



VSÓ RÁÐGJÖF

AT12

AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020-2035

Breyting á athafnasvæði (AT12)

Breyting skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Október 2024

Uppfært í janúar 2025



Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarráði

þann 1. apríl 2025

Hallgríma Fríða Þorvaldssd.



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann 10. júní 2025

[Signature]





Efnisyfirlit

1	Inngangur	1
2	Forsendur	1
2.1	Tengsl við aðrar áætlanir	1
2.1.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	1
2.1.2	Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024	1
2.1.3	Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035	1
2.1.4	Deiliskipulag	2
3	Breyting á aðalskipulagi Auknar byggingarheimildir á AT12	2
4	Umhverfismat	3
4.1	Nálgun og áherslur matsvinnu	4
4.2	Niðurstöður umhverfisáhrifa	5
5	Kynning, samráð og skilmálar	5
5.1	Samráð	5
5.2	Umsagnaraðilar	6
5.3	Skilmálar	6
5.4	Verkferli	6



1 Inngangur

Breytingin fjallar um athafnasvæði AT12, sunnan Fitja, þar sem stefnt er að auknum byggingarheimildum í samræmi við þá þróun sem hefur verið á svæðinu undanfarin ár. Áður hefur verið kynnt verkefnislýsing og vinnslutillaga í samræmi við 30. gr. og 1. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010.

2 Forsendur

Reykjanesbær hefur í langan tíma horft til uppbyggingar rýmisfrekrar starfsemi á AT12 við Fitjar. Stefna um slíka uppbyggingu birtist fyrst í aðalskipulagi 2008-2024. Síðan þá hefur verið afmarkað stórt svæði fyrir athafnasvæði, en ákveðið að auka við byggingarheimildir í skrefum og í samræmi við eftirspurn og þörf á atvinnulóðum.

Núverandi starfsemi á AT12 er fyrst og fremst gagnaver. Leyfilegt byggingarmagn er 120.000 m². Nú liggja fyrir áform m.a. um frekari uppbyggingu gagnavera og byggingu gróðurhúsa. Miðað við þau áform þarf að auka verulega við byggingarheimildir.

Svæðið er utan áhrifasvæðis Keflavíkurflugvallar. Það er þó viðkvæmt fyrir notkun leysigeisla eða sambærilegra ljósa skv. skipulagsreglum Keflavíkurflugvallar. Ljósstyrkur má ekki vera hærri en 5 µ W/cm² nema með ráðstöfunum sem tryggja að ljósið trufli ekki flugumferð.

Notast verður við myrkrunartjöld sem draga fyrir gróðurhúsin til að draga úr neikvæðum áhrifum ljósmengunar. Hljóðmengun ekki talin veruleg.

Breytingin samræmist stefnu gildandi aðalskipulags. Samhliða breytingu á aðalskipulagi er unnið að deiliskipulagsbreytingu.

2.1 Tengsl við aðrar áætlanir

2.1.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Áhersla C.9 í Landsskipulagsstefnu 2024-2038 leggur áherslu á að skipulag skuli miða að því að auka alþjóðlega samkeppnishæfi um fólk og fyrirtæki. Einn mælikvarðinn til að styðjast við og meta framgang þess er hlutfall fjölbreyttra atvinnusvæða. Með auknu byggingarmagni aukast tækifæri fyrir fjölbreytta atvinnu í Reykjanesbæ.

2.1.2 Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Í svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024 segir að á atvinnusvæði B, sem nær m.a. til AT12, verði m.a. lögð áhersla á nýsköpun og þróun. Áform á reit AT12 er í samræmi við þessar áherslur.

2.1.3 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035

Leiðarljós aðalskipulagsins um atvinnu er m.a. að stuðla að efnahagslega sjálfbærum rekstri sem er nýttinn á orku og auðlindir og bjóða upp á fjölbreyttar atvinnulóðir fyrir margvíslega atvinnustarfsemi og umfangsmiklar byggingarheimildir fyrir atvinnuhúsnæði.

Sértæk skipulagsákvæði fyrir reit AT12 í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 eru eftirfarandi „Á svæðinu verður boðið upp á mjög stórar lóðir, sem henta eiga tilrauna- og þróunarstarfsemi, og annarri þrífalegri starfsemi s.s. netþjónabúum og gagnaverum. Deiliskipulag er til fyrir hluta svæðisins.“.



2.1.4 Deiliskipulag

Í gildandi deiliskipulagi, *Deiliskipulag Vogshóls og Sjónarhóls, sunnan Fitja*, samþykkt 16.12.2014 eru hámarks byggingarheimildir fyrir Sjónarhól 2, 4, 6, 8, Vogshól, 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 samtals 198.285 m².

Samhliða aðalskipulagsbreytingu þessari er auglýst deiliskipulagsbreyting fyrir AT12 samhliða.

3 Breyting á aðalskipulagi | Auknar byggingarheimildir á AT12

Sérskilmálar fyrir reit AT12 Sunnan Fitja í kafla 4.1 í gildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 breytast.

Sérskilmálar fyrir breytingu:

AT12 Sunnan Fitja. Mikið landrými er tekið frá fyrir þessa landnotkun til þess að gefa þróun svæðisins talsvert frelsi og svigrúm. Svæðið hefur verið minnkað. Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp í nokkrum áföngum og að öllum líkindum verður svæðið ekki fullbyggt í lok skipulagstímabilsins. Á svæðinu verður boðið upp á mjög stórar lóðir, sem henta eiga tilrauna- og þróunarstarfsemi, og annarri þrífalegri starfsemi s.s. netþjónabúum og gagnaverum. Þar sem rýmisþörf gagnavera er mjög mikil eru byggingarheimildir miklar á þessu svæði. Ekki er gert ráð fyrir að umferðarmyndun verði mikil fyrir þessa starfsemi. Gæta skal að yfirbragði frá Reykjanesbraut. Byggð verði 1 – 2 hæðir. Fjarsvæði vatnsverndar hefur verið felld út á svæðinu. Deiliskipulag er til fyrir hluta svæðisins.

Sérskilmálar eftir breytingu:

AT12 Sunnan Fitja. Mikið landrými er tekið frá fyrir þessa landnotkun til þess að gefa þróun svæðisins talsvert frelsi og svigrúm. Svæðið hefur verið minnkað. Gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp í nokkrum áföngum og að öllum líkindum verður svæðið ekki fullbyggt í lok skipulagstímabilsins. Á svæðinu verður boðið upp á mjög stórar lóðir, sem henta eiga tilrauna- og þróunarstarfsemi, og annarri þrífalegri starfsemi s.s. netþjónabúum og gagnaverum. Þar sem rýmisþörf gagnavera er mjög mikil eru byggingarheimildir miklar á þessu svæði. Ekki er gert ráð fyrir að umferðarmyndun verði mikil fyrir þessa starfsemi. Gæta skal að yfirbragði frá Reykjanesbraut. Byggð verði 1 – 2 hæðir. Fjarsvæði vatnsverndar hefur verið felld út á svæðinu. Deiliskipulag er til fyrir hluta svæðisins.

Þar sem hætta er á ljósmengun frá gróðurhúsum skal notast skal við myrkratjöld, stýrð eftir sólarljósi til að koma í veg fyrir ljósmengun. Ef breytingar verða á ljósastýringu gróðurhúsa er krafa um samráð við eftirtalda aðila: Isavia, Reykjanesbæ og Landhelgisgæslu Íslands.



Gildandi heimildir sbr. kafli 4.1.1 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2020-2035.

Tafla 4.1 Aðhafnasvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting.

Aðhafnasvæði	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]	Áfangaskipting
AT1 Hólamið	30,6	1.200	16.200	2030-2035
AT2 Iðavellir	8,1	23.000	25.000	2030-2035
AT4 Ásbrú	43,7	38.000	88.000	2030-2035
AT5 Tæknivellir	117,7	61.000	140.000	2030-2035
AT9 Fitjar	11,9	15.400	20.400	2030-2035
AT10 Hafnir	2,7	2.700	5.700	2030-2035
AT12 Sunnan Fitja	52,4	4.000	120.000	2030-2035
AT13 Fiskeldi	29,7	6.200	12.000	2030-2035
AT15 Helguvík	88,2	70.000	200.000	2030-2035
Alls	385	221.500	627.300	

Tafla 4.1. með breytingu aðalskipulags:

Aðhafnasvæði	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²]	Áfangaskipting
AT1 Hólamið	30,6	1.200	16.200	2030-2035
AT2 Iðavellir	8,1	23.000	25.000	2020-2035*
AT4 Ásbrú	43,7	38.000	88.000	2020-2035*
AT5 Tæknivellir	117,7	61.000	140.000	2030-2035
AT9 Fitjar	11,9	15.400	20.400	2020-2035*
AT10 Hafnir	2,7	2.700	5.700	2020-2035*
AT12 Sunnan Fitja	52,4	4.000	283.500	2024-2035
AT13 Fiskeldi	29,7	6.200	12.000	2020-2035*
AT15 Helguvík	88,2	70.000	200.000	2020-2035*
Alls	385	221.500	790.800	

* Leiðrétting

4 Umhverfismat

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Unnin var matsskyldufyrirspurn vegna uppbyggingar gróðurhúsa á AT12. Niðurstaða Skipulagsstofnunar, dags. 26.9.2024, var að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för



með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Því skal framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum. Umhverfismat skipulagsbreytingar byggir að stórum hluta á upplýsingum sem komu fram í matsskyldufyrirspurn og niðurstöðu Skipulagsstofnunar.

4.1 Nálgun og áherslur matsvinnu

Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún víkur frá gildandi aðalskipulagsstefnu. Áhrifaþáttur breytingartillögu á umhverfið felst í auknu byggingarmagni sem styrkir atvinnulíf og nýsköpun. Umhverfispáttir sem teknir eru til mats eru:

Umhverfispáttur	Viðmið
Landslag og ásýnd	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035; Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd; Náttúruminjaskrá; Landslagssamningur Evrópu
Fornleifar	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035; Lög nr. 80/2012 um menningarminjar; <i>Fornleifaskráning vegna deiliskipulags við Patterson flugvöll í Reykjanesbæ</i> , Bjarni F. Einarsson 2024
Lífriki	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035; Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd; Náttúruminjaskrá
Útivist	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035
Umferð	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035
Samfélag	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035
Vatnafar	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035; Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála; Reglugerð 535/2011; <i>Vatnsverndarsvæðið við Patterson-völl í Reykjanesbæ</i> , ÍSOR; Vatnavefsjá
Öryggi	Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035; Skipulagsreglur fyrir Keflavíkurflugvöll

Flokkun umhverfispátta 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.

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru metin, ef þau eru metin neikvæð er brugðist við með breytingu eða mótvægisáðgerðum. Umhverfismatið skoðar áhrif breytingartillögu og til samanburðar áhrif óbreyttrar stefnu aðalskipulags.



4.2 Niðurstöður umhverfisáhrifa

Umhverfispáttur	Valkostur 0 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035	Breyting Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035
Landslag og ásýnd		
	Flatlendi og fremur manngert. Mikil uppbygging sem á eftir að eiga sér stað.	Breytingin eykur hlutdeild mannvirkja á svæðinu. Mótvægisaðgerðir er að tryggja að mannvirki falli að umhverfi sínu, séu ekki of há og hafi snyrtilega starfsemi. Nánar útfært í deiliskipulagi.
Fornleifar		
	Samkvæmt aðalskráningu eru tvær minjar skráðar og óraskaðar.	Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Unnin var ítarlegri fornleifaskráning fyrir deiliskipulag á AT12.
Lífriki		
	Svæði að miklu leyti raskað. Vistgerðir svæðisins með lágt verndargildi.	Óveruleg áhrif.
Útivist		
	Gönguleið liggur um svæðið.	Sama afmörkun og í gildandi aðalskipulagi.
Umferð		
	Núverandi umferðarkerfi er umfangsmikið og getur annað aukinni umferð.	Áhrif umferðaaukningar talin hafa óveruleg áhrif.
Samfélag		
	Stuðla að auðugu mannlífi með marvíslega atvinnumöguleika.	Aukið byggingarmagn mætir betur eftirspurn. Breyting samræmist við almenn markmið aðalskipulags um fjölbreytta atvinnustarfsemi.
Vatnafar		
	Efnafræðilegt ástand og magnstaða vatnshlotsins skráð góð.	Óveruleg áhrif.
Öryggi		
	Engin sjónmengun.	Mótvægisaðgerð er að notast við myrkratjöld sem koma í veg fyrir ljósmengun.

5 Kynning, samráð og skilmálar

5.1 Samráð

Samráð og kynningar fyrir almenning og helstu umsagnaraðila verður í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Aðalskipulagsbreytingin verða kynnt og aðgengileg öllum í Skipulagsgáttinni.



5.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum eftirtalinna aðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Vegagerðin
- Landsnet
- ISAVIA
- HS veitur
- HS Orka
- Míla
- Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Orkustofnun

5.3 Skilmálar

Hafa skal samráð við Mílu áður en framkvæmdir hefjast. Ef breytingar verða á ljósastýringu gróðurhúsa er krafa um samráð við eftirtalda aðila: Isavia, Reykjanesbæ og Landhelgisgæslu Íslands.

5.4 Verkferli

Skipulagsferlið skiptist í megin verkþætti, sem eru:

1. Lýsing skipulagsverkefnis og vinnslutillaga er til kynningar fram til september 2024
2. Breytingartillaga til auglýsingar í janúar 2025
3. Aðalskipulagsbreyting staðfest af Skipulagsstofnun og gildistaka í mars 2025