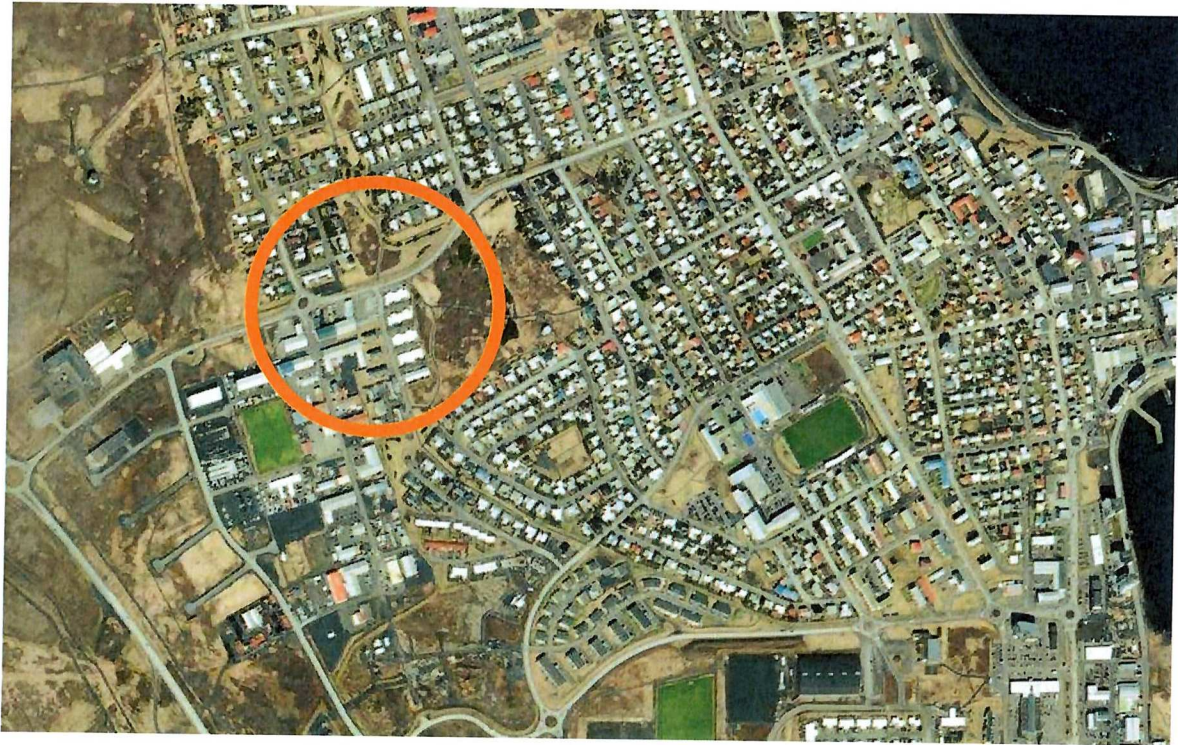




REYKJANESBÆR



## BREYTING Á LANDNOTKUN Á VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VP12 Í REYKJANESBÆ

AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 – 2035

TILLAGA AÐ AÐALSKIPULAGSBREYTINGU – GREINARGERÐ

Janúar 2025

## Samþykkt og staðfesting

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

123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar

þann 19. maí 2026  
  


Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 14. ágúst 2026  
  


|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| <b>HÚS</b> | Húsnæði<br>Mannvirki<br>Skipulag |
| Mótt.:     | 11. ÁGÚ. 2026                    |
| Málnr.     |                                  |
| 202601176  |                                  |

## 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                         | 4         |
| 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>4</b>  |
| 3.1      | Landsskipulagsstefna                                  | 4         |
| 3.2      | Aðalskipulag                                          | 4         |
| 3.3      | Deiliskipulag                                         | 5         |
| 3.4      | Fornleifaskráning                                     | 5         |
| <b>4</b> | <b>Viðfangsefni breytinga og áherslur</b>             | <b>5</b>  |
| <b>5</b> | <b>Umhverfismat</b>                                   | <b>11</b> |
| 5.1      | Matskylda                                             | 11        |
| 5.2      | Tengsl við aðrar áætlanir                             | 11        |
| 5.3      | Nálgun og áherslur matsvinnu                          | 11        |
| 5.4      | Valkostir                                             | 12        |
| 5.5      | Umhverfispættir og viðmið                             | 12        |
| <b>6</b> | <b>Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu</b> | <b>14</b> |
| 6.1      | Náttúrufar                                            | 14        |
| 6.1.1    | <i>Vatnafar</i>                                       | 14        |
| 6.2      | Samfélag                                              | 14        |
| 6.2.1    | <i>Samgöngur</i>                                      | 14        |
| 6.3      | Auðlindir                                             | 14        |
| 6.3.1    | <i>Landrými</i>                                       | 14        |
| 6.3.2    | <i>Ásýnd</i>                                          | 14        |
| 6.4      | Samantekt                                             | 15        |
| <b>7</b> | <b>Skipulagsferli</b>                                 | <b>16</b> |
| 7.1      | Samráð og kynningar                                   | 16        |
| 7.2      | Umsagnaraðilar                                        | 16        |
| <b>8</b> | <b>Verkpættir og tímaáætlun</b>                       | <b>16</b> |

## 1 Tilgangur

Lögð er til breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 sem staðfest var 25. 01. 2023. Áform eru um uppbyggingu á reit sem kallar á breytingu á landnotkun úr verslunar- og þjónustusvæði í miðsvæði. Breytingin er unnin í tengslum við nýtt deiliskipulag þar sem fyrirhuguð er uppbygging með íbúðum og verslunar- og þjónusturými.

Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er að þétta hóflega byggðina sem fyrir er, koma til móts við aukna þörf á húsnæði og nýta um leið innviði sem eru til staðar.

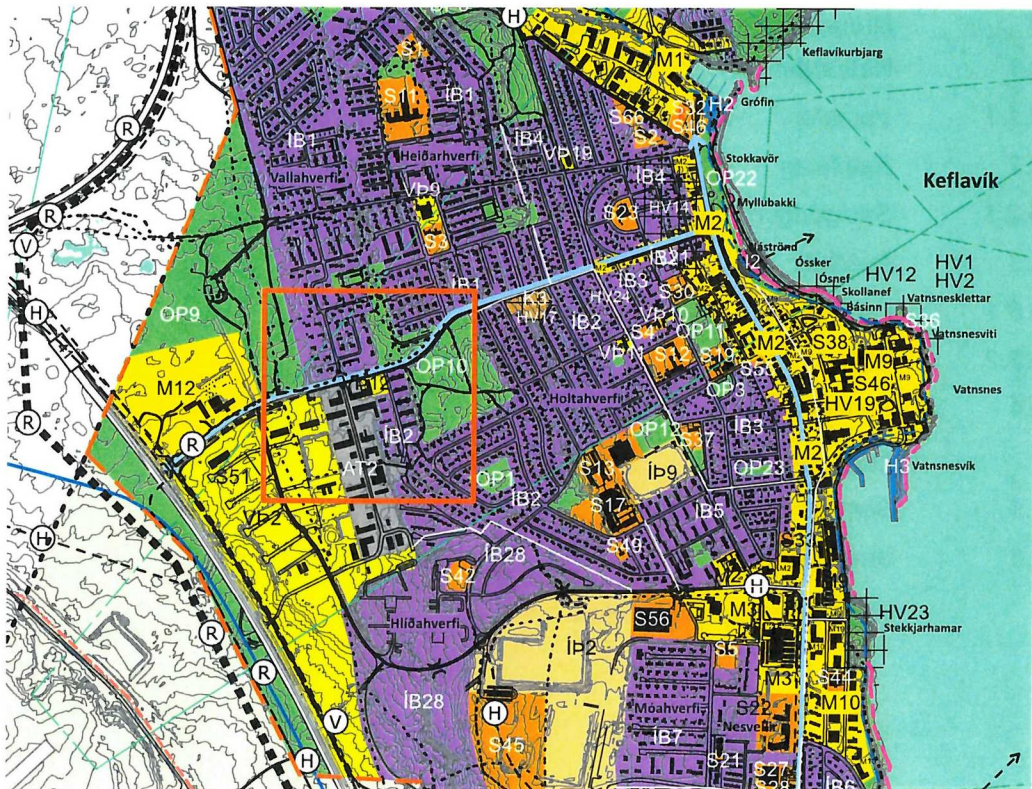
Aðalskipulagsbreyting þessi fær málsmeðferð í samræmi við 30.-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða breytingar á þéttbýlisuppdrætti og í greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar.

## 2 Forsendur og markmið

### 2.1 Staðsetning og afmörkun

Verslunar- og þjónustusvæðið VÞ12 við Aðalgötu er 0,5 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi. Það afmarkast af lðavöllum vestan megin, Aðalgötu norðan megin, Vatnsholti austan megin. Sunnan við svæðið eru byggingar sem tilheyra lðavöllum og Vatnsholti.

Nærliggjandi svæði við VÞ12 við Aðalgötu eru ÍB2 Holtaskólahverfi og AT2 lðavellir, ÍB1 Heiðarskólahverfi er norðan við VÞ12 norðan við Aðalgötu og almenningsgarðurinn OP10 Vatnsholt er í næsta nágrenni.



Mynd 1. Staðsetning aðalskipulagsbreytingar á gildandi þéttbýlisuppdrætti.



Mynd 2. Afmörkun VB12 á loftmynd.



Mynd 3. Afmörkun VB12 á gildandi þéttbýlisupprætti.

## 2.2 Núverandi byggð og staðhættir

Á svæðinu er í dag lágreist verslunarhúsnæði og bílastæðaplan.

Núverandi íbúðabyggð austan og sunnan við svæðið tilheyrir ÍB2 Holtaskólahverfi, eins til tveggja hæða fjölbýlishús frá níunda áratug 20. aldar. Íbúðabyggðin norðan við svæðið, norðan við Aðalgötu, tilheyrir ÍB1 Heiðarskólahverfi, einnar hæðar einbýlishverfi frá áttunda áratug 20. aldar.

Vestan við svæðið er athafnasvæði, tilheyrir AT2 lðavöllum, atvinnusvæði með misstórar byggingar sem byggðist upp um og uppúr síðustu aldamótum. Heimild er fyrir þriggja hæða byggð þar í gildandi aðalskipulagi.

Norðan við svæðið er Aðalgata sem er skilgreind sem lífæð í gildandi aðalskipulagi og tengir saman umferð á norðurhluta Reykjanesbæjar. Almenningsgarðurinn OP10 Vatnsholt er í næsta nágrenni.

## 2.3 Byggðarþróun og íbúaspá

Breytingin styður við markmið aðalskipulags um þéttingu byggðar og fjölbreyttari búsetukosti innan núverandi byggðarmarka. Uppbygging 60 íbúða fellur að mannfjöldaspá skipulagsins, sem gerir ráð fyrir fjölgun íbúa fram til 2035. Svæðið er vel tengt innviðum og þjónustu.

## 2.4 Náttúruvá og verndun

### Náttúruvá

Skipulagssvæðið er ekki á skilgreindu hættusvæði.

### Hverfisvernd

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 svæðis og landnotkunar:

*"VÞ12 Við Aðalgötu. Verslun."*

Verslunar- og þjónustusvæðið VÞ12 við Aðalgötu er 0,5 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi.

### 3.3 Deiliskipulag

Ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu.

Í tengslum við aðalskipulagsbreytinguna er unnið að deiliskipulagi fyrir svæðið.

### 3.4 Fornleifaskráning

Fyrir liggur „Fornleifaskrá Reykjanesbæjar“ frá árinu 2008.

## 4 Viðfangsefni breytinga og áherslur

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á landnotkun á reitnum VÞ12 verslunar- og þjónustusvæði sem við breytinguna verður miðsvæði M13 sunnan Aðalgötu. Hvorki afmörkun né stærð reitsins breytist. VÞ12 verslunar- og þjónustusvæði fellur úr greinargerð í kafla 4.5 og nýju miðsvæði M13 er bætt við í kafla 4.4 um miðsvæði. Byggingarmagn reitsins eykst úr 2.500 m<sup>2</sup> í 7.650 m<sup>2</sup> þar sem gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með 60 nýjum íbúðum og u.þ.b. 220 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými.

Í greinargerð aðalskipulags verður bætt við nýju miðsvæði í kafla 4.4 *Miðsvæði (M)*:

**"M13 Sunnan Aðalgötu.** Gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með íbúðum og verslunar- og þjónusturými. Mikilvægt er að atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð við Aðalgötu."

Nýtt miðsvæði M13, er við íbúðarsvæði ÍB2 Holtaskólahverfi og athafnasvæði AT2 lðavellir. Um AT2 segir í greinargerð "AT2 lðavellir. lðavellir eru skilgreindir sem athafnasvæði. Allt að þriggja hæða byggð. Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna nándar við íbúðarbyggð."

Mikilvægt er að atvinnustarfsemi á AT2 og íbúðarbyggð núverandi og ný á M13 geti farið saman.

Breytingin fellur vel að markmiðum gildandi aðalskipulags þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum innan núverandi byggðar þar sem þegar eru innviðir. Uppbygging á nýju miðsvæði styrkir gróin íbúðarhverfi í næsta nágrenni og nýtur góðs af nálægð við lífæðina og útivistarsvæðin OP9 og OP10.

Í leiðarljósum og markmiðum gildandi aðalskipulags í kafla 5 *Byggð* er lögð áhersla á að byggð verði eflað með markvissum vexti við lífæð með blandaðri byggð. Breyting þessi fellur vel að þeim markmiðum.

Núverandi leik- og grunnskóli hverfisins hefur bolmagn til að taka við fjölgun íbúða í hverfinu og því kallar aðalskipulagsbreytingin ekki á stækkun þeirra innviða.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 4.5 *Verslunar- og þjónustusvæði: Tölulegar upplýsingar* í greinargerð gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna niðurfellingar VÞ12.

Núverandi tafla 4.5 bls. 50:

**Tafla 4.5 Verslunar- og þjónustusvæði: Tölulegar upplýsingar**

| Verslun og þjónusta*                  | Stærð svæðis [ha] | Núverandi byggingarmagn [m²] | Leyfilegt byggingarmagn [m²]** | Áfangaskipting |
|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|
| VP2 Sunnan Aðalgötu                   | 35,8              | 7.850                        | 70.000                         | 2020-2035      |
| VP3 Grænás                            | 7,9               | 1.180                        | 18.600                         | 2030-2035      |
| VP4 Reykjanesbraut                    | 16,2              | 0                            | 30.800                         | 2020-2030      |
| VP5 Sunnan Fitja                      | 25,9              | 0                            | 30.000                         | 2025-2035      |
| VP7 Vestan Grindavíkurvegar           | 42,0              | 0                            | 60.000                         | 2030-2035      |
| VP8 Norðan Reykjanesbrautar           | 15,9              | 21.070                       | 15.300                         | 2020-2030      |
| VP9 Við Vesturgötu,                   | 0,6               | 1.800                        | 3.600                          | 2020-2035      |
| VP10 Sólvallagata 2 og Tjarnargata 17 | 0,1               | 1.030                        | 1.050                          | 2020-2035      |
| VP11 Við Hringbraut                   | 0,2               | 860                          | 1.400                          | 2020-2035      |
| VP12 Við Aðalgötu                     | 0,5               | 200                          | 2.500                          | 2020-2035      |
| VP13 Norðan Reykjanesbrautar          | 17,7              | 4.610                        | 4.650                          | 2020-2035      |

**Greinargerð**

50

**Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035**

|                                |       |        |         |           |
|--------------------------------|-------|--------|---------|-----------|
| VP14 Við Tjarnabraut,          | 0,5   | 1.790  | 2.500   | 2020-2035 |
| VP15 Dalsbraut/Sædalur         | 1,0   | 0      | 5.000   | 2020-2035 |
| VP16 Dalshverfi                | 0,1   | 0      | 700     | 2020-2035 |
| VP17 Víkingaheimur             | 1,6   | 960    | 1.000   |           |
| VP18 Hafnir                    | 0,3   | 0      | 1.200   | 2020-2035 |
| VP19 Krambúðin                 | 0,2   | 150    | 1.000   | 2020-2035 |
| VP20 Sjávangata, Ytri-Njarðvík | 3,4   | 1.680  | 1.700   |           |
| Alls                           | 169,9 | 43.180 | 251.000 |           |

\* Sjá staðsetningu verslunar- og þjónustusvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.

\*\* Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,3-0,7. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Tafla 4.5 eftir breytingu bls. 50:

**Tafla 4.5 Verslunar- og þjónustusvæði: Tölulegar upplýsingar**

| Verslun og þjónusta*                  | Stærð svæðis [ha] | Núverandi byggingarmagn [m <sup>2</sup> ] | Leyfilegt byggingarmagn [m <sup>2</sup> ]** | Áfangaskipting |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| VP2 Sunnan Aðalgötu                   | 35,8              | 7.850                                     | 70.000                                      | 2020-2035      |
| VP3 Grænás                            | 7,9               | 1.180                                     | 18.600                                      | 2030-2035      |
| VP4 Reykjanesbraut                    | 16,2              | 0                                         | 30.800                                      | 2020-2030      |
| VP5 Sunnan Fitja                      | 25,9              | 0                                         | 30.000                                      | 2025-2035      |
| VP7 Vestan Grindavíkurvegar           | 42,0              | 0                                         | 60.000                                      | 2030-2035      |
| VP8 Norðan Reykjanesbrautar           | 15,9              | 21.070                                    | 15.300                                      | 2020-2030      |
| VP9 Við Vesturgötu,                   | 0,6               | 1.800                                     | 3.600                                       | 2020-2035      |
| VP10 Sólvallagata 2 og Tjarnargata 17 | 0,1               | 1.030                                     | 1.050                                       | 2020-2035      |
| VP11 Við Hringbraut                   | 0,2               | 860                                       | 1.400                                       | 2020-2035      |
| VP13 Norðan Reykjanesbrautar          | 17,7              | 4.610                                     | 4.650                                       | 2020-2035      |

VP12 fellur úr greinargerð

50

|      |       |        |         |  |
|------|-------|--------|---------|--|
| Alls | 169,4 | 43.180 | 243.350 |  |
|------|-------|--------|---------|--|

\* Sjá staðsetningu verslunar- og þjónustusvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.

\*\* Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Nýtingarhlutfall er á bilinu 0,3-0,7. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 4.4 *Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting* í greinargerð gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna nýs miðsvæðis M13.

Núverandi tafla 4.4 bls. 47:

**M12 Norðan Aðalgötu** <sup>24</sup>. Þar er nú risið hótél. Svæðið er ætlað sem skrifstofu- og þjónustusvæði m.a. í tengslum við flugvöllinn. Staðsetning þess konar landnotkunar er kjörin vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tengingar við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ. Staðsetja má samfélagsþjónustu á svæðinu, en íbúðir eru ekki heimilar. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengdu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir hluti bls. 46

skerðist. Göngu- og hjólreiðastígar og heilsustígar munu liggja um svæðið í samræmi við deiliskipulag og tengjast vel umhverfi.

Huga þarf sérstakleg vel að ásynd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins sem er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu landsins. Byggt allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Svæðið verði áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja.

- Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Ísavia vegna flugöryggissvæðis, sjá einnig kafla 7.1 um hindranaflæti flugvalla.

**Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting**

| Miðsvæði*            | Stærð svæðis [ha] | Núverandi byggingarmagn [m <sup>2</sup> ] | Leyfilegt byggingarmagn [m <sup>2</sup> ]** | Íbúðir nú v.- fjöldi | Íbúðar-fjöldi heimill *** | Áfangaskipting |
|----------------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| M1 Grófin/Vesturbr** | 11,7              | 18.870                                    | 28.000                                      | 5                    | 270                       | 2020-2035      |

hluti bls. 47

|                  |       |         |         |      |       |           |
|------------------|-------|---------|---------|------|-------|-----------|
| M11 ** Bolafótur | 4,1   | 7.900   | 10.700  | 0    | 125   | 2020-2035 |
| M12 ** Aðaltorg  | 12,1  | 8.675   | 25.200  | 0    | 0     | 2020-2035 |
| Alls             | 157,9 | 214.985 | 393.800 | 1222 | 2.660 |           |

\* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.

\*\* Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

\*\*\* 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.

hluti bls. 47

Tafla 4.4 eftir breytingu bls. 47:

**M12 Norðan Aðalgötu** <sup>24</sup>. Þar er nú risið hótél. Svæðið er ætlað sem skrifstofu- og þjónustusvæði m.a. í tengslum við flugvöllinn. Staðsetning þess konar landnotkunar er kjörin vegna nálægðar við flugvöllinn og góðra tengingar við Reykjanesbraut og inn í Reykjanesbæ. Staðsetja má samfélagsþjónustu á svæðinu, en íbúðir eru ekki heimilar. Svæðið hefur verið minnkað til að gefa útivistarsvæði við Rósaselsvötn og nágrenni beintengdu svæði meira rými. Því er gert ráð fyrir að byggingarheimildir hluti bls. 46

skerðist. Göngu- og hjólréiðastígar og heilsustígar munu liggja um svæðið í samræmi við deiliskipulag og tengjast vel umhverfi.

Huga þarf sérstakleg vel að ásýnd bygginga og frágangi alls umhverfis svæðisins sem er áberandi fyrir þá sem leið eiga um og með fyrstu byggingum sem ferðamenn sjá við komu landsins. Byggð allt að 4 hæðir þar sem aðstæður leyfa. Svæðið verði áherslusvæði fyrir uppbyggingu innviða fyrir rafhleðslu ökutækja.

- Við gerð deiliskipulags fyrir svæðið þarf að hafa samráð við Ísavia vegna flugöryggissvæðis, sjá einnig kafla 7.1 um hindranafleti flugvalla.

**M13 Sunnan Aðalgötu.** Gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með íbúðum og verslunar- og þjónusturými. Mikilvægt er að atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Svæðið nýtur nálægðar við lífæð við Aðalgötu.

Tafla 4.4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

| Miðsvæði*            | Stærð svæðis [ha] | Núverandi byggingarmagn [m <sup>2</sup> ] | Leyfilegt byggingarmagn [m <sup>2</sup> ]** | Íbúðir nú v.- fjöldi | Íbúðar-fjöldi heimill *** | Áfangaskipting |
|----------------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| M1 Grófin/Vesturbr** | 11,7              | 18.870                                    | 28.000                                      | 5                    | 270                       | 2020-2035      |

hluti bls. 47

|                     |       |         |         |      |       |           |
|---------------------|-------|---------|---------|------|-------|-----------|
| M11 ** Bolafótur    | 4,1   | 7.900   | 10.700  | 0    | 125   | 2020-2035 |
| M12 ** Aðaltorg     | 12,1  | 8.675   | 25.200  | 0    | 0     | 2020-2035 |
| M13 Sunnan Aðalgötu | 0,5   |         | 7.650   | 0    | 60    | 2020-2035 |
| Alls                | 158,4 | 214.985 | 401.450 | 1222 | 2.720 |           |

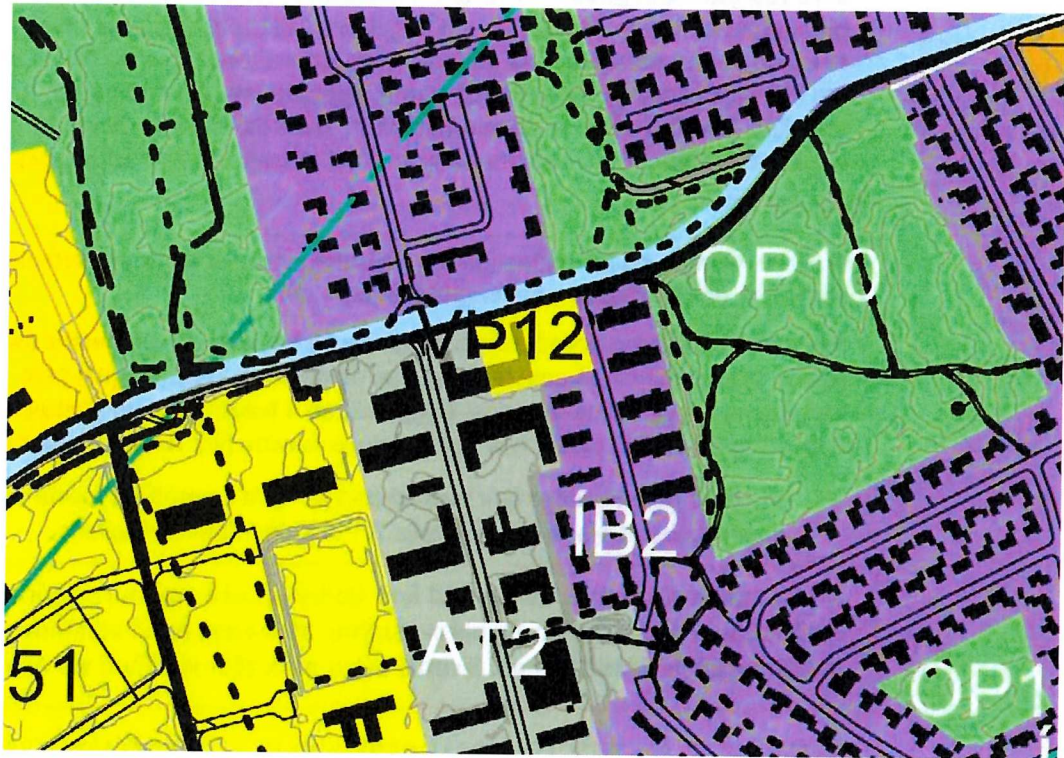
\* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti Atvinnusvæði.

\*\* Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

\*\*\* 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.

hluti bls. 47

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á þéttbýlisupprætti.



Mynd 4. Gildandi aðalskipulag Reykjaneshöfn



Mynd 5. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjaneshöfn

## 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 efnistöfum 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 víkur frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbyggingum og innviðum. Breytingar kunna að hafa áhrif á náttúruvarnarspætti, 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.

## 5.4 Valkostir

Um fjöllum um valkosti snýr fyrst og fremst að þeim breytingum sem lagðar eru fram og hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfispætti (tafla 4.1).

Til samanburðar er einnig gerð grein fyrir óbreyttri stefnu aðalskipulags (núllkostur).

## 5.5 Umhverfispættir og viðmið

Skipulagsbreytingin felur í sér breytingu á landnotkun reitsins, sem nú er skilgreint VÞ12, úr verslunar- og þjónustusvæði í miðsvæði, M13. Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúða ásamt verslunar- og þjónusturými. Byggingarmagn reitsins eykst úr 2.500 m<sup>2</sup> í 7.650 m<sup>2</sup> þar sem gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með 60 nýjum íbúðum og u.þ.b. 220 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými.

Í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 er yfirlit yfir umhverfispætti og matsspurningar, sjá hér fyrir neðan. Stuðst verður við sömu spurningar og viðmið við mat á umhverfisáhrifum breytingartillögunnar (Tafla 5.1).

Tafla 5.1 Yfirlit yfir umhverfispætti, matsspurningar og viðmið.

| Umhverfispáttur               | 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-, grann- eða fjarsvæði)?</li> <li>Vatnshlot (grunnvatn, yfirborðsvatn)?*</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.*</li> <li>Vatnaáætlun Íslands 2022-2027.*</li> <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: Umhverfis- og orkustofnun, 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 Náttúrufraeðistofnun.</li> </ul>                |
| 1.4 Sjór og strandlengja      | Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vatnsholt (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: Umhverfis- og orkustofnun.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2. Loftslag                   |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Umhverfisþáttur                   | Matsspurningur                                                                                                                                                                                                                       | Viðmið                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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>Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020.</li> <li>Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.</li> <li>Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.</li> <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>                                                                |
| 3. Samfélag                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.1 Samgöngur                     | Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> <li>Akstursvegalengdir?</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>Fjölda/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, Keflavíkurflugvöllur.</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: Keflavíkurflugvöllur, Samgöngustofa, g, Veðurstofa Íslands.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4. Auðlindir                      |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 Keflavíkurflugvallar.</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landsskipulagsstefna 2015-2026.</li> <li>Skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar.</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>                                                                                                                                                                                                             |

\* Viðbót frá Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035.

## 6 Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu

### 6.1 Náttúrufar

#### 6.1.1 Vatnafar

Vatnshlot tengt breytingarsvæðinu er grunnvatnshlotið Rosmhvalanes 2 (104-115-2-G). Í vatnavefsjá er skráð bæði staðbundið álag vegna öskuhauga eða sorplosunar, og dreift álag vegna flugsamganga. Breyting er ekki talin líkleg til að valda því að vatnshlot nái ekki umhverfismarkmiðum sínum og eru áhrif metin óveruleg. Áður en leyfi eru gefin út þarf að vinna áhrifamat á vatnshlot í samræmi við lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

| Umhverfispáttur | Valkostir                |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | Breyting á landnotkun    | Óbreytt aðalskipulag     |
| Vatnafar        | Engin/óveruleg áhrif (0) | Engin/óveruleg áhrif (0) |

### 6.2 Samfélag

#### 6.2.1 Samgöngur

Breytingin felur í sér fjölgun íbúða á svæði sem þegar er vel tengt stofn- og tengivegum samkvæmt aðalskipulagi. Á lóðinni er nú þegar matvöruverslun og því töluverð umferð til staðar, en vænta má að samgöngumynstur breytist frekar en að umferð aukist. Göngu- og hjólastígar á svæðinu styðja við vistvæna samgöngumáta.

| Umhverfispáttur       | Valkostir             |                      |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                       | Breyting á landnotkun | Óbreytt aðalskipulag |
| Samgöngur og innviðir | Óveruleg/ engin (0)   | Engin/óveruleg (0)   |

### 6.3 Auðlindir

#### 6.3.1 Landrými

Breytingin felur í sér þéttingu byggðar og aukna nýtingu landrýmis með fjölgun íbúða og auknu byggingarmagni á áður byggðu svæði. Skipulagssvæðið er innan skilgreindra hindranaflata flugvallar í gildandi aðalskipulagi. Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við Ísavia vegna hindranaflata flugvallarins, sbr. kafla 7.1.

| Umhverfispáttur       | Valkostir             |                      |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                       | Breyting á landnotkun | Óbreytt aðalskipulag |
| Landrými - landnýting | Jákvæð (+)            | Engin/óveruleg (0)   |

#### 6.3.2 Ásýnd

Breytingin felur í sér aukið byggingarmagn og meiri hæð bygginga sem mun breyta yfirbragði svæðisins frá núverandi lágreistri verslunarstarfsemi. Nýjar byggingar móta nýja ásýnd við Aðalgötu og mynda þéttari götumynd. Hærri byggingar geta falið í sér skuggavarp yfir götur og nærliggjandi lóðir, einkum síðdegis á vetrarmánuðum. Aðstæður

eru þannig að líklegt er að ný byggð geti vel aðlagð sig að eldri byggð með tilliti til skuggavarpis, en greina þarf það nánar við gerð deiliskipulags.

| Umhverfispáttur    | Valkostir             |                      |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                    | Breyting á landnotkun | Óbreytt aðalskipulag |
| Landslag og ásjúnd | Engin/óveruleg (0)    | Engin/óveruleg (0)   |

## 6.4 Samantekt

| Umhverfispáttur    | Valkostir             |                      |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                    | Breyting á landnotkun | Óbreytt aðalskipulag |
| Vatnafar           | Engin/óveruleg (0)    | Engin/óveruleg (0)   |
| Samgöngur          | Engin/óveruleg (0)    | Engin/óveruleg (0)   |
| Landrými           | Jákvæð (+)            | Engin/óveruleg (0)   |
| Landslag og ásjúnd | Engin/óveruleg (0)    | Engin/óveruleg (0)   |

## 7 Skipulagsferli

### 7.1 Samráð og kynningar

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og helstu umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Skipulagslýsing og vinnslutillaga var kynnt samhliða til að stytta ferli skipulagsbreytinga. Kynning stóð yfir 27.11.2025 - 25.12.2025 og barst ein umsögn. Eftir yfirferð Skipulagsstofnunar verður breytingartillaga auglýst og kynnt í Skipulagsgáttinni.

Öll skipulagsgögn, þ.e. lýsing skipulagsverkefnis, tillaga að aðalskipulagsbreytingu, umhverfisskýrsla og tillaga að deiliskipulagi, 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
- Umhverfis- og orkustofnun
- ISAVIA
- Vegagerðin
- HS Veitur
- Minjastofnun
- Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- Samgöngustofa

## 8 Verkpættir og tímaáætlun

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Skipulagslýsing: Áherslur/markmið, forsendur og fyrirliggjandi stefnur: okt./nóv.2025
2. Breytingartillaga, kynning á vinnslustigi: okt./nóv.2025
3. Breytingartillaga til auglýsingar: janúar 2026
4. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka: mars/apríl 2026