



REYKJANESBÆR



## AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 – 2035

### BREYTING Á ÍBÚÐARSVÆÐI ÍB9 OG OPNU SVÆÐI OP18 Í DALSHVERFI

Aðalskipulagsbreyting – Greinargerð

NÓVEMBER 2024

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Tilgangur</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur og markmið</b>	<b>2</b>
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
<b>3</b>	<b>Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>5</b>
3.1	Landsskipulagsstefna	5
3.2	Aðalskipulag	5
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Fornleifaskráning	6
<b>4</b>	<b>Viðfangsefni breytinga og áherslur</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Umhverfismat</b>	<b>10</b>
5.1	Matskylda	10
5.2	Tengsl við aðrar áætlanir	10
5.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	10
5.4	Umhverfisþættir og viðmið	11
<b>6</b>	<b>Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu</b>	<b>13</b>
6.1	Náttúrufar	13
6.1.1	<i>Lífriki</i>	13
6.2	Samfélag	13
6.2.1	<i>Samgöngur</i>	13
6.2.2	<i>Samfélagsþjónusta</i>	13
6.3	Auðlindir	14
6.3.1	<i>Landrymi</i>	14
6.3.2	<i>Ásýnd</i>	14
6.4	Samantekt	14
<b>7</b>	<b>Kynning og samráð</b>	<b>15</b>
7.1	Samráð	15
7.2	Umsagnaraðilar	15
	Samþykkt og staðfesting	16

## 1 Tilgangur

Áform eru um uppbyggingu og fjölgun íbúða í Dalshverfi, svæði sem tilheyrir íbúðarsvæðinu ÍB9 og OP18 í Reykjanesbæ. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að þetta hóflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staðar. Fleiri íbúðir verða á svæðinu en gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir. Íbúðarsvæðið ÍB9 stækkar og opna svæðið OP18 minnkar sem því nemur.

Einnig er þörf á leiðréttingu á afmörkun og stærð ÍB9 og OP18 vegna núverandi byggðar á svæðinu og á fjölda íbúða í ÍB9.

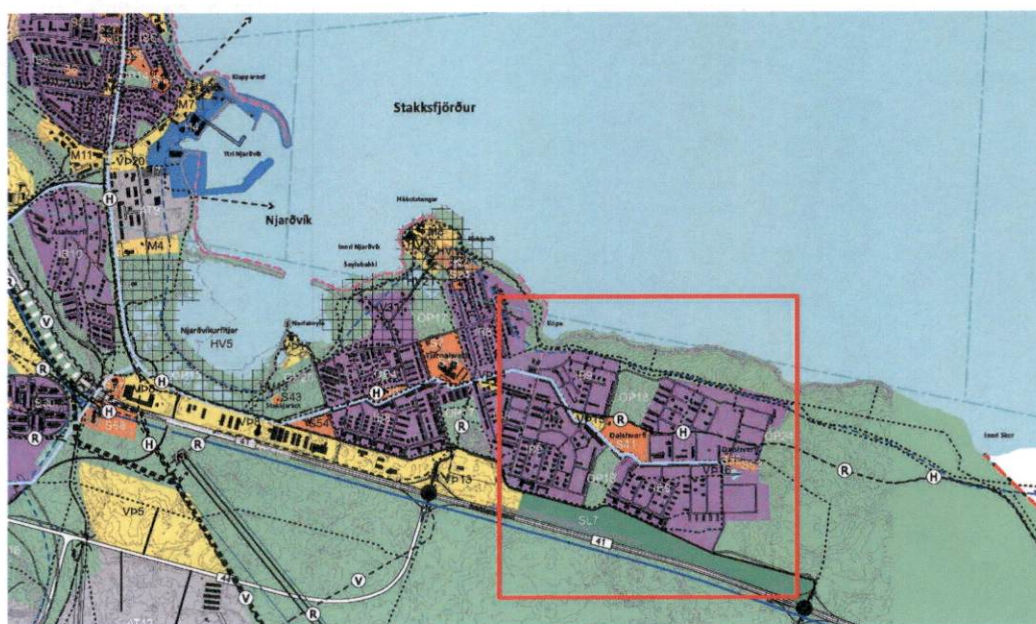
Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er unnin deiliskipulagsbreyting fyrir svæðið.

## 2 Forsendur og markmið

### 2.1 Staðsetning og afmörkun

Íbúðarsvæðið ÍB9 Dalshverfi er 84,2 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi. Það afmarkast af Urðarbraut vestan megin, Brekadal norðan megin, Risadal austan megin og af Stapabraut syðst.

Opna svæðið OP18 í Dalshverfi er 9,7 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi. Það skiptist í tvo hluta, sá nyrðri er milli Unnardals og byggðarinnar við Seljudal og afmarkast að norðanverðu af Brekadal. Syðri hlutinn er milli Trönudals og Aspardals og afmarkast sunnan megin af Stapabraut. Báðir hlutar liggja að svæðinu S41 í miðju Dalshverfis, þar sem Stapaskóli er.



Mynd 1. Staðsetning aðalskipulagsbreytingar á gildandi þéttbýlisuppdrætti.



Mynd 2. Afmörkun IB9 og OP18 á loftmynd.



Mynd 3. Afmörkun IB9 og OP18 á gildandi þéttbýlisupprætti.

## 2.2 Núverandi byggð og staðhættir

Dalshverfi hefur, ásamt Ásahverfi og Tjarnahverfi, verið hluti af megin uppbyggingu síðasta áratugar í Reykjavíkur.

Byggðin á svæðinu er frekar lágreist, með einnar til þriggja hæða húsum og fjölbreytni í húsa- og íbúðargerðum, sérbyli og fjölbyli. Miðsvæðis í Dalshverfi er skólasvæði fyrir grunn- og leikskóla, Stapaskóla.

Miðlægt á tveimur stöðum í byggðinni er gert ráð fyrir tveimur þjónustu- og verslunarkjörnum, VP15 og VP16, með ýmsa nærþjónustu og verslun fyrir íbúa hverfisins.

Austan við ÍB9 er óbyggt svæði og skilgreint svæði OP24 fyrir gæludýrakirkjugarð með göngustígum og dvalarsvæðum. Sunnan við ÍB9 er skógræktarsvæði SL7 milli Dalshverfis og Reykjanesbrautar.

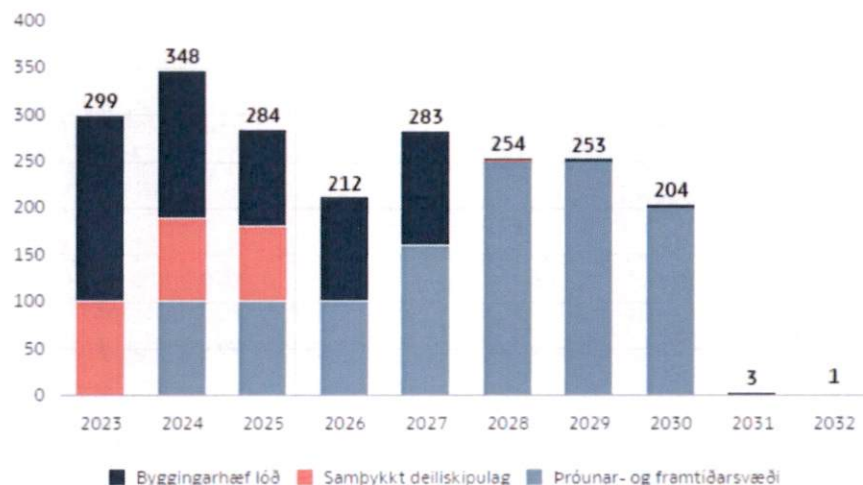
Dalshverfi er austan Tjarnahverfis og þar hækkar land og breytist úr sléttu í hæðótt og sjávarsíðan breytist úr strönd í þverhnipt sjávarbjörg.

### 2.3 Byggðarþróun og íbúaspá

Íbúafjölgun í Reykjanesbæ hefur verið mun örari en mannfjöldaspá í gildandi aðalskipulagi gerði ráð fyrir. Íbúum fjölgaði um 1.643 manns á árinu 2022 eða 8% milli ára. Samkvæmt Hagstofu voru íbúar Reykjanesbæjar 23.290 talsins þann 1. september 2023, en mannfjöldaspá aðalskipulags gerði ráð fyrir þeim íbúafjölda á árinu 2026.

Samkvæmt Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2023 er þörf á um 1.400 nýjum íbúðum til næstu fimm ára.<sup>1</sup> Eldsumbrotin við Grindavík í árslok 2023 og búferlaflutningar Grindvíkinga hefur breytt forsendum um íbúðarþörf í Reykjanesbæ verulega.

#### Lóðaframboð



Mynd 4. Staða lóðaframboðs skv. mælaborði húsnæðisáætlana HMS.

### 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

<sup>1</sup> Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Mælaborð húsnæðisáætlana  
<https://hms.is/husnaedi/husnaedisaaetlanir/maelaborð-husnaedisaaetlana>

Á skipulagssvæðinu eru ekki skilgreind hverfisverndarsvæði.

### 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 svæða og landnotkunar:

- Íbúðarsvæði ÍB9 Dalshverfi

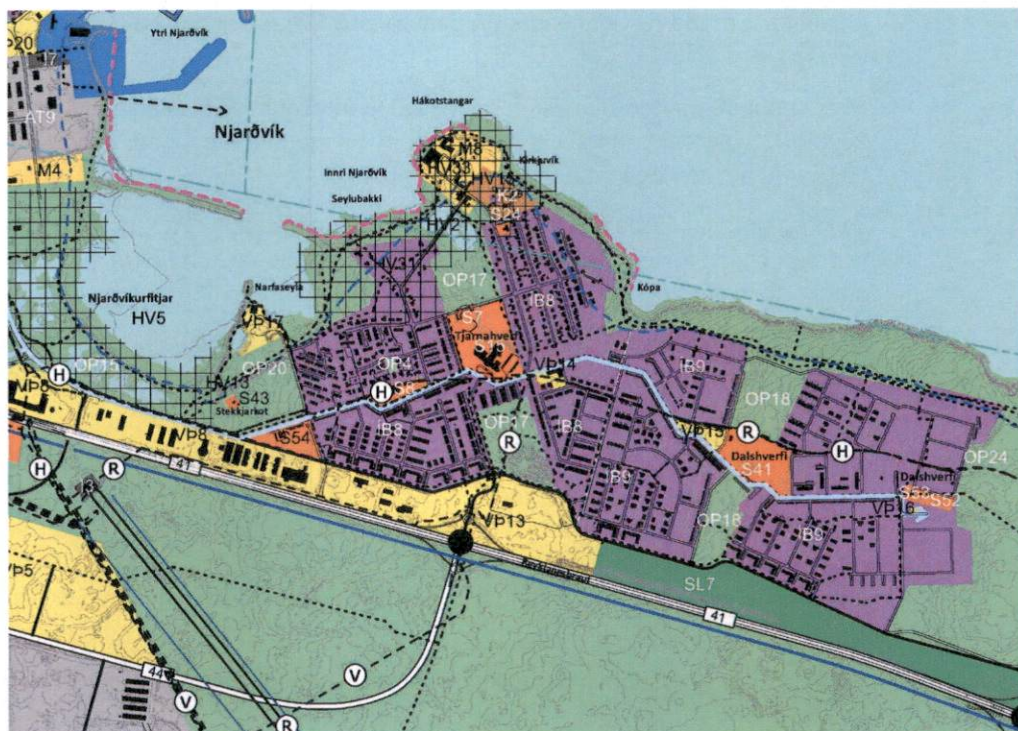
Svæðið er 84,2 ha að stærð og skilgreint:

*„Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð.“*

- OP18 Dalshverfi.

Svæðið er 9,7 ha að stærð og skilgreint:

*„Opið svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íþróttavöllum og aðstöðu til íþróttaiðkunar í tengslum við íþróttamannvirki grunnskólans.“*



Mynd 5. Tekið úr þéttbýlisupprætti gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035.

### 3.3 Deiliskipulag

Innan Dalshverfis eru í gildi eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag Dalshverfi 1. áfangi, samþykkt 06.09.2005 með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Dalshverfi 2. áfangi, samþykkt 19.12.2006 með síðari breytingum.
- Deiliskipulag Dalshverfi III, samþykkt 18.08.2020 með síðari breytingum.

Í tengslum við aðalskipulagsbreytinguna er unnið að deiliskipulagsbreytingu fyrir Dalshverfi.

### 3.4 Fornleifaskráning

Fyrir liggur „Fornleifaskrá Reykjanesbæjar“ frá árinu 2008 og fornleifaskráning fyrir svæðið „Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Innri Njarðvíkur, Gullbringusýslu. 4. áfangi“ frá árinu 2005. Sú síðarnefnda verður uppfærð samkvæmt núgildandi stöðlum.

## 4 Viðfangsefni breytinga og áherslur

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér stækkun á íbúðarsvæði Dalshverfis ÍB9 sem samræmist markmiðum aðalskipulagsins þar sem horft er til þess að þetta byggð. Við breytinguna minnkar OP18 til vesturs bæði í norður- og suðurhluta. Opnu svæðin sem tilheyra OP18 minnka en haldast þó bæði samfelld. Með því að minnka opnu svæðin skapast betri skjólmyndun og byggðin tengist betur innbyrðis.

Þegar horft er til ofangreindra deiliskipulagsáætlana í gildi og þeirra sem eru nú í vinnslu í Dalshverfi, nálgast heildaríbúðarföldinn 1.400 íbúðir innan íbúðarsvæðisins ÍB9. Með tilliti til þess liggur fyrir að auka þarf íbúðarfjölda með aðalskipulagsbreytingunni, þá er

Íbúafjölgun örari í Reykjanesbæ en gert var ráð fyrir, sbr. kafli 2.3 Byggðapróun og íbúaspá.

Stækkun íbúðarsvæðisins ÍB9 fellur vel að markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum þar sem þegar eru innviðir og innan núverandi byggðar.

Leik- og grunnskóli Dalshverfis, Stapaskóli, hefur bolmagn til að taka við fjölgun íbúða í hverfinu og því kallar aðalskipulagsbreytingin ekki á stækkun þeirra innviða. Núverandi götukerfi hentar vel uppbyggingaráformum á svæðinu.

Misræmi hefur komið í ljós sem verður leiðrétt með aðalskipulagsbreytingunni. Hús sem tilheyra Dalsbraut 14-18 eru á skilgreindu opnu svæði OP18 í gildandi aðalskipulagi. ÍB9 svæðið stækkar sem þessu nemur auk þess sem bætt er við nú.

Einnig er gerð leiðrétting á íbúðafjölda hverfisins með aðalskipulagsbreytingunni. Við endurskoðun aðalskipulags átti sér stað ónákvæmni við sameiningu svæðanna ÍB9 og ÍB9a sem gerði það að verkum að samtals íbúðafjöldi fyrir Dalshverfi ÍB9 í endurskoðuðu aðalskipulagi 2020-2035 varð 1.019 í stað 1.370. Til viðbótar við þessa leiðréttingu er bætt við 30 íbúðum fyrir stækkun íbúðarsvæðis sem gerð er nú, svo heildar íbúðafjöldi verður 1.400 fyrir Dalshverfi.

Aðalskipulagsbreytingin hefur ekki áhrif á nærliggjandi svæði eins og S41, S53, S52, VP15 og OP24.

Íbúðarsvæðið ÍB9 stækkar úr 84,2 ha í 89,2,x ha. Fjöldi íbúða fer úr 1.019 í 1.400 íbúðir. Opna svæðið OP18 minnkar úr 9,7 ha í 4,7 ha. Lítil breyting er gerð á lýsingu ÍB9 Dalshverfi í töflu 5.1 yfir íbúðarbyggð. Töflur í greinargerð breytast vegna þessa.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 5.1 yfir íbúðarbyggð í greinargerð gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna fjölgunar íbúða og stækkunar svæðis.

Núverandi tafla bls. 56-57:

Tafla 5.1 Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis [ha]
ÍB1 Heiðarskólavef	Vallarbyggð byggðist upp á árunum 1980 – 1995.	899	74,0
ÍB2 Holtaskólavef	Holtaskólavef byggðist upp á árunum upp úr 1960	555	41,2
ÍB3 Myllubakkaskólavef	Íbúðarvef frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af tiltölulega smágerðum mælikvarða byggðar	420	15,4
ÍB4 Við Keflavík	Elsta íbúðar- og atvinnuvef þæjarfélagsins. Margbreytilegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbættri notkun bygginga.	470	22,3
ÍB5 Við Vatnsnesvík	Rótgróið íbúðar- og atvinnuvef frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum mælikvarða byggðar og fjölbreytilegu efnisvali og útliti bygginga	322	10,4
ÍB6 Við Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elsta byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýri hverfi sem mótuðust að nokkru af legu varnarliðsgirðingar.	521	35,2
ÍB7 Móahverfi	Móahverfið byggðist upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
ÍB8 Tjarnavef	Íbúðir af fjölbreyttri gerð sem byggst hafa upp s.l. áratugi. Norðvestast á svæðinu, s.s. við Narfakotstún er nokkuð þétt eldri byggð. Gert er ráð fyrir einhverri byggð við Hákotstanga, að öðru leyti telst hverfið nær fullbyggt. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hækkandi sjávarstöðu gætir. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.	836	68,8
ÍB9 Dalshverfi	Hverfið er enn í uppbyggingu. Íbúðir af fjölbreyttri gerð.	1.019	84,2

**Tafla eftir breytingu:**
**Tafla 5.1 Íbúðarbyggð**

Íbúðarsvæði	Lýsing	Fjöldi íbúða	Stærð svæðis [ha]
ÍB1 Heiðarskólahverfi	Vallarbyggð byggðist upp á árunum 1980 – 1995.	899	74,0
ÍB2 Holtaskólahverfi	Holtaskólahverfi byggðist upp á árunum upp úr 1960	555	41,2
ÍB3 Myllubakkaskólahverfi	Íbúðarhverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af tiltölulega smágerðum mælikvarða byggðar	420	15,4
ÍB4 Við Keflavík	Elista íbúðar- og atvinnuhverfi bæjarfélagsins. Margbreytilegt yfirbragð einkennist af smágerðri byggð og fjölbærri notkun bygginga.	470	22,3
ÍB5 Við Vatnsnesvík	Rótgróið íbúðar- og atvinnuhverfi frá miðri síðustu öld. Yfirbragð einkennist af smágerðum mælikvarða byggðar og fjölbreytilegu efnisvali og útliti bygginga	322	10,4
ÍB6 Við Njarðvík	Flestar íbúðir eru byggðar eftir 1950. Elista byggðin er austan Njarðarbrautar í kringum skóla og við höfn. Vestan megin brautar eru nýrri hverfi sem mótuðust að nokkru af legu varnarliðsgirðingar.	521	35,2
ÍB7 Móahverfi	Móahverfið byggðist upp á árunum eftir 1985.	384	18,1
ÍB8 Tjarnahverfi	Íbúðir af fjölbreyttri gerð sem byggst hafa upp s.l. áratugi. Norðvestast á svæðinu, s.s. við Narfakotstún er nokkuð þétt eldri byggð. Gert er ráð fyrir einhverri byggð við Hákotstanga, að öðru leyti telst hverfið nær fullbyggt. Svæðið nær að hluta niður fyrir 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðarbyggð þar sem áhrifa hækkandi sjávarstöðu gætir. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.	836	68,8
ÍB9 Dalshverfi	Íbúðir af fjölbreyttri gerð í ein- og fjölbýli.	1.400	89,2

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 2.3 yfir opin svæði í greinargerð gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna breyttrar stærðar svæðis.

Núverandi tafla bls. 21:

**Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ**

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP1 Krossholt, Baugholt	Opin svæði	0,8
OP2 Njarðvíkurskógar	Opin svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Púttvöllur	0,3
OP4 Háseyla, Innri-Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP6 Keflavíkurborg	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Háleysheia	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

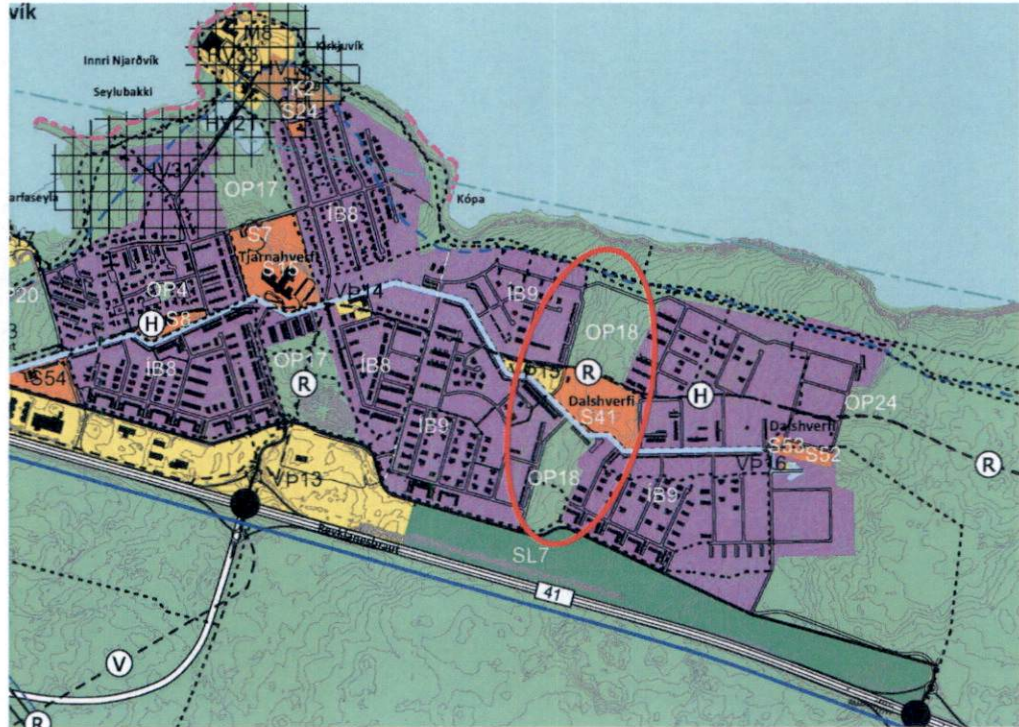
OP16 Suðaustan við Ásbrú	Mikilvæg ásjnd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáræktar í samræmi við skipulag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbröttavöllum og aðstöðu til íbröttalíkanar í tengslum við íbröttamannvirki grunnskólans.	9,7
OP19 Hafnir	Opin svæði í miðju þéttbýlisins við kirkju og kirkjugarð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skógrækt.	2,7

**Tafla eftir breytingu:**
**Tafla 2.3 Opin svæði í Reykjanesbæ**

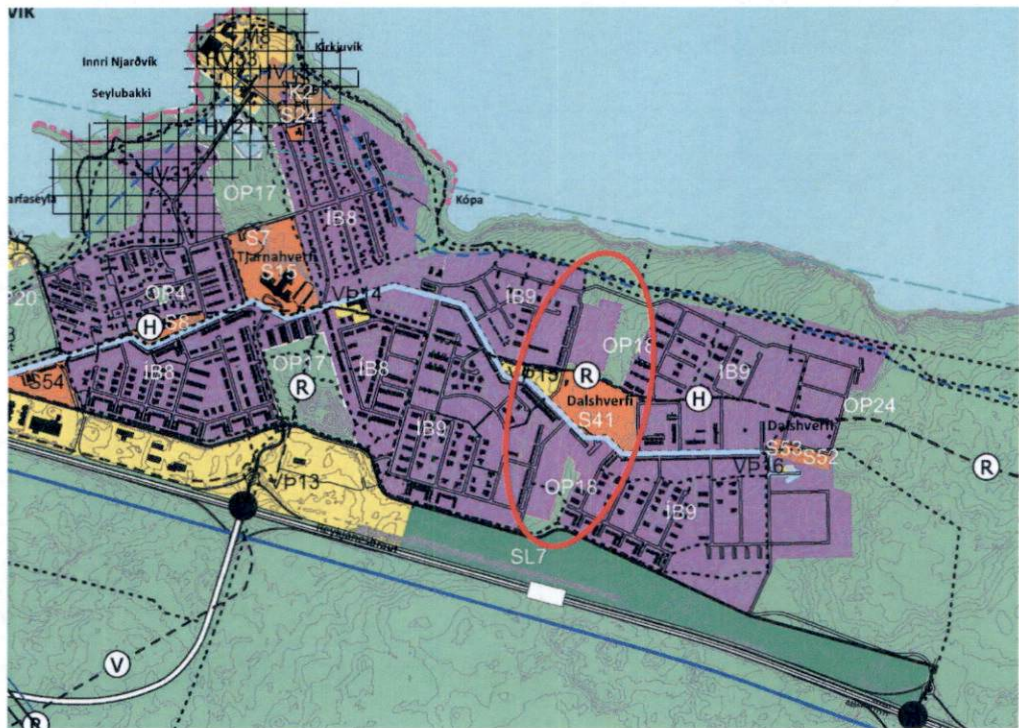
Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP1 Krossholt, Baugholt	Opin svæði	0,8
OP2 Njarðvíkurskógar	Opin svæði vestan Móahverfis. M.a. skógrækt. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið.	44,5
OP3 Mánagata, Skólavegur	Púttvöllur	0,3
OP4 Háseyla, Innri-Njarðvík	Leiksvæði.	0,2
OP6 Keflavíkurborg	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið. Áframhaldandi skógrækt.	39,2
OP7 Háleysheia	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem	44,6

OP16 Suðaustan við Ásbrú	Mikilvæg ásjnd að Reykjanesbraut. Gert er ráð fyrir göngustígum um svæðið. Tækifæri eru til skógræktar.	24,4
OP17 Tjarnahverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Getur hentað vel til trjáræktar í samræmi við skipulag.	12,7
OP18 Dalshverfi	Opin svæði við skóla og þjónustu hverfisins. Leik- og dvalarsvæði í anda deiliskipulags og þess sem framkvæmt hefur verið. Gera má ráð fyrir uppbyggingu á íbröttavöllum og aðstöðu til íbröttalíkanar í tengslum við íbröttamannvirki grunnskólans.	4,7
OP19 Hafnir	Opin svæði í miðju þéttbýlisins við kirkju og kirkjugarð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu svæðisins fyrir dvalarsvæði og skógrækt.	2,7

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á þéttbýlisuppdrætti.



Mynd 6. Gildandi aðalskipulag Reykjaneshæjar:



Mynd 7. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjaneshæjar:

## 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 efnistöku aðalskipulags, deiliskipulags og stigskiptri áætlanagerð. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagsáætlunum.

### 5.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Gerð verður grein fyrir tengslum og samræmi breytingartillögu við aðrar áætlanir og stefnur. Helstu áætlanir og stefnuskjöl sem höfð eru til hliðsjónar 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, húsbýggingum og innviðum, nýtingu auðlinda s.s. lands.

Breytingar kunna að hafa áhrif á náttúrufarsþætti, samfélag og auðlindir, s.s. land og ásýnd. Aðrir áhrifaþættir sem kunna að koma fram í skipulagsvinnunni verða einnig skoðaðir m.t.t. umhverfisáhrifa eftir því sem við á.

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

Breytingarsvæðið er nú skilgreint sem opið svæði (OP18) og mun vesturhluti þess tekin undir íbúðarbyggð þar sem gert er ráð fyrir 30 íbúðum með aðkomu um núverandi götur, Unnardal og Trönudal. Opna svæðið er að mestu lítt raskað og einkennist af melum og fremur rýru graslendi og lúpínu. Á syðri hluta OP18 er boltavöllur en að öðru leyti ekki önnur útivistaraðstaða.

Í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 töflu 4.1. 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

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
1. Náttúrufar		
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Viðkvæm svæði?</li> <li>Svæði eða stakar jarðmyndanir með verndargildi?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar</li> <li>Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020.</li> <li>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013</li> <li>Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun.</li> </ul>
1.2 Vatnafar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vatnsverndarsvæði (brunn-, grunn- eða fjarsvæði)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.</li> <li>Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.</li> <li>Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit.</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.</li> </ul>
1.3 Lífríki (gróður og dýr)	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Mikilvæg búsvæði?</li> <li>Mikilvæg gróðursvæði?</li> <li>Votlendi?</li> <li>Líffræðilegan fjölbreytileika?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umhverfis og loftslagsstefna Reykjanesbæjar</li> <li>Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020.</li> <li>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</li> <li>Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013.</li> <li>Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika, Bernarsamningur um verndun búsvæða.</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun.</li> </ul>
1.4 Sjór og strandlengja	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vatnsholt (grunnvatn, yfirborðsvatn, strandsjó)?</li> <li>Strandlengjuna?</li> <li>Gildi strandlengjunnar?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun.</li> </ul>

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
<b>2. Loftslag</b>		
2.1 Loftgæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Loftgæði?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hreint loft til framtíðar – áætlun um loftgæði fyrir Ísland.</li> <li>Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020.</li> <li>Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.</li> </ul>
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gerir áætlun ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga?</li> <li>Hefur áætlun áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda frá starfsemi, landnotkun og samgöngum í sveitarfélaginu?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimsmarkmið Sp, sbr. 13.1 um aðgerðir í loftslagsmálum.</li> <li>Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030</li> <li>Umhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar</li> </ul>
<b>3. Samfélag</b>		
3.1 Samgöngur	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Akstursvegalemdir?</li> <li>Þjónustustig samgöngukerfis?</li> <li>Framboð almenningssamgangna?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.2. um samgöngur.</li> <li>Staðardagskrá 21</li> <li>Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020.</li> <li>Samráð/álit: Vegagerðin, aðliggjandi sveitarfélög.</li> </ul>
3.2 Heilsa	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Loftgæði (sbr. 2.1)?</li> <li>Fjöldi/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum?</li> <li>Bæta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útvist?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.6 og 11.7.</li> <li>Umhverfis- og loflagsstefna Reykjanesbæjar</li> <li>lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.</li> <li>Reglugerð 724/2008 um hávaða.</li> <li>Reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða.</li> <li>Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.</li> <li>Sjá 1.2 um vatn</li> <li>Samráð/álit: Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja, Umhverfisstofnun, Keflavíkurlugvöllur.</li> </ul>
3.3 Menningarminjar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Fornminjar?</li> <li>Búsetu/menningarlandslag?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lög nr. 80/2012 um menningarminjar</li> <li>Samráð/álit: Minjastofnun.</li> </ul>
3.4 Náttúruvá	Er/verður náttúruvá til staðar á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Núverandi byggðasvæðum?</li> <li>Nýjum byggðasvæðum?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samráð/álit: Keflavíkurlugvöllur, Samgöngustofa, g. Veðurstofa Íslands.</li> </ul>
<b>4. Auðlindir</b>		
4.1 Landrými	Hver er landnýting: <ul style="list-style-type: none"> <li>Stærð byggðra svæða?</li> <li>Nýtingu landrýmis (íbúðir/ha) og samgöngur?</li> <li>Hindranafletir flugumferðar Keflavíkurlugvallar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</li> <li>Skipulagsreglur Keflavíkurlugvallar.</li> </ul>
4.2 Verndarsvæði og útvistarsvæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Útvistarsvæði?</li> <li>Aðgengi að útvistarsvæðum?</li> <li>Verndarsvæði?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4, 11.7 og 15 .</li> <li>Staðardagskrá 21</li> <li>Náttúruminjasrá</li> <li>Náttúruverndaráætlun</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun</li> </ul>
4.6 Landslag/ásýnd	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Náttúrulegt landslag?</li> <li>Ásýnd bæjarfélagsins?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4</li> <li>Staðardagskrá 21</li> <li>Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar</li> <li>Náttúruminjasrá</li> <li>Náttúruverndaráætlun</li> <li>Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.</li> </ul>

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

## 6 Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu

### 6.1 Náttúrufar

#### 6.1.1 Lífríki

Gróðurfar breytingarsvæðinu er fremur rýrt og þar eru hvorki mikilvæg gróðursvæði né búsvæði dýra. Uppbygging íbúðarlóða á svæðinu hefur engin eða óveruleg áhrif á lífríki.

Umhverfisþáttur	Valkostir	
	Breytingin – stækkun ÍB9	Óbreytt aðalskipulag
Lífríki	Engin/óveruleg áhrif (0)	Engin/óveruleg áhrif (0)

### 6.2 Samfélag

#### 6.2.1 Samgöngur

Þegar eru 1.370 íbúðir á íbúðarsvæði ÍB9. Breyting felur í sér fjölgun íbúða um 30 nýjar íbúðir. Umferðarálag mun ekki aukast verulega frá því sem nú er innan hverfisins. Nýjar íbúðarlóðir verða allar í innan við 300 metra frá stoppistöðvum strætó við Dalsbraut. Áhrif breytingar á samgöngur eru óveruleg. Núverandi götur, Trönudalur og Unnardalur, nýtast sem aðkoma að stækkuðu íbúðarsvæði og nýjar lóðir eru nærri núverandi veitukerfum. Breytingin hefur lítil áhrif á innviði.

Umhverfisþáttur	Valkostir	
	Breytingin – stækkun ÍB9	Óbreytt aðalskipulag
Samgöngur og innviðir	Óveruleg/ engin (0)	Engin/óveruleg (0)
	Fjölgun íbúða hefur í för með sér aukna umferð eins og önnur uppbygging. Fjölgun íbúða er hlutfallslega lítil og áhrif á samgöngur óverulegar.  Stækkun íbúðarsvæðisins hefur ekki mikil áhrif á innviði.	Gildandi stefna gerir ráð fyrir opnu svæði. Þar má gera ráð fyrir uppbyggingu íþróttavalla og aðstöðu til íþróttaiðkunar.

#### 6.2.2 Samfélagsþjónusta

Núverandi leik- og grunnskóli hverfisins getur vel tekið við fjölgun íbúða skv. breytingu.

Umhverfisþáttur	Valkostir	
	Breytingin – stækkun ÍB9	Óbreytt aðalskipulag
Samfélagsþjónusta	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
	Fjölgun íbúða kallar ekki á stækkun skóla í hverfinu.	Engin áhrif á umhverfisþátt.

## 6.3 Auðlindir

### 6.3.1 Landrymi

Breytingin felur í sér að byggðar verða íbúðir á svæðinu og að opið svæði minnki. Íbúðaruppbygging miðsvæðis í hverfinu er hagkvæm með tilliti til nálægðar við þjónustu og innviði. Eftir breytingu verður áfram opið svæði og möguleikar til útivistar.

Umhverfisþáttur	Valkostir	
	Breytingin – stækkun ÍB9	Óbreytt aðalskipulag
Landrymi - landnýting	Jákvæð (+)	Engin/óveruleg (0)
	Stækkun íbúðarsvæðis miðlægt í núverandi íbúðarhverfi er talin hagkvæm nýting lands. Minnkun opna svæðis OP18 er ekki talin rýra mikið útivistarmöguleika í Dalshverfi	Engin áhrif á umhverfisþátt.

### 6.3.2 Ásýnd

Gildandi stefna aðalskipulags gerir ráð fyrir opnu svæði svo uppbygging samkvæmt breytingu mun breyta ásýnd svæðisins. Fjölgun íbúða er hlutfallslega lítil innan ÍB9 og ekki líklegt að einkenni hverfisins breytist verulega.

Umhverfisþáttur	Valkostir	
	Breytingin – stækkun ÍB9	Óbreytt aðalskipulag
Landslag og ásýnd	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
	Áhrif breytingar á ásýnd svæðis eru líklega óveruleg. Gert er ráð fyrir 30 nýjum íbúðum en áfram verður opið svæði OP18 gegnum hverfið.	Engin áhrif á umhverfisþátt.

## 6.4 Samantekt

Umhverfisþáttur	Valkostir	
	Breytingin – stækkun ÍB9	Óbreytt aðalskipulag
Lífriki	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Samgöngur og innviðir	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Samfélagsþjónusta	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Landrymi - landnýting	Jákvæð (+)	Engin/óveruleg (0)
Landslag og ásýnd	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)

## 7 Kynning og samráð

### 7.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila eru í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Skipulagslýsing var kynnt ásamt vinnslutillögu til að stytta ferli skipulagsbreytinga. Kynning stóð yfir 19.06.2024 – 19.07.2024 og bárust 8 umsagnir. Breytingartillagan verður send umsagnaraðilum og kynnt hagsmunaaðilum.

Öll skipulagsgögn, þ.e. lýsing skipulagsverkefnis, tillaga að aðalskipulagsbreytingu, umhverfisskýrsla og tillaga að deiliskipulagsbreytingu, verða aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar [reykjanesbaer.is](http://reykjanesbaer.is) og í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar [skipulagsgatt.is](http://skipulagsgatt.is)

### 7.2 Umsagnaraðilar

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

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

### Samþykkt og staðfesting

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

123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar

þann 15. apríl 2025

*Hauddóra Fríða Þorvaldsdóttir*

REYKJANESBÆR



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 5. febrúar 2026

*Guðrún Lára Svein.*

