturs ef notkun er ekki talin stangast á.
- Iðnaðarstarfsemi er almennt víkjandi á miðsvæðum en heimilt er að veita starfsleyfi til áframhaldandi reksturs þeirrar starfsemi sem þegar fer fram á svæðunum nema annað komi fram. Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimilud starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu. Starfsemi fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð.(25) Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.
- Uppbygging á M5 fellur undir afmörkun á Ásbrú norður, skv. Svæðisskipulagi Suðurnesja. Þar skal vera samstarf um uppbyggingu sem tekur m.a. til markaðssetningar og uppbyggingar á nauðsynlegum þjónustukerfum.
- Við hönnun lóða á miðsvæðum skal gera aðgengi gangandi vegfarenda hátt undir höfði. Forðast ber að skipuleggja bílastæði á yfirborði á fleiri en tveimur hliðum umhverfis byggingareit og ekki á tveimur samliggjandi hliðum við götu.
- Stefnt er að því að vinna rammaskipulag fyrir Vatnsnes, Njarðvíkurhöfn og nágrenni, Hafnir og Reykjanestá. Rammaskipulag skýrir skipulagssjónarmið og stuðlar að því að þau gangi eftir í framkvæmd og uppbyggingu bæjarins á grunni deiliskipulagsgerðar.

20.06.2024 Breytt til samræmis við athugasemdir

