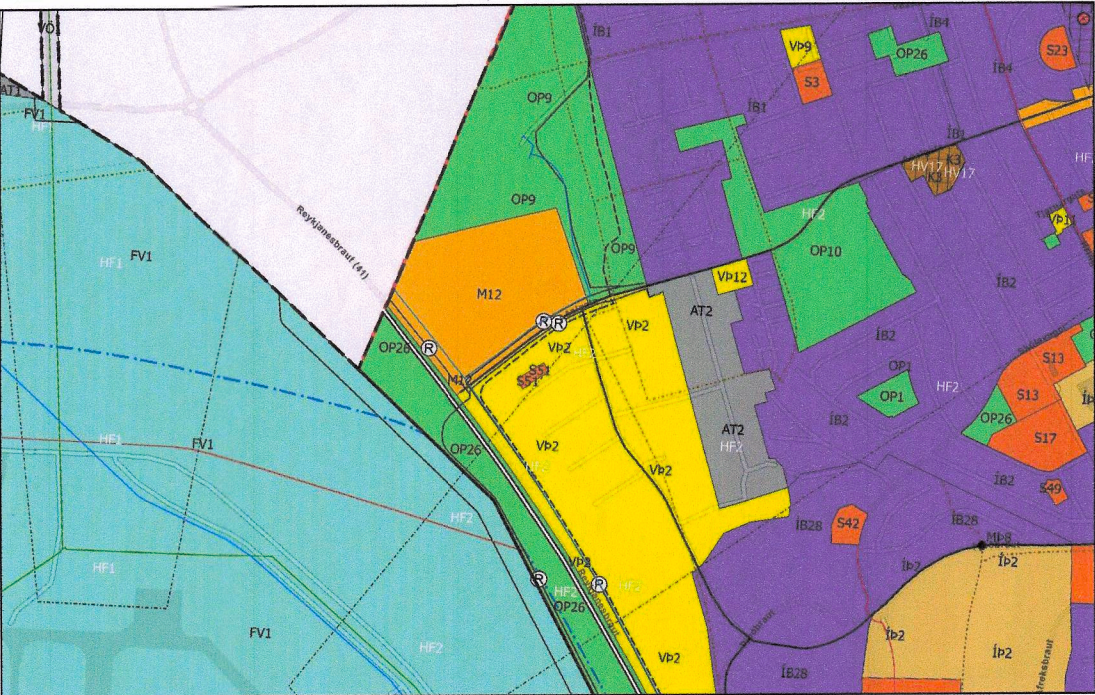


Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 - Miðsvæði 12



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

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 samkvæmt 36.gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í því að stækka landnotkunareit Miðsvæði 12 (M12) til norðurs og austurs um 4,25 ha og auka heildarbyggingarmagn í 100.000 m² með heimild fyrir 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu og öryggisíbúðum eðlir borgara. Með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6.

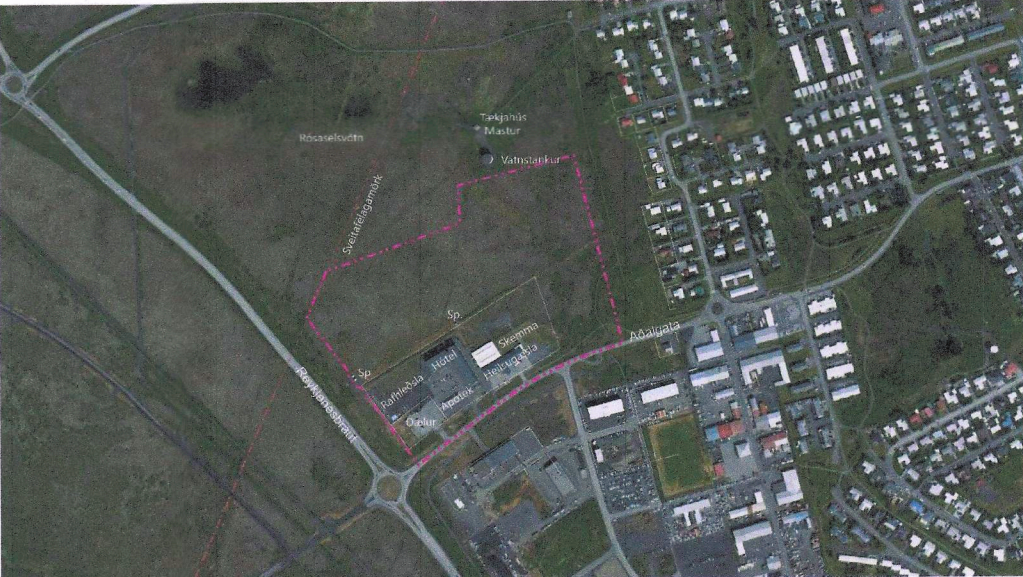
Ástæða breytingar er heildstæð efnahgs- og skipulagsleg þróunaráætlun fyrir svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll um nýja framtíðarsýn Suðurnesja sem kallast K64. K64 er samstarf íslenska ríkisins, Ísavia ehf., Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar.

Fyrirhuguð stækkun tekur til skipulagssvæða M12 og OP9 norðan Aðalgötu, austan við Reykjanesbraut og vestan við Heiðarskólahverfi (IB1). Farið verður inn á opið svæði OP9 um 4,25 ha og miðsvæði (M12) verður 16,3 ha. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnin og kynnt deiliskipulagstillaga fyrir svæðið en hluti af svæðinu er deiliskipulag.

Fornleifaskráningu liggur fyrir skipulagssvæðið í samræmi við 16. gr. laga um menningarmínjarnr. 80/2012, sem var unnin af Fornleifafraeðistofnunni, sjá fylgiskjal. Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarmínjar nr. 80/2012. Ekki er þörf á húsakönnun þar sem elsta húsíð er frá 2001. Umferðagreiningu liggur fyrir svæðið unnið af Verkis.

Uppbyggingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og í deiliskipulagstillögunni mun fylgja greinargerð þar sem gerð verður ítarlega grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillaganna. Stefnt er að því að deiliskipulagstillagan verði efnivíður í tilkynningu framkvæmdaáðila vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar en Skipulagsstofnun mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum.

Skipulagssvæðið, umhverfi og staðhættir
Svæðið hallar til vesturs um 4 m (30-34 m.h.y.s). Stutt er niður á klöpp. Gamlir slóðar eru um svæðið og er það að hluta raskað eftir vegna lagna. Þó er hluti svæðisins óraskað og einkennist af Lyngmóavist á láglandi og inn á milli eru skellur með hraungambraivist og mosamóavist samkvæmt kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands. Alaskalúpin er alltaðar ríkjandi meðfram veginum og stöku minni blettum í mölendum, sjá minnisblað. Aðkoma að núverandi byggingum er frá Aðalgötu en fyrir eru 4 byggingar og önnur mannvirki á svæðinu: Hótel, heilsugæsla, bílaáþótek, geymsluskemma, 3 spennistöðvar bensindælur og rafhleðslustöðvar.



Skýringarmynd af núverandi byggð.

Veðurfar á svæðinu er frekar milt en nokkur úrkoma og vindasamt. Ríkjandi vindartíðir sé Keflavíkurflugvöll eru úr norðnorðaustri og suðaustri. Norðan við skipulagssvæðið er svæði (OP9) og er skilgreint í Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 sem opið svæði sunnan Rósaselsvatna. Gert er ráð fyrir að það verði útfært með göngustígum og aðstöðu til útivistar.

Byggð í Reykjanesbæ er skammt frá hinu virka gosbelti á Reykjaneskaga og jarðskjálftahætta er til staða á öllu svæðinu. Heista náttúruvá á umræddu skipulagssvæði er því hætta vegna jarðskjálfta og eldsumbrota.

Tengsl breytingarinnar við aðrar skipulagsáætlanir
Landsskipulagsstefna
Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í kafla 3.2 segir m.a.:

„Stefnt er að þéttingu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtamörk þéttbýlisstaða og standa á þann hátt vörð um verðmæt náttúrusvæði og landsnáðarlönd. 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 gæta og veitkerfa.

Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrömi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifibýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði. Í skipulagi jarft minni sem stæmi þéttbýlisstaða felst áskorun einnig í að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarþrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er.“

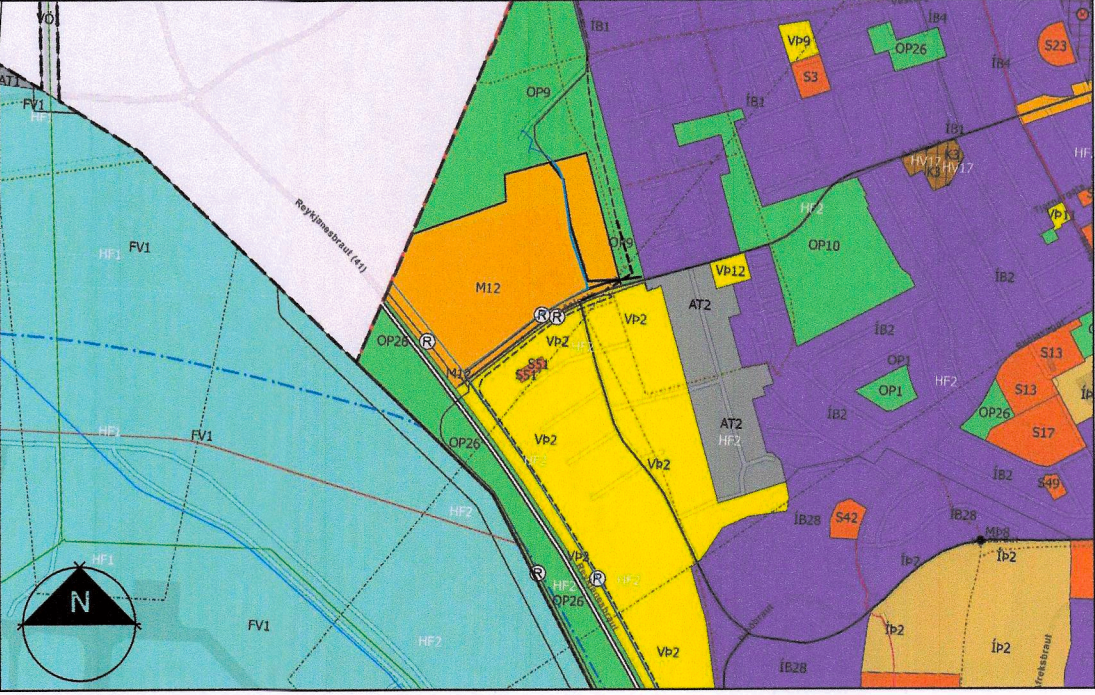
Aðalskipulag
Í gildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 er lögð skipulagsáætlun fyrir Reykjanesbæ og þar segir m.a.:
„Lifað liggur eftir endilöngum bænum og um Aðalgötu frá Hafnarstöðu að Aðaltorgi (M12). Lifaðin gefur byggðinni samhengi og tengir bæjarfélagið í eina heild. Umhverfi lifaðarinnar skal miðast jafnt við þarfir gangandi, hjólandi og akandi innanbæjarumferðar.“
„Lifaðin er ekki hugsuð sem hrein verslana- eða miðbæjargata, heldur samfelld leið sem liggur um fjölbreytt og margvísleg svæði bæjarins, svo sem miðbæjarsvæði, íbúðarbyggð, gróður- og náttúrusvæði og mismunandi atvinnusvæði.“

Í Kafla 4.4 Miðsvæði (M) um M12 Norðan Aðalgötu kemur fram:
„Þar er nú rísið 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 góða tengingar við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ. Staðsetja má samfélagsþjónustu á svæðinu, en íbúðir eru ekki heimilar.“

M12 er skilgreint sem eitt af áherslusvæðum Reykjanesbæjar í núverandi byggð þar sem gott aðgengi er í daglega þjónustu innan hverfa sem tenglast svo sameiginlegri meginæð bæjarins. Jafnframt er svæðið eitt af kennileitum bæjarins, og í aðalskipulagi stendur:

„Rík áhersla verður lögð á góða ásynd bæjarins og fallaga aðkomu að byggðinni. Ytri ásynd að Reykjanesbraut er undirstrikuð kennileitum, sem vísa til sérstakra náttúrulegra staðhæða eða manngerða.“

Með breytingu aðalskipulags er verið að stuðla að þeim möguleika að leggja fram heildstætt deiliskipulag með heimild fyrir íbúðarbyggð og þeim áherslum sem fyrir er í aðalskipulagi og á öðrum skilgreindum miðsvæðum í Reykjanesbæ.



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

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 4.4 Miðsvæði, bls. 47 er Tafla 4.4 þar stendur nú:

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m²]	Leyflegt byggingarmagn [m²]***	Íbúðir nú v.-fjöldi	Íbúðarfjöldi heimilí ***	Áfangaskipting
M12 ** Aðaltorg	12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 2.3 Opin svæði, bls. 21 er Tafla 2.3. þar stendur nú:

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP9 Sunnan Rósaselsvatna	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið.	19,8

- Deiliskipulag**
Í gildi er deiliskipulagsáætlun, samþykkt 22.08.2023 fyrir hluta af svæðinu. Fyrirhuguð breyting mun styðja við þær áætlanir sem koma fram þar.
- Aðilgjandi deiliskipulagsáætlanir**
- Deiliskipulag Flugvallar, Keflavíkurflugvallar, samþykkt 01.11.2016.
 - Deiliskipulag NA-svæðis Keflavíkurflugvallar, samþykkt 02.06.2017.

Fyrirhugað deiliskipulag
Í frumdrögum að deiliskipulagstillögu verða settir skipulagsskilmálar sem lúta að ásynd svæðisins. Huga verður vel að ásynd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins þar sem það er áberandi fyrir þau sem leið eiga um Reykjanesbraut og Aðalgötu. Hönnun bygginga mun miða að því að þær falli vel að umhverfinu. Tekið verði tillit til minja við staðsetningu mannvirkja og vegna komi þær í ljós.

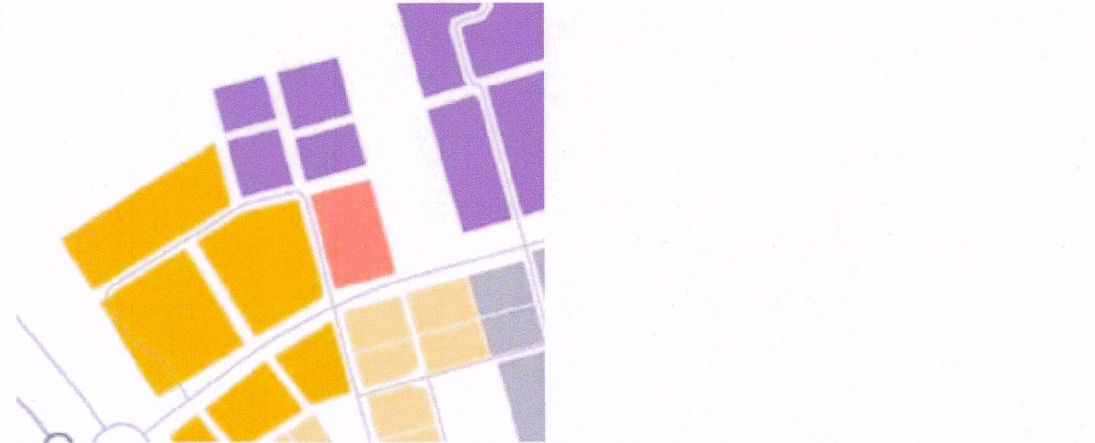
Lagðar verða nýjar götur og göngustigar sem mynda samfelt net meðfram öllum götum hverfisins og verða leiddir í gegnum lóðir þar sem þörf krefur til að tryggja þétt net gönguleiða. Á hverri lóð verður afmarkaður byggingarreitir og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans. Heildarbyggingarmagn fyrir allt svæðið verði allt að 100.000 m². Íbúðarbyggð er í kringum 34% af heildar byggingarmagni og verður 4 hæðir og staðset næst núverandi íbúðarbyggð (IB1).

Unnið verður út frá glidandi heimildum í samþykktu deiliskipulagi fyrir svæðið þar sem einstaka byggingar verða með hámarkshæð 18 metrar sem samsvarar 4 hæðum. Íbúðarbyggð verður 4 hæðir með hámarkshæð 14 metrar.

Íbúðarbyggð og samfélagsþjónusta verður austast á svæðinu og myndi skjóli fyrir stærri atvinnuæstir, verslun og þjónustu. Fyrir miðu hverfisins er gert ráð fyrir almenningsgarð sem aðskilur fyrirhugaða íbúðarbyggð frá verslunar- og þjónustulöðum. Almenningsgarðurinn mun nýlast bæði fyrir leik, útivist og sem dvölasvæði og lengjast útivistarsvæði við Rósaselsvötn. Mikilvægt er að móta rýmið í heild sinni með fjölbreyttum gróðri til að mynda skjólgott og aðlaðandi svæði sem er góður staður til að setjast niður og staldra við.

Áfangaskipting og framkvæmdum á deiliskipulagsvæðinu verður skipt um í nokkra áfanga til að mæta uppbyggingarþörf með vaxandi aðsókn samkvæmt samkomulagi á milli landselganda og sveitarfélagsins. Framkvæmdir á svæðinu verða unnar í samræði við sveitarfélagið, HS veltur og aðra hagsmunaaðila. Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Ísavia vegna flugvöggissvæðis, sjá einnig kafla 7.1 um hindrunarhætti flugvallar í aðalskipulagi Reykjanesbæjar.

Forsendur og ræksuðningur fyrir breytingartillögu
Forsenda deiliskipulagsins er sú að sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035, þar sem gert er ráð fyrir að auka byggingarmagn á M12 og heimila 450 íbúðir á reitnum. Fyrirhuguð breyting er í takti við K64 sem er heildstæð efnahgs- og skipulagsleg þróunaráætlun fyrir svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll um nýja framtíðarsýn Suðurnesja, sjá nánar skýringarmyndir.



Skýringarmyndir teknar af vefsíðu K64 sem sýnir þróunaráætlun svæðisins og fjallar um framtíðarsýn Suðurnesja, sjá nánar <https://www.k64.is/en/focus-areas/aoslagata>.

K64 er samstarf íslenska ríkisins, Ísavia ehf., Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar. Markmið stækkunar á deiliskipulagi Aðalgötu 60 - 62 er að skilgreina nýjar lóðir fyrir ábyrga uppbyggingu í samræmi við þróunaráætlun K64. Staðsetning er kjörin vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tenginga við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ um Aðalgötu.

Uppbyggingaráform samræmast markmiðum aðalskipulags, þar sem horft er til að svokallaðar líflæðar sem liggur eftir endilöngum bænum. Lögð er áhersla á að framkvæmdir falli vel að landslagi til að halda í ásynd svæðisins með því að móta góða umgjöfð utan um fyrirhugaða göngu- og hjólaðstígar og heilsugættar og heilsugættar muna liggja um svæðið og tengja svæðið við nálægt útivistarsvæði við Rósaselsvötn og núverandi byggð. Rík áhersla er lögð á að svæðið þróist í takt við samfélagið í kring.

Í húsnæðisstefnu Reykjanesbæjar 2024 kemur fram að mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi hefur verið sérstaklega hugað að því að auka hlutfall íttilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu og að hækka hlutfall fjölbýlis í sveitarfélaginu.

Fyrirhuguð íbúðarbyggð mun hafa jákvæð félagsleg og hagræn áhrif, þar sem hún hefur í för með sér bættu nýtingu innviða. Reitir M12 er við nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningsgangöngum og íþrótt- og útivistarsvæði. Heilbrigðisþjónusta og matvöruverslun eru á M12 en grunn-, leik og háskóli eru innan við 2 km frá. Ef íbúðasamsetning leidir af sér þörf fyrir aukin umfang samfélagsþjónustu innan deiliskipulagssvæðisins, innifelur deiliskipulagið nægar heimildir til að bregðast við því.

Breyting aðalskipulags
Við breytinguma uppfærast töflur 4.4 og 2.3 sjá hér að neðan.

Eftir breytingu:

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m²]	Leyflegt byggingarmagn [m²]***	Íbúðir nú v.-fjöldi	Íbúðarfjöldi heimilí ***	Áfangaskipting
M12 ** Aðaltorg	16,3	10.015,7	100.000	0	450	2020-2035

Eftir breytingu:

Opin svæði	Lýsing	Stærð [ha]
OP9 Sunnan Rósaselsvatna	Opin svæði sem gert er ráð fyrir að haldi sér sem upprunalegast með göngustígum um svæðið.	15,5

Áhrif breytingar á umhverfi og samfélag - Umhverfismat
Áætlun um uppbyggingu íbúðarbyggðar og aukin byggingarmagn á skipulagssvæðinu getur haft í för með sér nokkur umhverfisáhrif á svæðinu, einkum á ásynd, landslag, samfélagsleg áhrif og loftlagismarkmið. Leitast er við að draga úr umhverfisáhrifum framkvæmdanna eins og kostur er þannig að áhrif á gróðurfar og landslag séu sem minnst. Neikvæð áhrif á þessa þætti og aðra má gera ráð fyrir að séu mest á framkvæmdatíma. Með því að vanda frágang og takmarka jarðrask má halda neikvæðum áhrifum í lágmarki.

Verndarsvæði, vatn, gróður, dýralíf, samfélag og landslag
Norðan við skipulagssvæðið eru Rósaselsvötn/tjarnir sem tilheyra Suðurnesjabæ og skógrækt þar í kring. Rósaselsvötn falla undir ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga um vötn stærri en 0,1 ha en aðaljörmn er tæplega 0,8 ha. Óheimilt er að raska Rósaselsvötnum svo sem með losun eða að veita yfirborðsvatni í þau. Skipulagssvæðið og nánasta umhverfi er ekki skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði en norðan við svæðið er mikilvæg sjóflugabyggð.

Samkvæmt mati grasafráðsins hjá Náttúrufræðistofnun Íslands er ekki þörf á frekari úttekt á gróðurfari innan deiliskipulagsreits. Úr minnisblaði frá Náttúrufræðistofnun kemur fram að gróðurfar svæðisins er að mestu samsett af Lyngmóavist á láglandi og inn á milli eru skellur með hraungambraivist og mosamóavist. Innan afmarkaða deiliskipulagssvæðisins er mölendið fremur rýrt og áhrif mannvistar, s.s. rask marka svæðið, Alaskalúpin er alltaðar ríkjandi meðfram veginum og stöku minni blettum í mölendum. Ekert af þessum vistgerðum sem nefndar eru hér að framan falla undir ákvæði 61. gr. náttúruverndarlaga, né virðist sem aðrir náttúrufrásþættir á svæðinu falli undir náttúruverndarlög.

Fornleifaskráningu liggur fyrir innan skipulagssvæðisins, unnin af Fornleifafraeðistofnunni (apríl 2024) og eru niðurstöður þeirra birtar í fylgiskjali. Alls voru 2 herminjar skráðar innan skipulagssvæðisins með litlu minnja- og varðveislugildi sökuu ungs aldrs.

Ekki var farið í valkostagreiningu varðandi breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar þar sem aukning á heildarbyggingarmagni og heimild yfir íbúðir er óveruleg miðað við stærð landnotkunarreits M12. Með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6. Þétting byggðar og aukin áhersla á fjölbreytta ferðamáta og aukin uppbyggingu á neti hjóla- og göngustiga hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og getur dregið úr ferðum á einkabíl. Opnum svæðum til útivistar hefur verið fjölgað með mögulega jákvæðum áhrifum á heilsu. Með áframhaldandi þéttingu byggðar og með því að byggja upp íbúðarhúsnæði og atvinnu á svæðum sem hefur þegar verið raskað er hægt að nýta þau þjónustukerfi og innviði sem þegar eru til staðar. Með nýjum tengibrautum er stuðlað að styttri vegalengdum og bættum samgöngum.

Áætlun umferð frá aukinni uppbyggingu hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óvinnandi umferðarálág á svæðinu samkvæmt umferðagreiningu Verkis (2024). Akstursleiðnum inn á skipulagssvæðið frá Aðalgötu fækkar fer úr fjórum niður í tvær og gatnamót Aðalgötu og Flugvallarvegi gerð rýmri og öruggari með nýju hringtorgi. Samkvæmt umferðagreiningu Verkis mun nýtt hringtorg hafa jákvæð áhrif á umferðarflæðið og hjálpa til við að stýra umferð inn á skipulagssvæðið. Svæðið verður aðgengilegra og öruggara sem stuðlar að fjölbreyttri útíveru og notkun.

Ekki er ástæða til þess að ætla að uppbygging muni hafa áferandi áhrif á heilsufarstengda þætti. Hjóðvíst mun þó versna með tilkomu aukinnar umferðar á svæðinu og svæðið verður meira upplýst. Til að stemma stigu við ljósmengun á svæðinu skal nota vel skermaða lampa sem varpa ljósinu niður og valda síður glýju og næturbjarna.

Ekki er talið að íbúðarbyggð muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi íbúðarbyggð (IB1). Breytingin mun ekki hafa mikill neikvæð áhrif á náttúruna þar sem svæðið er þegar mikið raskað. Jafnframt mun núverandi íbúðarbyggð (IB1) njóta skjóls frá framtíðaruppbyggingu. Með fjölbreyttu frambóði af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun M12 styrkjast.

Í endurskoðuðu Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 fylgir umhverfismat (ágúst 2022) sem fjallar um áhrif breytingar sem kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti, náttúrfar, loftgæði, samfélag og auðindir. Þar kemur fram að endurskoðun aðalskipulagsins hefur í heildina lítið jákvæð áhrif á umhverfi og samfélag í Reykjanesbæ og þar segir m.a.:

„Stefnt er frekar að þéttingu byggðarinnar einkum á þeim svæðum þar sem hafa verið byggðir upp innviðir. Tryggja er aðgengi að náttúrulegum svæðum...“

„Á heildina lítið mun endurskoðun aðalskipulags hafa jákvæð áhrif á landrými óveruleg áhrif á ásynd þar sem áfram er stuðlað að þéttingu byggðar. Þéttari byggð er einnig líklegri til að stuðla að styttri vegalengdum innan byggðarinnar sem kann síðan að stuðla að minni losun gróðurhúsalofttegunda.“

Fyrirhuguð íbúðarbyggð ætti ekki að hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi íbúðarbyggðar (IB1) þar sem byggðin myndi milda mögulega ásynd á fyrirhugaða uppbyggingu á skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Ný íbúðarbyggð er nálægt grunnþjónustu, s.s. skóla, leikskóla, almenningsgangöngum og íþrótt- og útivistarsvæði. Niðurstöður úttekta á gróðurfari, forminjum og samráð við umsagnaraðila gerir kleift að taka upplýsta ákvörðun um staðsetningu og umfang mannvirkja.

Í heildarniðurstöðu umhverfismats segir:
„Þétting byggðar og aukin áhersla á fjölbreytta ferðamáta og aukin uppbyggingu á neti hjóla- og göngustiga hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og getur dregið úr ferðum á einkabíl. Opnum svæðum til útivistar hefur verið fjölgað með mögulega jákvæðum áhrifum á heilsu. Með áframhaldandi þéttingu byggðar og með því að byggja upp íbúðarhúsnæði og atvinnu á svæðum sem hefur þegar verið raskað er hægt að nýta þau þjónustukerfi og innviði sem þegar eru til staðar. Með nýjum tengibrautum er stuðlað að styttri vegalengdum og bættum samgöngum.“

Niðurstöður
Niðurstöður úttekta á gróðurfari, fuglalífi, forminjum og samráð við umsagnaraðila gerir kleift að taka upplýsta ákvörðun um staðsetningu og umfang mannvirkja, þar sem tekið er tillit til umhverfissjónarmiða. Niðurstaðan er sú að nüll kostur er ekki í samræmi við stefnu Reykjanesbæjar um uppbyggingu á landnotkunareit M12. Verði ekki af uppbyggingu þá er óbreytt ástand hvað varðar áhrif á umhverfisþætti. Út frá niðurstöðum er því valið að ráðast í aðalskipulags- og deiliskipulagsbreytingu þar sem umhverfisáhrif af þeim kosti eru talin hafa jákvæð samfélagsleg áhrif á þéttingu byggðar í auk þess að vera hagkvæm í framkvæmd og vegi þyngra en núllkostur.

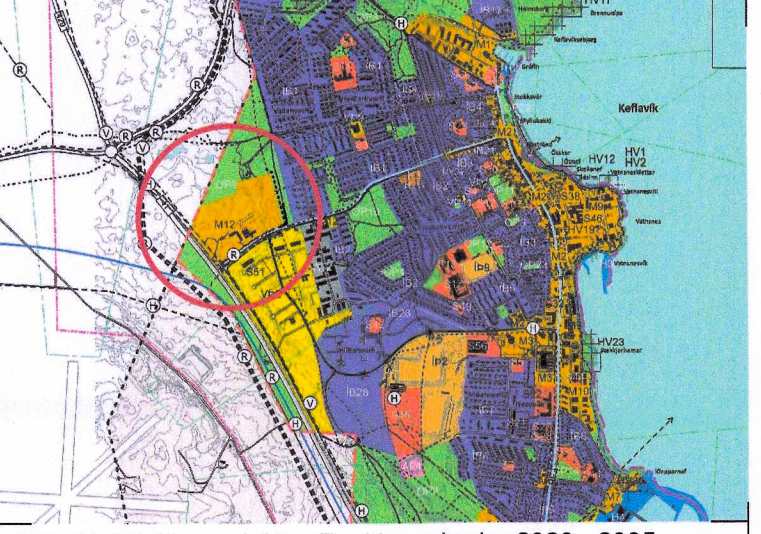
Skipulagsferli, kynning og samráð
Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Bæjarstjórn Reykjanesbæjar samþykkti þann 15. mars 2024 að auglýsa sameiginlega skipulags- og matsýsingartillögu, að breytingu á aðalskipulagi fyrir Miðsvæði M12. Skipulags- og matsýsingin vegna breytingar á aðalskipulagi og nýs deiliskipulags var auglýst 19. júní 2024 og almenningi og umsagnaraðilum gefinn frestur til að skila inn ábendingum til 19. júlí 2024. Lýsingin var sendt til umsagnar Skipulagsstofnunar, Umhverfisstofnunar, Minjastofnunar, Náttúrufræðistofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja, ÍSAVIA, Landheilsugæsla Íslands, Brunavarnir Suðurnesja, Veðurstofu Íslands, Vegagerðarinnar, HS veltur Mila og aðliggjandi sveitarfélaga. Umsagnir bárust í skipulagsgátt mál nr. 346/2024 og brugðist var við þeim athugasendum sem bárust. Ein athugasend barst frá íbúa.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar, áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutíðgur verða hafðar til hliðsjónar við mótn tillagna.

Tilögur verða því næst auglýstar samhliða fyrir almenning og sendar umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasendum sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillaganna auglýstar í B-deild Stjórnartíðnda.

Fylgiskjöl með aðalskipulagsbreytingu:
Deiliskipulagsuppráttur: Deiliskipulagsbreyting fyrir Aðaltorg
Fornleifafraeðistofnar: Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Reykjanesbæ, svæði M12 (apríl 2024).
Náttúrufræðistofnun Íslands: Vistgerðir, minnisblað 12.03.2024.
Verkis: Aðaltorg umferðagreiningu, minnisblað 13.03.2024.



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 15.11.2024.
Hauddora Frea Bráðard.
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 10. júní 2024.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá 2024 með athugasemdafresti til 2024.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 2024.

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Önnur ákvæði, flékar
- Hindranafliður flugvallar
- Hverfisvernd
- Þéttbýlisörk
- Landnotkun
- Athafnasvæði
- Flugvallir
- Íbúðarbyggð
- Íþróttasvæði
- Kirkjugarðar og grafreirir
- Miðsvæði
- Opin svæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun- og þjónusta

Önnur ákvæði, punktar

- Hverfisvernd
- Mislag þverun við reio-, göngu- og/eða hjólaðaleið

Önnur ákvæði, línur

- Stofnvegur/stofnbraut
- Tengivegur/tengibraut
- Göngu- og hjólaðaleið
- Réiðleið
- Fráveita
- Hítaveita
- Vatnsveita
- Rafveita, jarðstrengur
- Sportbundin umferð / umferð í sérírymi

06.01.2025 Uppráttur lagfærður samkv. athugasendum Skipulagsstofnunar dags. 28.11.2024.

REYKJANESBÆR

Aðalskipulag

Aðalskipulagstillaga stækkun á reit Miðsvæði M12 - Aðalgata

Aðalskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjanesbær

Áfangi: Aðalskipulag

Mælikvæði: 1:17.500_A1

Verknúmer: 18-061

Dagsetning: 10.09.2024

Útgáfa: A

Tekning: 1 af 1

Skipulagshöfundar:

ARKÍS
arkitektar

Vestuvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is