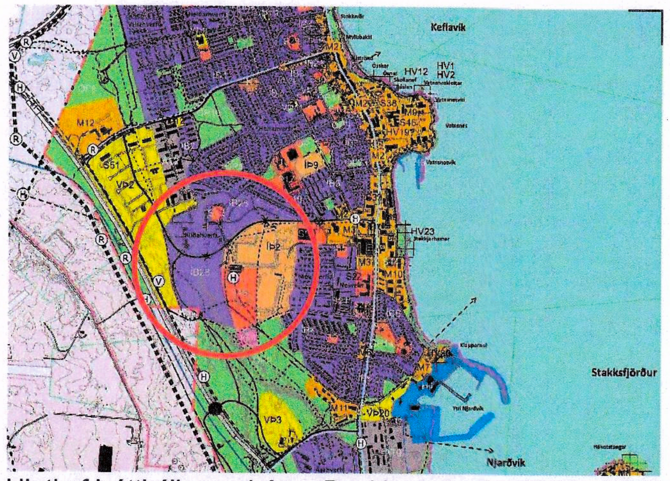
Tillaga að "óverulegri breytingu" á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035

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

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

- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBÝLISMÖRK
- STOFNBRAUT
- UNDIRGÖNG
- TENGIBRAUT
- AÐRIR VEGIR
- LÍFÆÐ
- MISLÆG GATNAMÓT
- ALMENNINGSSAMGÖNGUR Í SÉRRÝMI
- ÍBÚÐARSVÆÐI (ÍB)
- MIÐSVÆÐI (M)
- VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI (VÞ)
- SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S)
- ATHAFNASVÆÐI (AT)
- AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI (AF)
- ÍÞRÓTTASVÆÐI (ÍÞ)
- OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- AFMÖRKUN HINDRANAFLATA (HF)
- REIÐLEIÐ
- GÖNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
- HÁSPENNULÍNA
- HÁSPENNULÍNA (JARÐSTRENGUR)
- HITAVEITA
- VATNSVEITA
- OLÍULÖGN (10 m helgunarsvæði)



Hluti af Þéttbýlisuppdráttur Reykjanesbæjar 2020 - 2035

Tillaga að óveruleg breytingu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar skv. 2.mgr. 36.gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Breytingin felst í því að stækka landnotkunarreit ÍB28 til austurs um 2,6 ha og leyfilegur fjöldi hæða breytist úr 1. - 4. hæða í 1. - 5. hæða sunnan þjóðbrautar. Fyrirhuguð stækkun tekur til skipulagssvæða ÍB28, ÍÞ2 og S45 sunnan Þjóðbrautar, austan við Reykjanesbraut og vestan við Móahverfi. Farið verður inn á Íþróttarsvæði ÍÞ2 um 0,9 ha og svæði undir samfélagsþjónustu S45 um 1,7 ha.

Tengsl breytingar við skipulagsáætlanir.

Fyrirhuguð breyting á landnotkun er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2023 þar er gert er ráð fyrir blöndun húsgerða og íbúðagerða fjölbýlis og sérbýlis í tiltölulega þéttri byggð er lagar sig m.a. að útivistarsvæði í suðri."

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

- Deiliskipulag Íþróttarsvæði vestan Móahverfis, samþykkt 01.11.2005.
- Deiliskipulag Hlíðarhverfis, 2 áfangi, samþykkt 19.01.2021

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 5.2.1 Ný þéttingar- og íbúðarsvæði, bls.58, þar stendur:

ÍB28 Hlíðahverfi

Gert er ráð fyrir blöndun húsgerða og íbúðagerða fjölbýlis og sérbýlis í tiltölulega þéttri einnar til fjögurra hæða byggð er lagar sig m.a. að útivistarsvæði í suðri. Í deiliskipulagi þarf að taka mið af hljóðvist vegna nálægðar við flugumferð og stofnbrautir og skilgreina nauðsynlegar kvaðir til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og reglugerðar um hljóðvist. Hafin er uppbygging á öðrum áfanga, 900 íbúðir verða alls á svæðinu.

Eftir Breytingu:

ÍB28 Hlíðahverfi

Gert er ráð fyrir blöndun húsgerða og íbúðagerða fjölbýlis og sérbýlis í tiltölulega þéttri einnar til fjögurra hæða byggð er lagar sig m.a. að útivistarsvæði í suðri. Heimilt verður að fara í fimm hæða byggð sunnan þjóðbrautar sem skulu stallast í hæð til að skapa fjölbreytta íbúðabyggð innan reitsins sem fellur vel að landslagi og stuðlar að betri birtuskilyrðum. Í deiliskipulagi þarf að taka mið af hljóðvist vegna nálægðar við flugumferð og stofnbrautir og skilgreina nauðsynlegar kvaðir til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og reglugerðar um hljóðvist. Hafin er uppbygging á öðrum áfanga, 986 íbúðir verða alls á svæðinu.

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 5.2.1 Ný þéttingar- og íbúðarsvæði, bls.57 er Tafla 5.2., þar stendur:

Tafla 5.2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis [ha]	Nýtingar-hlutfall [íbúðir / ha]	Áfanga-skipting
ÍB28 Hlíðahverfi	98	900	32,9	18 - 25	2020-2035

Eftir breytingu:

Tafla 5.2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis [ha]	Nýtingar-hlutfall [íbúðir / ha]	Áfanga-skipting
ÍB28 Hlíðahverfi	98	986	35,5	18 - 25	2020-2035

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 6.2.2 Nýjar þjónustustofnanir og starfsemi - hverfiskjarnar, bls. 72 er Tafla 6.6., þar stendur:

Tafla 6.6 Nýir skólar og áfangaskipting

Skólar*	Stærð [ha]	Áfangaskipting
S45 Hlíðaskóli	7,7	2022 - 2029

Eftir breytingu:

Tafla 6.6 Nýir skólar og áfangaskipting

Skólar*	Stærð [ha]	Áfangaskipting
S45 Hlíðaskóli	6,0	2022 - 2029

Í greinargerð aðalskipulags í kafla 6.3 Íþróttarsvæði, bls. 74 er Tafla 6.8., þar stendur:

Tafla 6.8 Íþróttasvæði í Reykjanesbæ.

Íþróttasvæði	Lýsing	Stærð [ha]
ÍÞ2 Íþróttasvæðið við Afreksbraut.	Á svæðinu eru knattspyrnuvellir og aðstaða fyrir íþróttaiðkun. Heimild er fyrir frekari uppbyggingu mannvirkja sem þjóna íþrótta-, menningar- og/eða skólastarfsemi.	20,1

Eftir breytingu:

Tafla 6.8 Íþróttasvæði í Reykjanesbæ.

Íþróttasvæði	Lýsing	Stærð [ha]
ÍÞ2 Íþróttasvæðið við Afreksbraut.	Á svæðinu eru knattspyrnuvellir og aðstaða fyrir íþróttaiðkun. Heimild er fyrir frekari uppbyggingu mannvirkja sem þjóna íþrótta-, menningar- og/eða skólastarfsemi.	19,2

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 04.02 2024.25

BÆJARSTJÓRINN REYKJANESBÆ

Halldóra Fríða Þorvaldsdóttir

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 23. apríl 2024.

SKIPULAGSSTOFNUN

Guðrún Lára Sveinsd.

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá — 2024 með athugasemdafresti til — 2024.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 2024.

09.09.2024 Uppdráttur lagfærður samkv. athugas. Skipulagsstofnunar hvað varðar hæð byggðar dags. 05.09.2024.

REYKJANESBÆR

Aðalskipulagstillaga stækkun á íbúðarsvæði ÍB28 - Hlíðarhverfi

Aðalskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag:	Reykjanesbær
Mælikvarði:	1:17.500_A3
Verknúmer:	21-072
Dagsetning:	21.06.2024

Skipulagshöfundar:

ARKÍS arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • S:511 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is