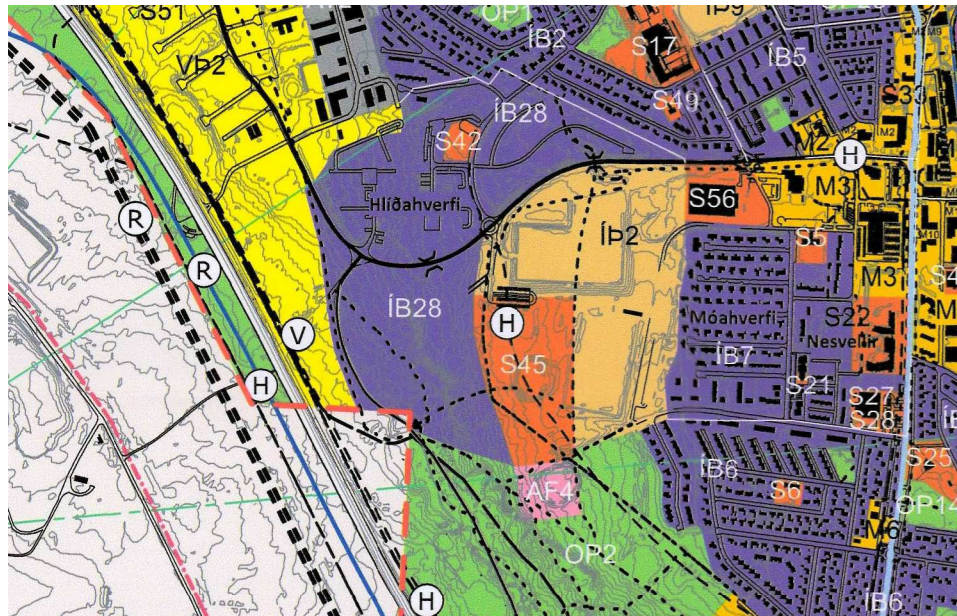


# Tillaga að "óverulegri breytingu" á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035



Hluti af Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035, staðfest 25.01.2023 Þéttbýlisuppráttur fyrir breytingu, mkv. 1:17.500

Tillaga að óveruleg breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar skv. 2.mgr. 36.gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í því að stækka landnotkunarreit ÍB28 til austurs um 2,6 ha og leyfilegur fjöldi hæða breytist úr 1. - 4. hæða í 1. - 5. hæða sunnan Þjóðbrautar.

Fyrirhuguð stækkun tekur til skipulagssvæða ÍB28, ÍP2 og S45 sunnan Þjóðbrautar, austan við Reykjanesbraut og vestan við Móahverfi. Farið verður inn á Íþróttarsvæði ÍP2 um 0,9 ha og svæði undir samfélagsþjónustu S45 um 1,7 ha.

## Tengsl breytingar við skipulagsáætlanir

Fyrirhuguð breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2023 þar er gert er ráð fyrir blöndun húsgerða og íbúðagerða fjölbýlis og sérbýlis í tiltölulega þéttri byggð er lagar sig m.a. að útivistarsvæði í suðri."

## Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

- Deiliskipulag Íþróttarsvæði vestan Móahverfis, samþykkt 01.11.2005.
- Deiliskipulag Hlíðarhverfis, 2 áfangi, samþykkt 19.01.2021

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 5.2.1 Ný þéttingar- og íbúðarsvæði, bls.58, þar stendur:

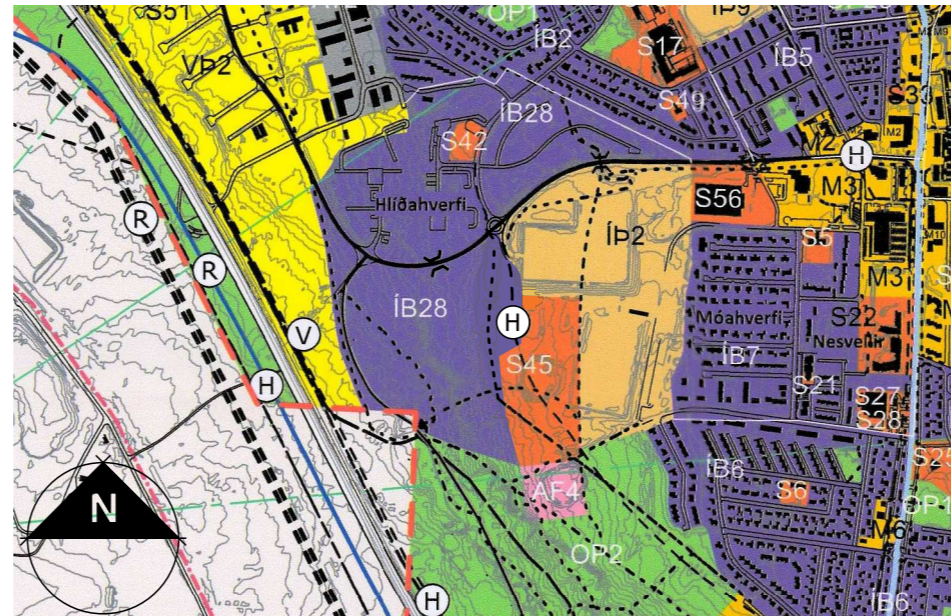
## ÍB28 Hlíðahverfi

Gert er ráð fyrir blöndun húsgerða og íbúðagerða fjölbýlis og sérbýlis í tiltölulega þéttri einnar til fjögurra hæða byggð er lagar sig m.a. að útivistarsvæði í suðri. Í deiliskipulagi þarf að taka mið af hljóðvist vegna nálægðar við flugumferð og stofnbrautir og skilgreina nauðsynlegar kvaðir til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og reglugerðar um hljóðvist. Hafin er uppbygging á öðrum áfanga, 900 íbúðir verða alls á svæðinu.

## Eftir Breytingu:

### ÍB28 Hlíðahverfi

Gert er ráð fyrir blöndun húsgerða og íbúðagerða fjölbýlis og sérbýlis í tiltölulega þéttri einnar til fjögurra hæða byggð er lagar sig m.a. að útivistarsvæði í suðri. Heimilt verður að fara í fimm hæða byggð sunnan Þjóðbrautar sem skulu stallast í hæð til að skapa fjölbreytta íbúðabyggð innan reitsins sem fellur vel að landslagi og stuðlar að betri birtuskilyrðum. Í deiliskipulagi þarf að taka mið af hljóðvist vegna nálægðar við flugumferð og stofnbrautir og skilgreina nauðsynlegar kvaðir til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og reglugerðar um hljóðvist. Hafin er uppbygging á öðrum áfanga, 986 íbúðir verða alls á svæðinu.



Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 Þéttbýlisuppráttur eftir breytingu, mkv. 1:17.500

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 5.2.1 Ný þéttingar- og íbúðarsvæði, bls.57 er Tafla 5.2., þar stendur:

Tafla 5.2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis [ha]	Nýtingarhlutfall [(íbúðir / ha)]	Áfangaskipting
ÍB28 Hlíðahverfi	98	900	32,9	18 - 25	2020-2035

Eftir breytingu:

Tafla 5.2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis [ha]	Nýtingarhlutfall [(íbúðir / ha)]	Áfangaskipting
ÍB28 Hlíðahverfi	98	986	35,5	18 - 25	2020-2035

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 6.2.2 Nýjar þjónustustofnanir og starfsemi - hverfiskjarnar, bls. 72 er Tafla 6.6., þar stendur:

Tafla 6.6 Nýir skólar og áfangaskipting

Skólar*	Stærð [ha]	Áfangaskipting
S45 Hlíðaskóli	7,7	2022 - 2029

Eftir breytingu:

Tafla 6.6 Nýir skólar og áfangaskipting

Skólar*	Stærð [ha]	Áfangaskipting
S45 Hlíðaskóli	6,0	2022 - 2029

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 6.3 Íþróttarsvæði, bls. 74 er Tafla 6.8., þar stendur:

Tafla 6.8 Íþróttarsvæði í Reykjanesbæ.

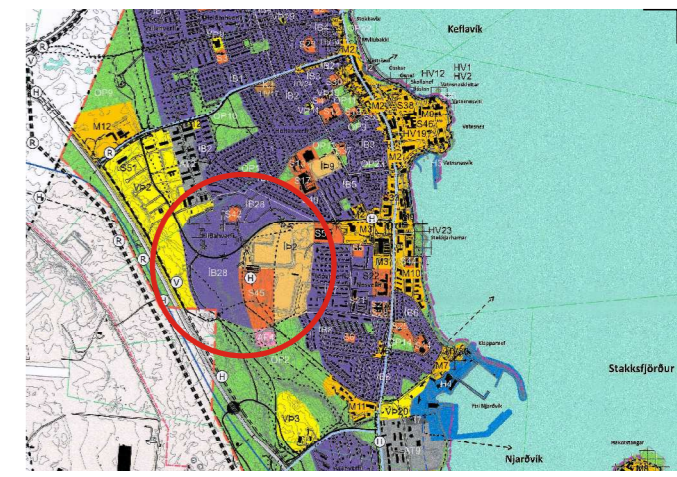
Íþróttarsvæði	Lýsing	Stærð [ha]
ÍP2 Íþróttarsvæðið við Afreksbraut.	Á svæðinu eru knattspyrnuvelli og aðstaða fyrir íþróttaiðkun. Heimild er fyrir frekari uppbyggingu mannvirkja sem þjóna íþrótt-, menningar- og/eða skólafarsemi.	20,1

Eftir breytingu:

Tafla 6.8 Íþróttarsvæði í Reykjanesbæ.

Íþróttarsvæði	Lýsing	Stærð [ha]
ÍP2 Íþróttarsvæðið við Afreksbraut.	Á svæðinu eru knattspyrnuvelli og aðstaða fyrir íþróttaiðkun. Heimild er fyrir frekari uppbyggingu mannvirkja sem þjóna íþrótt-, menningar- og/eða skólafarsemi.	19,2

- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBÝLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- UNDIRGÖNG
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR
- LÍFÆÐ
- MISLÆG GATNAMÓT
- ALMENNINGSSAMGÖNGUR Í SÉRRÝMI
- ÍBÚÐARSVÆÐI (ÍB)
- MIÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI (AF)
- ÍÞRÓTTASVÆÐI (ÍP)
- OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- AFMÖRKUN HINDRANAFLATA (HF)
- REIÐLEIÐ
- GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
- HÁSPENNULÍNA
- HÁSPENNULÍNA (JARÐSTRENGUR)
- HITAVEITA
- VATNSVEITA
- OLÍULÖGN (10 m helgunarsvæði)



Hluti af Þéttbýlisuppráttur Reykjanesbæjar 2020 - 2035

## Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2024.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_ 2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2024 með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2024.

09.09.2024 Uppdráttur lagfærður samkv. athugas. Skipulagsstofnunar hvað varðar hæð byggðar dags. 05.09.2024.



REYKJANESBÆR

## Aðalskipulagstillaga stækkun á íbúðarsvæði ÍB28 - Hlíðarhverfi

Aðalskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjanesbær  
Mælikvarði: 1:17.500\_A3  
Verknúmer: 21-072  
Dagsetning: 21.06.2024

Skipulagshöfundar:

ARKÍS  
arkitektar