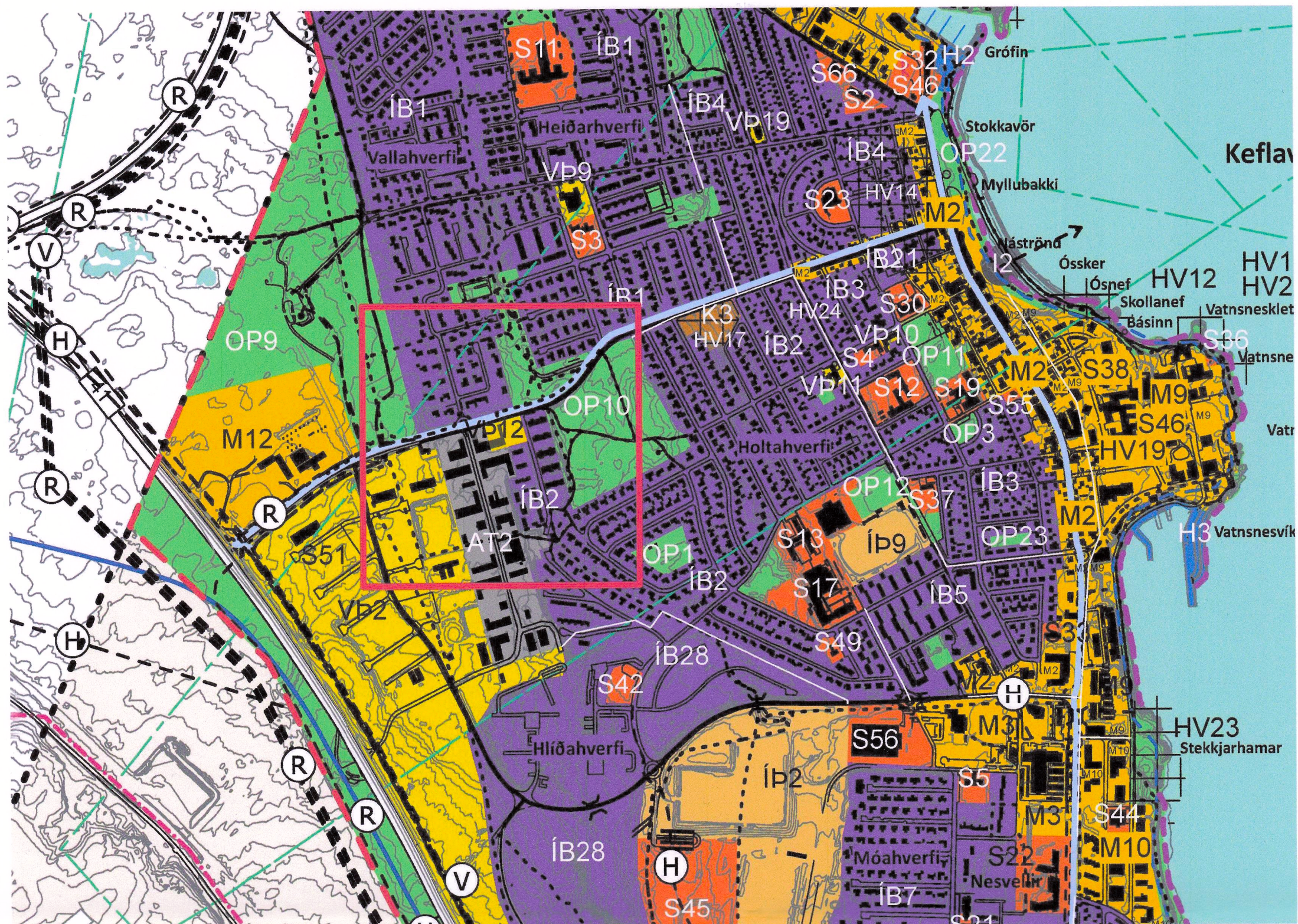
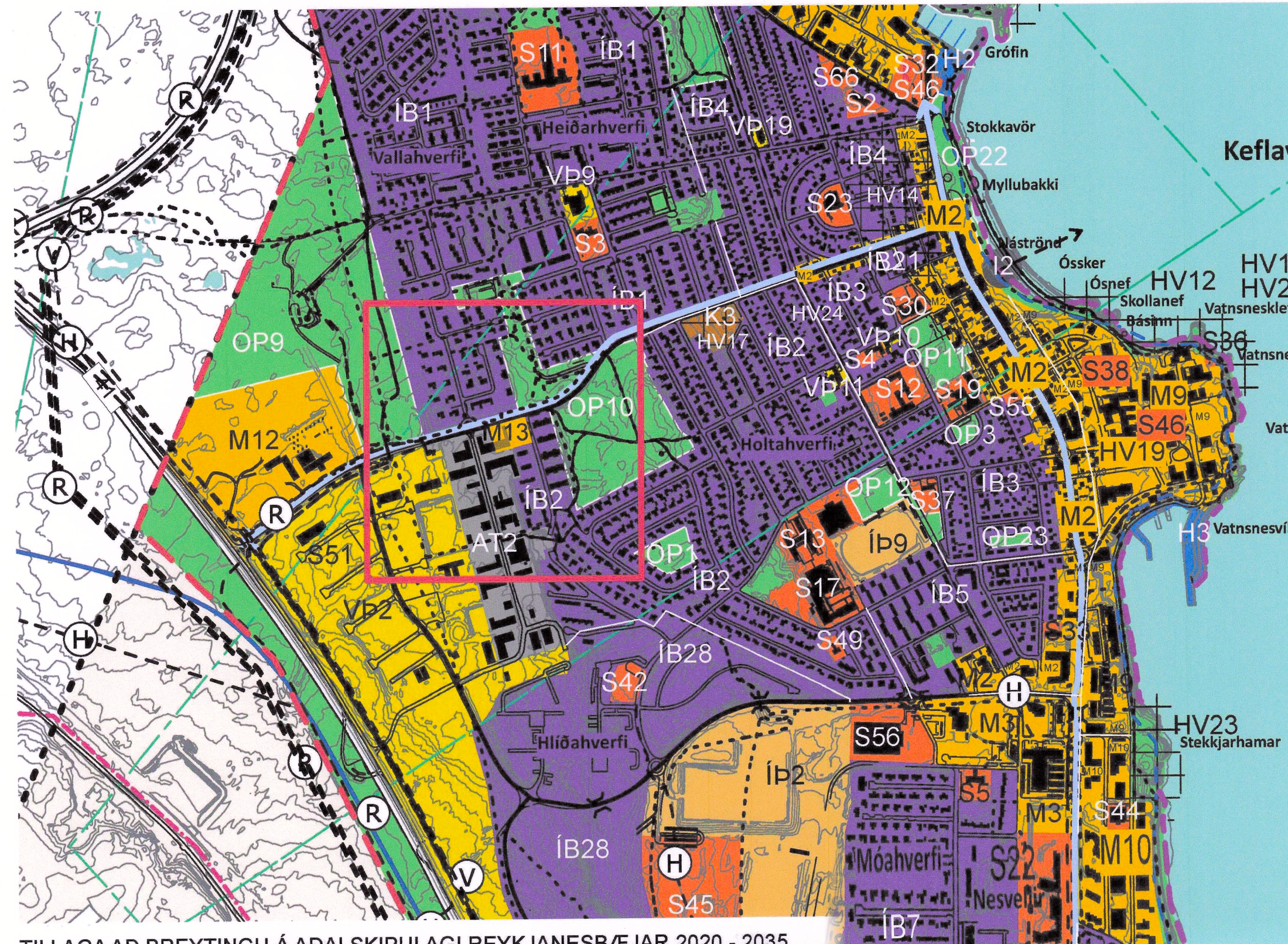


BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035

BREYTING, VP12 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI VERÐUR M13 MIÐSVÆÐI



GILDANDI AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR STAÐF. 25.01.2023
m.vk. 1:10 000



TILLAGAÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR DAGS. 9.10.2025
m.vk. 1:10 000

þarf að endurbótum byggjar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ástýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfsækt verði leikskóli á svæðinu þegar frá líða stundir.

Víð Frammesveg er tölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

hluti bls. 46

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjaneshæðar 2020-2035									
M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21
18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035				
6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035				
4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035				
12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035				
157,9	214.985	393.800	1222	2.660					

hluti bls. 47

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjaneshæðar 2020-2035									
M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21
18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035				
6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035				
4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035				
12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035				
157,9	214.985	393.800	1222	2.660					

hluti bls. 47

GREINARGERÐ FYRIR BREYTINGU

þarf að endurbótum byggjar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ástýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemi og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfsækt verði leikskóli á svæðinu þegar frá líða stundir.

Víð Frammesveg er tölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi.

hluti bls. 46

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjaneshæðar 2020-2035									
M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21
18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035				
6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035				
4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035				
12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035				
158,4	214.985	401.450	1222	2.720					

hluti bls. 47

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjaneshæðar 2020-2035									
M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21
18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035				
6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035				
4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035				
12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035				
158,4	214.985	401.450	1222	2.720					

hluti bls. 47

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjaneshæðar 2020-2035									
M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21
18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035				
6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035				
4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035				
12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035				
158,4	214.985	401.450	1222	2.720					

hluti bls. 47

Greinargerð									
Aðalskipulag Reykjaneshæðar 2020-2035									
M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20	M21
18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035				
6,2	20.230	23.000	46	120	2020-2035				
4,1	7.900	10.700	0	125	2020-2035				
12,1	8.675	25.200	0	0	2020-2035				
158,4	214.985	401.450	1222	2.720					

hluti bls. 47

GREINARGERÐ EFTIR BREYTINGU

Greinargerð með breytingu aðalskipulags

Löð er til breyting á Aðalskipulagi Reykjaneshæðar 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 fer málsmeðferð í samræmi við 30.-32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða breytingar á þéttbýlisuppdraði og í greinargerð aðalskipulags Reykjaneshæðar.

Staðsetning og afmörkun

Verslunar- og þjónustusvæðið VP12 við Aðalgötu er 0,5 ha að stærð í gildandi aðalskipulagi. Það afmarkast af löðvöllum vestan megin, Aðalgötu norðan megin, Vatnsholti austan megin. Sunnan við svæðið eru byggingar sem tilheyra löðvöllum og Vatnsholti.

Nærliggjandi svæði við VP12 við Aðalgötu eru IB2 Holtakólaværði og AT2 löðvelli. IB1 Heiðarkólaværði er norðan við VP12 norðan við Aðalgötu og almenningsgarðurinn OP10 Vatnsholt er í næsta nágrenni.

Núverandi byggð og staðhættir

Á svæðinu er í dag lágreist verslunarhúsnæði og bílastæðaplan. Norðan íbúðabyggð austan og sunnan við svæðið tilheyrir IB2 Holtakólaværði, eins til tveggja hæða fjölbýlishúsa frá niðunda áratug 20. aldar. Íbúðabyggðin norðan við svæðið, norðan við Aðalgötu, tilheyrir IB1 Heiðarkólaværði, einnar hæðar einbýlishverfi frá áttunda áratug 20. aldar.

Vestan við svæðið er athafnasvæði, tilheyrir AT2 löðvöllum, atvinnusvæði með mistórar byggingar sem byggðist upp um og uppúr síðustu aldamótum. Heimildir 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 Reykjaneshæðar. Almenningsgarðurinn OP10 Vatnsholt er í næsta nágrenni.

Skipulagssvæðið er ekki á skilgreindu hættusvæði hvað varðar náttúruvá og þar eru ekki skilgreind hverfisverndarsvæði. Fyrir liggur „Fornleifaskrá Reykjaneshæðar“ frá árinu 2008.

Tilaga að breytingu

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á landnotkun á reitnum VP12 verslunar- og þjónustusvæði sem við breytinguna verður miðsvæði M13 sunnan Aðalgötu. Hvorki afmörkun né stærð reitins breytist. VP12 verslunar- og þjónustusvæði fellur úr greinargerð í kafla 4.5 og nýju miðsvæði M13 er bætt við í kafla 4.4 um miðsvæði. Byggingarmagn reitins eykst úr 2.500 m² í 7.650 m² þar sem gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi á tveimur til fjórum hæðum með 60 nýjum íbúðum og u.þ.b. 220 m² 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 nálagðar við lífæð við Aðalgötu.”

Nýtt miðsvæði M13, er við íbúðarsvæði IB2 Holtakólaværði og athafnasvæði AT2 löðvelli. Um AT2 segir í greinargerð “AT2 löðvelli. Löðvelli eru skilgreindir sem athafnasvæði. Allt að þriggja hæða byggð. Vanda skal til hönnunar og frágangs vegna náðar við íbúðarbyggð.”

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

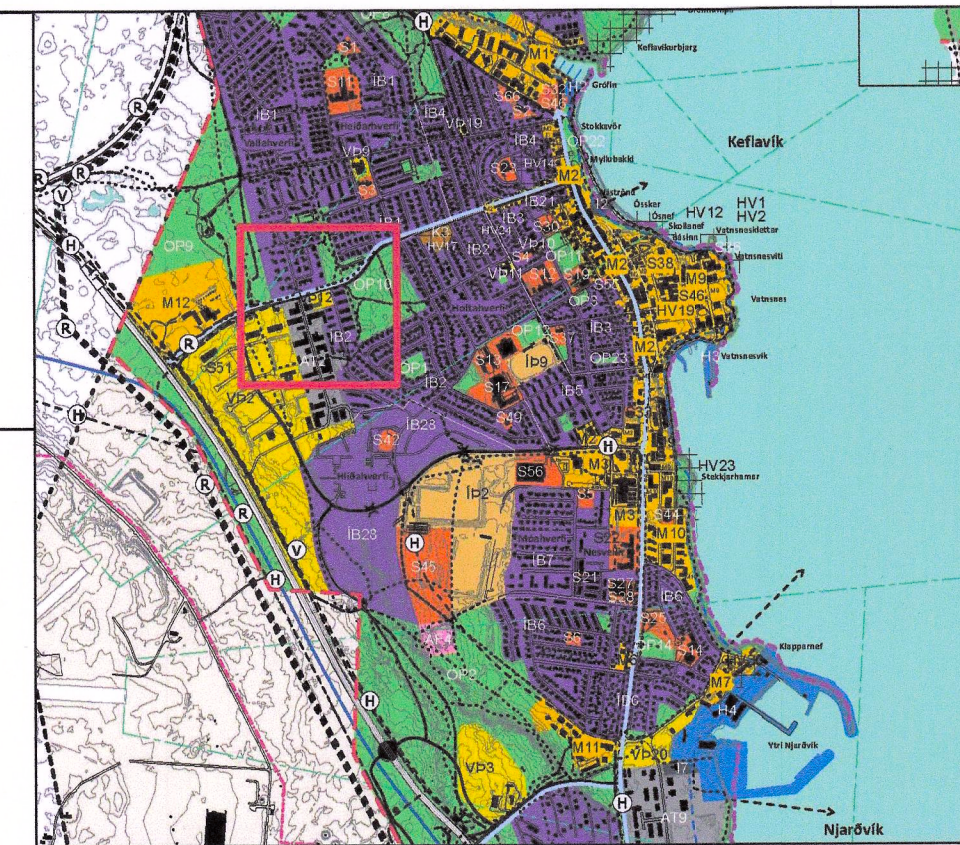
Breytingin fellur vel að markmiðum gildandi aðalskipulags þar sem áhersla er lögð á uppbyggingu íbúðarbyggðar á svæðum innan núverandi byggðar þar sem þegar eru innviðir. Uppbygging á nýju miðsvæði styrkir gróin íbúðarverfi í næsta nágrenni og nýtur góðs af nálagðri við lífæðina og útivistarsvæðin OP9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

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

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

Umhverfisáhrif

Gert er grein fyrir umhverfisáhrifum í Skipulags- og matsýsingu, vinnslu daga, okt. 2025.



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020 - 2035
ÞÉTTBYLISUPPDRATTUR
1:30 000

SKÝRINGAR:

- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBYLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR
- LÍFÆÐ
- ALMENNINGSAMGÖNGUR Í SÉRRÝMI
- ÍBÚÐARSVÆÐI (IB)
- MIÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VP)
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- ÍÐNADARSVÆÐI (I)
- AFÞREYNGINGAR- OG FERDAMANNASVÆÐI (AF)
- FRISTUNDAÞYGGÐ (F)
- ÍÐRÓTTASVÆÐI (IP)
- KIRKJUGARÐAR (K)
- OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- SKÓGRÆKTAR OG LANDGRÆÐSLUSVÆÐI (SL)
- HAFNARSVÆÐI (H)
- VOTN, ÁR OG SJÓR (V)
- HVERFISVERND (HV)
- AFMÖRKUN HINDRANAFLATA (HF)
- GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTIGAR
- HÁSPENNULÍNA
- HÁSPENNULÍNA (JARDSTRENGUR)
- HITAVEITA
- VITAVEITA
- FRÁVEITA

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 9. júní 2026

Vitgjörður Jónsson
Bæjarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af

Skipulagsstofnun þann 18.10.2026

Staðfesting

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

efni:

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjaneshæðar 2020 - 2035. VP12 verður M13.

m.vk.: 1:10 000 | teikn.: ASP | rýni.: HKB | dags.: 16.10.2025
verkrn.: 18-13.3 | teikn. nr.: 18-13.3 | síðast breytt:
bls.: 1 | skrá: 18-13 GRUNNUR ADALVINNSKJAL.VWX
fyrir: Búið starf mála af hönnuðum, aðrir vörðgjafar myndu eru í gildi. Framfarir myndu eru í gildi. Framfarir myndu eru í gildi. Framfarir myndu eru í gildi.