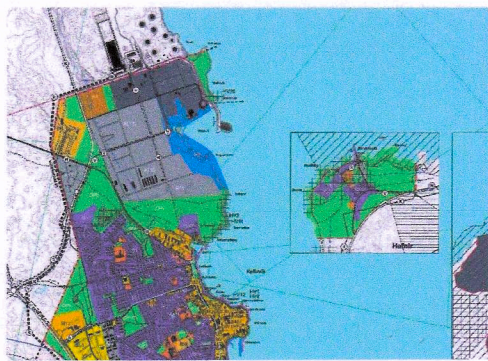
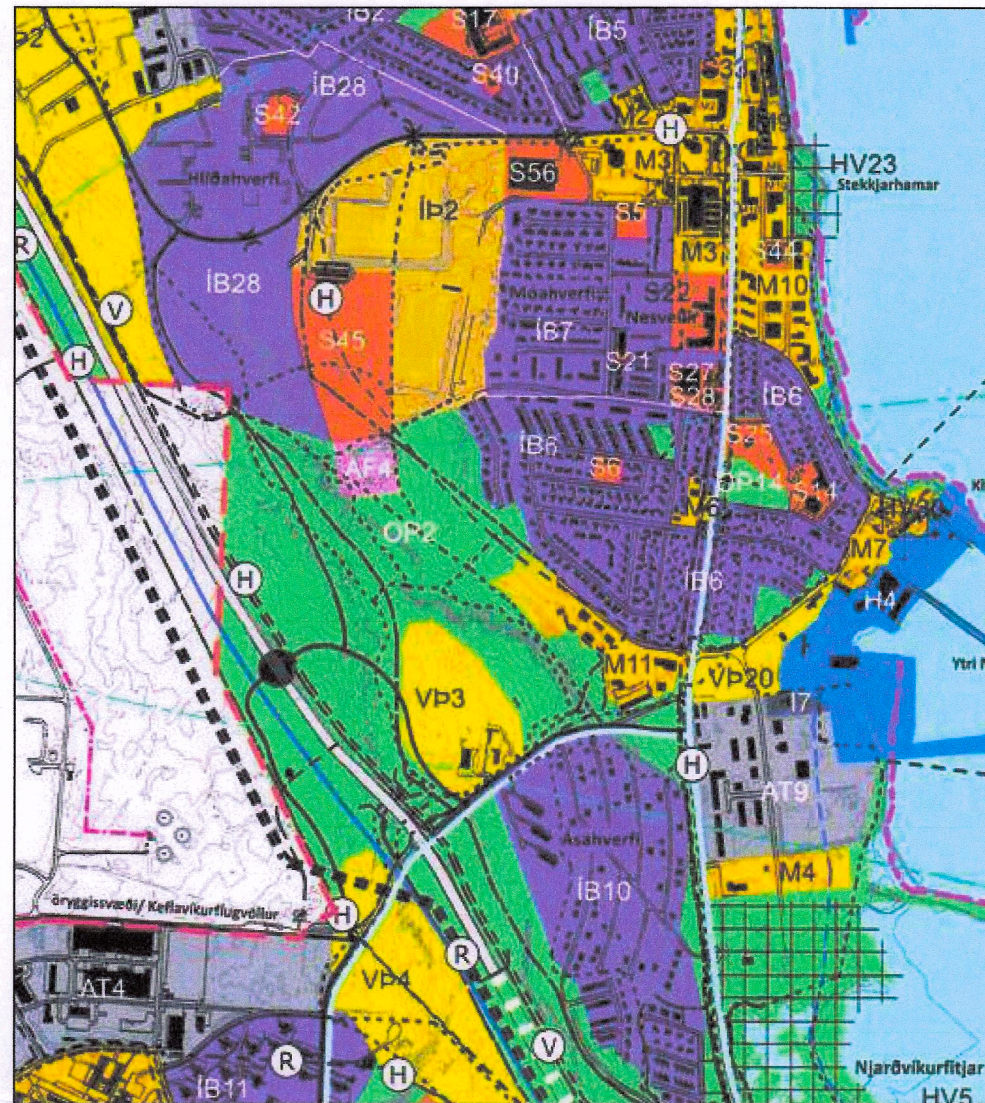




Breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035

0 500m 1 km 2 km



Staðfest aðalskipulag Reykjanesbæjar
mkv. 1:17.500 staðfest 25.01.2023
með síðari breytingum

Greinargerð með breytingu aðalskipulags.
Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við 1. 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 byggingar- magn(m²)	Leyfilegt byggingar- magn(m²)	íbúðir núv.- fjöldi	íbúða fjöldi heimill	Áfanga- Skipting
M11** Bolafótur	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 Opin svæði í Reykjanesbæ
fyrir breytingu

Opin Svæði	Lýsing	Stærð ha
OP2 Njarðvíkurskógar	Opið 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. 1:17.500 dagsett
11.12.2024

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.
íbúðabygðar 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
íbúðafjölgun. 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 byggingar- magn(m²)	Leyfilegt byggingar- magn(m²)	íbúðir núv.- fjöldi	íbúða fjöldi heimill	Áfanga- Skipting
M11** Bolafótur	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 Opin svæði í Reykjanesbæ
eftir breytingu

Opin Svæði	Lýsing	Stærð ha
OP2 Njarðvíkurskógar	Opið 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.

SKÝRINGAR:

-----	SVEITARFÉLAGSMÖRK
-----	ÞÉTTBYLISMÖRK
=====	STOFNBRAUT
=====	UNDIRGÖNG
=====	TENGIBRAUT
=====	ADRIR VEGIR
=====	LÍFÆÐ
=====	MISLÆG GATNAMÓT
=====	ALMENNINGSSAMGÖNGUR Í SÉRRÝMI
=====	ÍBÚÐARSVÆÐI (IB)
=====	MIÐSVÆÐI (M)
=====	VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
=====	SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)
=====	ATHAFNASVÆÐI (AT)
=====	IÐNAÐARSVÆÐI (I)
=====	AFÞREYINGAR- OG FERDAMANNASVÆÐI (AF)
=====	FRÍSTUNDBYGGÐ (F)
=====	ÍBÓTTASVÆÐI (ÍB)
=====	KIRKJUGARÐAR (K)
=====	OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
=====	SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI (SL)
=====	HAFNARSVÆÐI (H)
=====	VÖTN, ÁR OG SJÓR (V)
=====	EFNISLOSUN (E)
=====	HVERFISVERND (HV)
=====	ÖNNUR NÁTTÚRUVERND (ÖN)
=====	VATNSVERND GRANNSVÆÐI (VG)
=====	VATNSVERND FJARSVÆÐI (VF)
=====	AFMÖRKUN HINDRANAFLATA (HF)
-----	SJÓVARNIR
-----	REIÐLEIÐ
-----	GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
-----	ÞJÓÐLEIÐ
-----	HÁSPENNULÍNA
-----	HÁSPENNULÍNA (JARÐSTRENGUR)
-----	LOFTLÍNUBELTI
-----	HITAVEITA
-----	VATNSVEITA
-----	FRÁVEITA
-----	LJÓSLÆÐARI
-----	OLÍULÖGN (10 m helgunarsvæði)
-----	HV
-----	HVERFISVERND

Aðalskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur
meðferð skv. 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr.123/2010
var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar þann 19/08 2025

Staðfest
Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun
þann 16. október 2025

Skilmálar: Fyrir 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.
Endurskoða skal grundvöll rekstrarleyfa starfandi iðnaðar við gerð deiliskipulags.
Vanda skal til ásýndar, hönnunar og frágangs við meginaðkomu og vegna nándar
við íbúðarbyggð. Huga skal sérstaklega að hljóðvíst vegna flugs við
deiliskipulagsgerð.

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 meginaðkomu og vegna nándar
við íbúðarbyggð. Huga skal sérstaklega að hljóðvíst 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 skjólgöð, sólrik og
gróðursæl útirými og fjölbreytni í hönnun bygginga og húsagerðum. Gætt skal að
fjölbreytni og því að húsakostur mæti þörfum framtíðaríbúa og ólíkra samfélagsþópa.
 - 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 Aðalgötu.
 - 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 heimiluð 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 starfsleyfis skyld 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
hlíðum umhverfis byggingareit og ekki á tveimur samliggjandi hlíðum 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.