



Breyting á aðalskipulagi  
Reykjanesbæjar 2020-2035  
Og  
nýtt deiliskipulag  
Fyrir íbúðabyggð við Bolafót

SKIPULAGSLÝSING



Dags. 19.02.2024

## Efnisyfirlit

<b>1 Lýsing Skipulagsverkefnis .....</b>	<b>2</b>
Viðfangsefni og forsendur.....	2
Skipulagssvæðið .....	3
<b>2 Staðhættir.....</b>	<b>3</b>
Fornminjar.....	3
Veitur .....	3
Áherslur.....	3
Staðarval .....	4
Markmið.....	4
<b>3 Tengsl við aðrar áætlanir.....</b>	<b>5</b>
Gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 .....	5
<b>4 Forsenda og rökstuðningur fyrir breytingartillögu .....</b>	<b>6</b>
Breyting aðalskipulags .....	6
<b>5 Deiliskipulag.....</b>	<b>7</b>
<b>6 Umhverfismat framkvæmda og áætlana .....</b>	<b>7</b>
Umhverfisþættir.....	8
<b>7 Málsmeðferð, Kynning og samráð.....</b>	<b>8</b>
<b>8 Tímaáætlun.....</b>	<b>9</b>

## 1 Lýsing Skipulagsverkefnis

### Viðfangsefni og forsendur

Sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035, þar sem gert er ráð fyrir að stækka miðsvæði M11 inn á opið svæði OP2. Gert er ráð fyrir að svæði M11 stækki um 1,3 ha inn á grænt svæði Op2 opið svæði við Njarðvíkurskóga. Svæði Op 2 minnkar um 1,3 ha, fer úr 44,5 ha í 43,2 ha.

Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnin og kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið en svæðið hefur að hluta til verið deiliskipulagt áður.

Markmið með framlagningu og kynningu þessarar lýsingar er að óskað er eftir því að íbúar, umsagnaraðila og aðrir hagsmunaaðilar leggi fram ábendingar sínar og sjónarmið í upphafi verksins. Tilgangurinn er að fá fram athugasemdir sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins á seinni stikum. Lýsingin fjallar bæði um breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði er um 1,9 ha að stærð.



Mynd 1 Skipulagssvæðið má sjá merkt með rauðri línu

## Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af opnu svæði Njarðvíkurskógum til suðvesturs, og lóðum við Bolafót og Gónhól til norðurs og austurs. Aðkoma í dag er frá Bolafæti. Skipulagssvæðið er frekar flatt en hallar til norðausturs í um 8-12m hæð yfir sjávarmáli. Óbyggður hluti þess er gróið svæði. Vistgerðir á svæðinu eru hraungambravist, grasmóavist, mosamóavist, eyðimelavist og alaskalúpína.

Í gildandi aðalskipulagi er fláki M11 fyrir miðsvæði. Fyrirhuguð breytingartillaga gerir ráð fyrir stækkun miðsvæðis inn á opið svæði OP2, Njarðvíkurskóga. Lítið hefur verið hróflað við landslaginu. Svæðið einkennist af mólendi.

Uppbyggingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og í deiliskipulagstillögunni mun fylgja greinargerð þar sem gerð verður ítarlega grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagnanna. Stefnt er að því að deiliskipulagstillagan verði efniviður í tilkynningu framkvæmdaaðila vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar en Skipulagsstofnun mun taka ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati samkvæmt lögum.

## 2 Staðhættir.

Svæðið er að mestu óraskað í jaðri byggðar. Samkvæmt kortagrunnum Náttúrufræðistofnunar Íslands er um að ræða basískt og ísúr hraunlög (grágrýti) og setlög, frá síðari hluta ísaldar, yngri en 0,8 milljón ára. Bolafótur er í suðvesturhluta Reykjanesbæjar. Svæðið liggur suðvestan við þéttbýlið í Njarðvík. Sunnan svæðisins er íbúðasvæði ÍB6 og austan svæðisins verslun og þjónustusvæði VP20. Sunnan og vestan svæðisins er opið svæði OP2, Njarðvíkurskógar. Fyrirhugað deiliskipulagssvæðið í heild er 1,9 ha að stærð. Svæðið er óbyggt. Veðurfar á svæðinu er frekar milt en nokkur úrkoma og vindasamt. Ríkjandi vindáttir við Keflavíkurlugvöll eru úr norðnorðaustri og suðaustri. Skipulagssvæðið er utan hindranaflata Keflavíkurlugvallar eins og þeir eru skilgreindir í gildandi aðalskipulagi vallarins.

## Fornminjar

Skv. fornleifaskráningu sveitarfélagsins eru ekki skráðar minjar á svæðinu.

Ekki hefur verið unnin ítarleg fornleifaskráning á svæðinu í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sveitarfélagið mun samhliða gerð skipulagsáætlana láta framkvæma fullnaðar skráningu í samræmi við lög ásamt því sem haft verður samráð við Minjastofnun Íslands. Ekki er þörf á húsaskráningu/húsakönnun þar sem svæðið er óbyggt.

## Veitur

Veitukerfi sveitarfélagsins er skammt undan og hægt að tengja helstu stofna að nýju hverfi um Bolafót.

## Áherslur

Miðsvæði M11 myndar samfellda byggð til suðvesturs frá íbúðasvæði. Staðsetningin tekur mið af samlegðaráhrifum innviða, hagkvæmari nýtingu lands og tengingu byggðarinnar við

Njarðarbraut og Grænásvegur sem eru sterkir tengiásar innan bæjarins. Einnig eru góðar og öruggar gönguleiðir frá svæðinu. Innan svæðisins er gert ráð fyrir íbúðabyggð.

## Staðarval

Nýrri byggð er valin staður sem er í góðri tengingu við helstu ása sveitarfélagsins. Íbúðasvæðið mun tengjast Bolafæti sem tengis Njarðarbraut sem tengist Grænásvegi. Greið leið er inn og út úr bænum, í átt að þjónustu og öðrum stofnunum.

Nýtt deiliskipulag fyrir byggð við Bolafót verður unnið í samræmi við það byggðamynstur sem fyrir er í nálægum hverfum. Lagt er upp með að á svæðinu verði reist raðhús. Göngutengingar og grænt yfirbragð mun einkenna svæðið.



Mynd 2 Staðarval – tenging við þjónustu

## Markmið

Markmið með deiliskipulagningu nýs íbúðasvæðis á miðsvæði er að

- Svára eftirspurn eftir íbúðum í sveitarfélaginu.
- Brjóta land sem er þétt við núverandi byggð til að nýta innviði sem fyrir eru sem best auk þess sem uppbygging sé í góðum tengslum við eldri byggð.
- Stuðla að grænu hverfi og góðum göngu og hjólatengingum við helstu þjónustu.
- Móta gott búsetumhverfi með fjölbreyttum húsakosti fyrir ólíka aldurshópa.

### 3 Tengsl við aðrar áætlanir

#### Landsskipulagsstefna

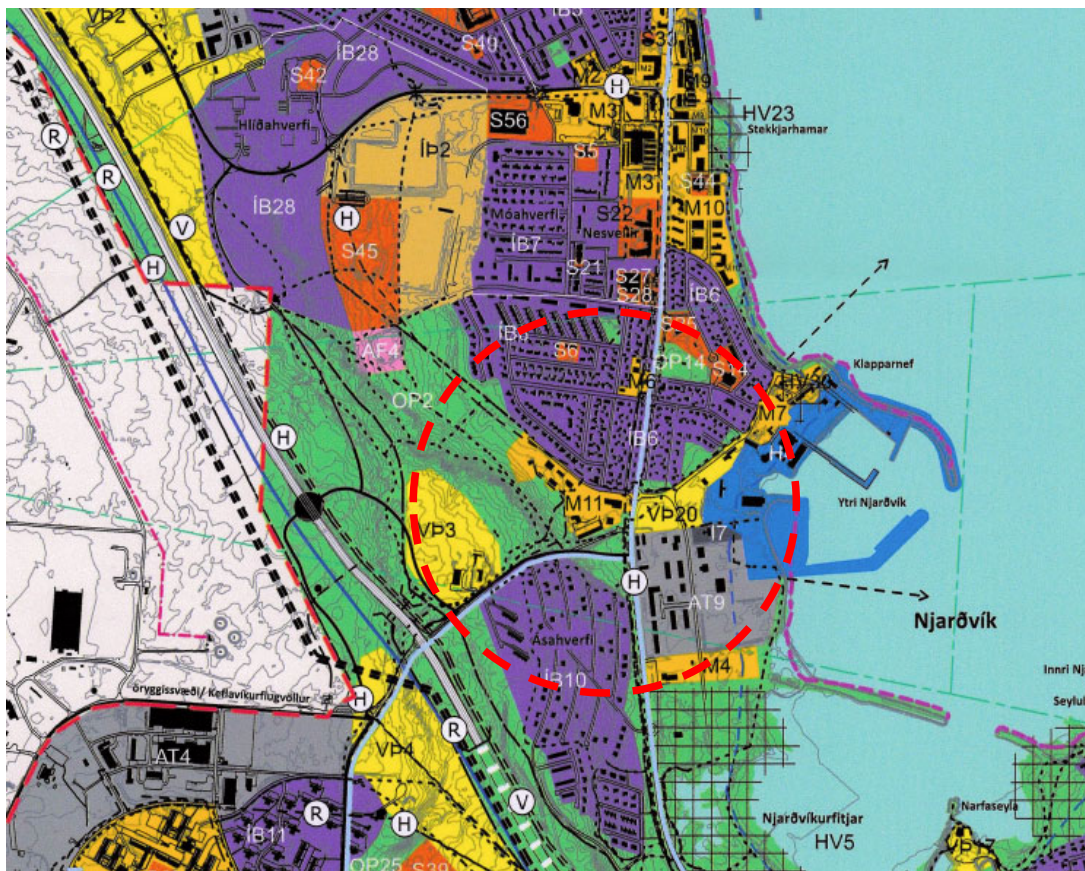
Fyrirhugaðar breytingar samræmast Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

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."*

#### **Gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035**

Fyrirhugað skipulagssvæði er skilgreint sem miðsvæði og hluti sem opið svæði í gildandi aðalskipulagi, sbr. Mynd 3 hér fyrir neðan.



Mynd 3 Gildandi aðalskipulag Reykjanesbæjar

## 4 Forsenda og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

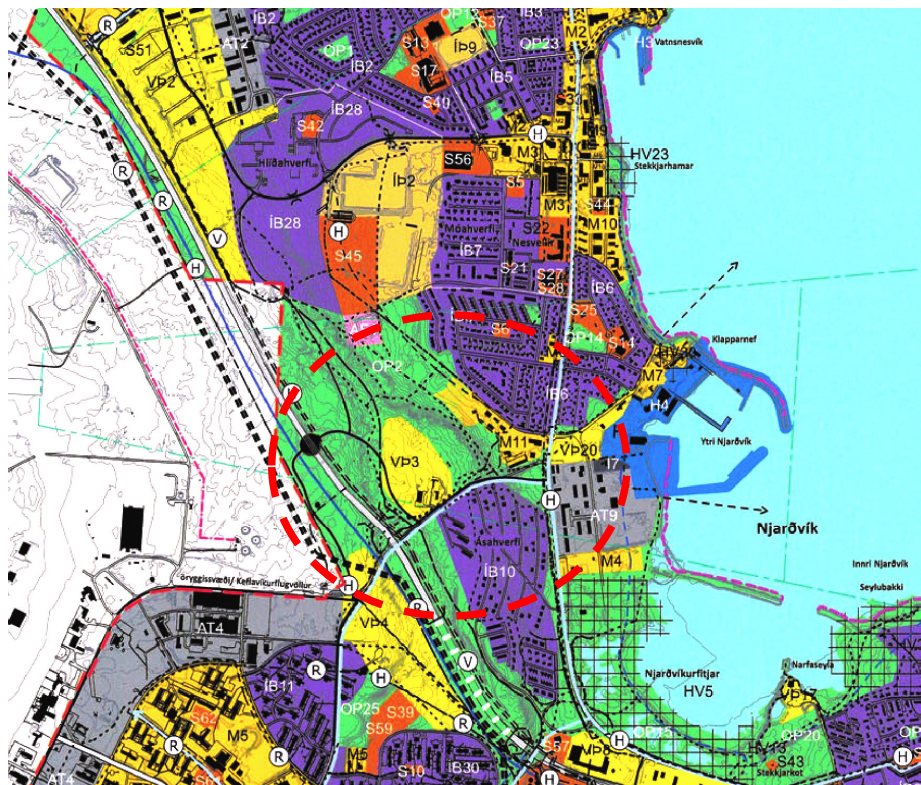
Fyrirhuguð breyting á landnotkun þar sem miðsvæði er stækkað lítillega inn á opið svæði er í takti við þróun svæðisins og samræmist markmiðum aðalskipulags, þar sem horft er til þess að þetta byggð. Mikil eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í Reykjanesbæ vegna mikillar fjölgunar íbúa en íbúum í Reykjanesbæ hefur fjölgað um tæplega 4.300 á síðastliðnum fimm árum.

Landsvæðið sem færir undir íbúðarbyggð er skilgreint sem miðsvæði og opið svæði í aðalskipulagi. Skipulagssvæðið er að mestu mólendi.

Ekki er talið að stækkun íbúðarbyggðar muni hafa neikvæð áhrif á yfirbragð núverandi byggðar. Breytingin mun þó hafa áhrif á náttúru svæðisins og núverandi ásýnd þar sem landið er að mestu óbyggt. Áætluð umferð frá íbúðalóðunum hefur óveruleg áhrif og er ekki talin skapa óviðunandi umferðarálag á svæðinu. Fjölbreytt framboð af húsnæði í nálægð við þjónustu, menningu og útivist mun stuðla að bættri nýtingu innviða auk þess að uppfylla bráða lóðapörf sveitarfélagsins.

### Breyting aðalskipulags

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 er heildarstærð miðsvæði M11 4,1 ha og er svæðið deiliskipulagt að hluta. Tillagan gerir ráð fyrir að svæðið stækki um 1,3 ha og verði 5,4 ha eftir breytingu. Gert er ráð fyrir að miðsvæðið stækki inn á opið svæði. Opið svæði Op2 sem í dag er 44,0 ha minnkar og verður eftir breytinguna 42,7 ha.



Mynd 4. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi Reykjanesbyggðar

## 5 Deiliskipulag

Stefnt er að því að skipuleggja 1,8 ha íbúðabyggð á skipulagssvæðinu. Gert ráð fyrir 27 raðhúsaíbúðum á ca. 7 lóðum. Lögð verður áhersla á að byggingar, vegir, aðkomur, göngustígar og önnur mannvirki falli vel að náttúru svæðisins. Hönnun bygginga mun miða að því að þær falli sem best að landslaginu og náttúrulegu umhverfi í tengslum við útivistarsvæði. Stærð lóða er u.þ.b. frá 1500 - 2300 m<sup>2</sup>. Á hverri lóð er afmarkaður byggingarreitur og skulu allar byggingar vera staðsettar innan hans. Hámarkshæð sérbýla er 6 metrar sem samsvarar 1 - 2 hæðum.



Mynd 5 Deiliskipulagsdrög á frumstigi

## 6 Umhverfismat framkvæmda og áætlana

Þar sem fyrirhuguð framkvæmd fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, verður umhverfisskýrsla hluti af greinargerð breytingatillagnanna og mun taka mið af mati á aðal- og deiliskipulagsstigi. Á meðan málsmeðferð breytingartillagnanna stendur yfir verða framkvæmdirnar tilkynntar til Skipulagsstofnunar til ákvörðunar um matskyldu skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.



Tillaga að breytingu aðalskipulags tekur til opins svæðis sem nú er án mannvirkja. Hún felur í sér heimild til uppbyggingar íbúðarlóða. Hún hefur áhrif á ásýnd svæðisins og landnotkun. Uppbygging hefur óhjákvæmilega í för með sér jarðrask og rask á vistgerðum á framkvæmdasvæði.

### Umhverfisþættir

Meðal þeirra þátta sem lagt verður mat á eru:

- Gróðurfar
- Fuglalíf
- Landslag/ásýnd
- Fornminjar
- Samfélag

## 7 Málsmæðferð, Kynning og samráð

Málsmæðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Skipulags- og matslýsing þessi verður kynnt almenningi og umsagnaraðilum og gefinn frestur til að koma ábendingum á framfæri. Ábendingar sem kunna að berast við lýsinguna verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun.
- Umhverfisstofnun.
- Minjastofnun.
- Vegagerðin.
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
- Aðliggjandi sveitarfélög.
- Isavia

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að nýju deiliskipulagi verða kynntar samhliða, á vinnslustigi og gefst þá tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar, áður en tillagan fer í formlega auglýsingu. Athugasemdir sem kunna að berast við vinnslutillögur verða hafðar til hliðsjónar við mótun tillagna.

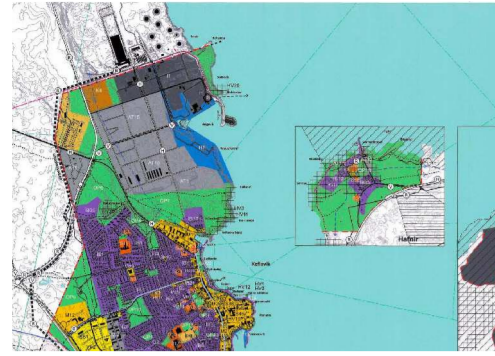
Tillögur verða því næst auglýstar samhliða fyrir almennings og sendar umsagnaraðilum. Athugasemdafrestur skal að lágmarki vera sex vikur. Athugasemdum sem kunna að berast verður svarað og gerð grein fyrir viðbrögðum sveitarstjórnar við þeim.

Að lokinni umfjöllun í sveitarstjórn og athugun Skipulagsstofnunar verða samþykktir skipulagstillagnanna auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda.

## 8 Tímaáætlun

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar

febrúar 2023	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010
febrúar 2023	Skipulagslýsing afgreidd í bæjarstjórn og samþykkt til auglýsingar
febrúar 2023	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40 gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
mars 2023	Tillaga að nýju aðalskipulagi og deiliskipulagi tekin fyrir í skipulags- og umhverfisnefnd og bæjarstjórn þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanlega tillag samþykkt til auglýsingar skv. 1. mgr. 41gr. skipulagslaga, að undangenginni kynningu í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Mars 2024	Tillaga að breyttu aðalskipulagi sent Skipulagsstofnun
Apríl/maí 2024	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Júní/júlí 2024	Tillaga afgreidd í bæjarstjórn að undangenginni umræðu skipulagsnefndar með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun skv. 3. Mgr. 41. gr. Skipulagslaga.
Júlí 2024	Samþykkt bæjarstjórnar á nýju deiliskipulagi og auglýst í B-deild stjórnartíðinda skv. 42. gr. skipulagslaga.



# Breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035



Staðfest aðalskipulag Reykjanesbæjar  
mkv. 1:10 000 staðfest 25.01.2023  
með síðari breytingum

Greinargerð með breytingu aðalskipulags.  
Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við 2. 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 byggingarmagn	Leyfilegt byggingarmagn	íbúðir núv.- fjöldi	íbúða-heimill ***	Áfanga-Skipting
M11** Bolafótur	4,1 ha	7.900 (m <sup>2</sup> )	10.700 (m <sup>2</sup> )	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



Breytt aðalskipulag Reykjanesbæjar mkv. 1:10 000 dagsett 30.10.2023

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. íbúðarbyggðar 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 íbúðarfjölgun. Umhverfisáhrif:  
Umhverfisáhrif þessarar breytingar á aðalskipulag eru óveruleg.

Tafla 4 . 4 Miðsvæði Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting eftir breytingu

Miðsvæði	stærð svæðis	Núverandi byggingarmagn	Leyfilegt byggingarmagn	íbúðir núv.- fjöldi	íbúða-heimill ***	Áfanga-Skipting
M11** Bolafótur	5,4 ha	7.900 (m <sup>2</sup> )	10.700 (m <sup>2</sup> )	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

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

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann

Skilmálar:

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 megináðkomu og vegna nándar við íbúðarbyggð. Huga skal sérstaklega að hljóðvist 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 ásynnd umhverfis og vandað til hönnunar og frágangs bygginga og almenningsryma. Tryggð skulu skjólgóð, sólrík og gróðursæl útirými og fjölbreytni í hönnun bygginga og húsaferðum. Gætt skal að fjölbreytni og því að húsakostur mæti þörfum framtíðarlífa 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, gistingu og skemmtanahald.
- Veitingastaðir í flokki III eru leyfðir á M2 og M12 að undanskilinni Ásalgötu. 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 kvæði um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimilud starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásynnd einkennist af óreiðu. Starfsemi fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð.(25) Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.
- Uppbygging á M5 fellur undir atförfun 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.