

A



REYKJANESBÆR
Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS

AÐALSKIPULAGSLÝSING **BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035.**

ÍBÚÐARBYGGÐ Á LANDI SELJAVOGAR 2A Í HÖFNUM - REYKJANESBÆ.



Byggð í Höfnum er fyrst getið á 13. öld og á þeirri 18. var þar blómleg byggð. Hafnir eru forn kirkjustaður. Í þorpínu má sjá gamalt byggðarmynstur og merki um búsetuhætti, útgerðarsögu þjóðarinnar sem og sögu strandmenningar á Íslandi. Elstu húsin í Höfnum eru frá um 1920-1930,- hús sem standa óreglulega við Réttarveg, Hafnagötu og Kirkjuvog. Vegna þessara minja er hluti byggðarinnar skilgreindur sem hverfisverndað svæði. Nýrri byggð Hafna er við Djúpavog og Seljavog, einbýlishús og parhús byggð á árunum 1970-1990. Í byrjun árs 2023 var íbúatala Hafna 106 manns.

NÓVEMBER 2023
ÁSAMT UMSÖGNUM OG TILLÖGU AÐ
VIÐBRÖGÐUM BÆJARYFIRVALDA DAGS. 25. MARS 2024

EFNISYFIRLIT

1.0	FORSENDUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
1.2	Skipulagssvæðið	3
1.3	Landnotkunaruppdráttur. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.	5
1.4	Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.	5
1.5	Markmið	6
1.6	Minjar	6
1.7	Landskipulagsstefna	6
1.8	Svæðisskipulag	7
1.9	Aðalskipulag	7
2.0	UMHVERFISÁHRIF	7
3.0	SKIPULAGSFERLIÐ, KYNNING OG AFGREIÐSLA	
4.0	KYNNING SKIPULAGSLÝSINGAR. ÁBENDINGAR UMSAGNARAÐILA OG TILLAGA AÐ VIÐBRÖGÐUMBÆJARYFIRVALDA	9

Samþykktir

1.0 FORSENDUR

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 17. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn landeigenda Seljavogar 2a þar sem óskað er heimildar bæjaryfirvalda um að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir íbúðarbyggð á hluta lands við Seljavog 2a í Höfnum, Reykjanesbæ.- þyrpingu húsa með svipuðu yfirbragði og byggðin í Höfnum. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að unnin verði deiliskipulagstillaga í samráði við skipulagsfulltrúa. Var framangreind afgreiðsla ráðsins staðfest á fundi bæjarstjórnar 21. nóvember 2023.

1.1 Skipulagslýsing

Með tilvísan í ofangreint þá hefur bæjarstjórn Reykjanesbæjar samþykkt að hefja skipulagsferli þar sem opnu svæði og hverfisvernd að hluta verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð og hverfisvernd að hluta. Skipulagslýsing er verkáætlun sem er unnin er samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. En þar segir: „Þegar vinna við gerð aðalskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Í skipulagsreglugerð er kveðið nánar á um lýsingu aðalskipulagsverkefnis og kynningu hennar.“

1.2 Skipulagssvæðið

Umrætt land er óbyggt og ódeiliskipulagt. Í Fasteignaskrá HMS er það auðkennt L129943 alls 3.3 ha að flatarmáli. Er stærð fyrirhugaðs skipulagssvæðis áætlað um 0.8 ha að flatarmáli. Skipulagssvæðið er staðsett norðan Nesvegar og austan byggðarinnar við Djúpavog og Seljavog 2 og 4. Það er flatlent og vel grasi gróið. Hefur að hluta verið nýtt til beitar. Engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði.



MYND 1. SELJAVEGUR 2A-REYKJANESBÆ. STAÐSETNING.



MYND 2. SELJAVEGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐIÐ.



MYND 3. SELJAVEGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐIÐ.

1.3 Landnotkunaruppdráttur. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.

Í gildandi aðalskipulagi, - aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 samþykkt í bæjarstjórn 1. nóvember 2022 og staðfest 25. janúar 2023 er landnotkun á svæðinu auðkennd sem opið svæði ásamt hverfisvernd að hluta sjá mynd 4. Breytingin felst í því að hluti landsins, - Seljavogi 2a L129943, um 0,8 ha af 3.3 ha verður með skilgreinda landnotkun sem *íbúðarbyggð* ásamt *hverfisvernd* að hluta í stað opins svæðis og hverfisvernd að hluta sbr. gildandi landnotkunaruppdrátt aðalskipulagsins.



MYND 4. LANDNOTKUNARUPPDRÁTTUR AÐALSKIPULAGSINS. GILDANDI LANDNOTKUN OG FYRIRHUGUÐ BREYTING Á LANDNOTKUN.

1.4 Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.

Í greinargerð aðalskipulagsins bls. 57 kafla 5.2.1 er fjallað um ný þéttingar- og íbúðarsvæði. Þar kemur m.a. fram að áhersla er lögð á íbúðarbyggð þar sem þegar eru innviðir innan núverandi byggðar. Það stuðli m.a. að skynsamlegri nýtingu lands í sveitarfélaginu.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags töflu 5.2 koma fram upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu m.a. á íbúðarsvæði **ÍB33** í Höfnum. Miðað við þær heimildir sem þar koma fram, er gert ráð að frá staðfestinu aðalskipulagsins í byrjun árs 2023 verði byggðar 13 nýjar íbúðir í þorpinu til ársins 2035.

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis (ha)	Nýtingarhlutfall (íbúðir/ha)	Áfangaskipting
ÍB33 Hafnir	27	40	9,1	15-25	2020-2035

TAFLA 1. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS.

Vegna mikillar eftirspurnar eftir nýju íbúðarhúsnæði í landinu er í þessari aðalskipulagsbreytingu lagt til að uppbyggingarheimildir í Höfnum verði auknar um alls 9 íbúðir verði samtals 49 íbúðir í stað 40 íbúða. Tafla 5.2 í greinargerð aðalskipulagsins tæki þá þeim breytingum sem fram koma í töflu 2 hér að neðan.

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis (ha)	Nýtingarhlutfall (íbúðir/ha)	Áfangaskipting
-------	-----------	----------------------	-------------------	------------------------------	----------------

ÍB33 Hafnir	27	49	10	15-25	2020-2035
-------------	----	----	----	-------	-----------

TAFLA 2. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS MEÐ BREYTINGU.

1.5 Markmið

Markmiðið með breyttu skipulagi á landi Seljavogar 2a undir íbúðarbyggð í stað opins svæðis er:

- að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands
- að stuðla að auknu framboði íbúða í Höfnum
- að gefa fleirum kost á að búa í Höfnum í góðum tengslum við útivistarsvæði og strandlengju á eftirtektarverðum og fallegum stað á Reykjanesi sem Hafnir vissulega eru
- að uppbygging svæðisins verði í sátt við náttúru og landslag
- að styrkja frekari uppbyggingu á þjónustu í Höfnum

1.6 Minjar.

Ekki er kunnugt um *forminjar* á landi Seljavogar 2a. En samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi er veitt. Ef áður óþekktar forminjar finnast við fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu ber að hafa samband við Minjastofnun sbr. 2. mgr. 24. gr. ofangreindra laga.

Á landi Seljavogar 2a eru jafnframt engar *náttúruminjar* á náttúruminjaskrá sbr. lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætлана.

Með tilvísan til skipulagslaga nr. 123/2010 þá er land Seljavogar 2a að hluta undir *hverfisvernd HV16* samanber landnotkunaruppdrátt og greinargerð bls. 63 í gildandi aðalskipulagi.

Í 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að ef þörf er á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegsgildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

Þetta á vissulega við um eldri hluta þorpsins, við Hafnavog og Kirkjuvog þar sem í gildandi aðalskipulagi er verið að varðveita gamalt byggðamynstur, merki um búsetuhætti og önnur mannvirki sem geyma útgerðarsögu og sögu strandmenningar ásamt Kirkjuvogskirkju og umhverfi hennar. En í tilfalli Seljavogs 2a þá eru á landinu engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.

1.7 Landskipulagsstefna.

Skipulagsláætlunin verður unnin með hliðsjón af Landskipulagsstefnu 2015-2026 en landskipulagsstefna er unnin á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Samkvæmt 4. mgr. 10. gr. sömu laga skulu sveitarfélög taka mið af landsskipulagsstefnu við gerð skipulagsáætlana eða breytinga á þeim. Í gildand landsskipulagsstefnu kemur fram eftirfarandi markmið um skipulag:

Skipulag byggðar og bæjarhönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæði

1.8 Svæðisskipulag.

Svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024 var staðfest 18. febrúar 2013. Þar kemur m.a. fram að Suðurnesin bjóði upp á mikið landrými, einstaka náttúru og lífríki. Þá eru náttúru- og söguminjar auðlind bæði í menningarlegu tilliti sem og vegna útivistar og ferðaþjónustu. Búsetuskilyrði eins og í Höfnum eru því með afbrigðum góð og tækifæri til uppbyggingar einkum íbúðarhúsnæðis því sömuleiðis góð.

Suðurnesin eru í um 40 mínútna akstursfjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu, stærsta markað- og atvinnusvæði landsins og vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll, - „...helsta hlið landsins að umheiminum...“ eins og það er orðað í svæðisskipulaginu gera Suðurnesin eftirsóknarverðan stað til að búa á.

1.9 Aðalskipulag.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting verður unnin í samræmi við gildandi aðalskipulagi. Í aðalskipulaginu er lögð áherslu á íbúðarbyggð á svæðum þar sem innviðir eru til staðar. Slík uppbygging stuðlar að betri nýtingu innviða sem þegar hefur verið fjárfest í og skynsamlegri nýtingu lands og þjónustu sem fyrir er í sveitarfélaginu. Í aðalskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir að eldra íbúðarsvæði í Reykjanesbæ verði þétt, ný svæði komi á milli eldri svæða og að ný íbúðarsvæði verði til í jaðri byggðar. Þá skal leggja ríka áherslu á mótun bæjarrýmis og gott yfirbragð hverfa og bygginga, með vönduðu deiliskipulagi og hönnun.

2.0 UMHVERFISÁHRIF.

Þegar unnið er að gerð skipulagsáætlana skal með tilvísan til laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, meta líkleg áhrif af fyrirhuguð framkvæmdum og starfsemi á nærliggjandi svæði. Umhverfismatinu er ætlað að draga fram möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og þá um leið finna leiðir sem minnka möguleg umhverfisáhrif. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekki háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög um mat á umhverfisáhrifum. Farið verður yfir þætti eins og:

á hagræna og félagslega þætti

- umferð, öryggi og heilsu
- náttúru- og menningarminjar
- áhrif á ásýnd og yfirbragð

3.0 SKIPULAGSFERLIÐ, KYNNING OG AFGREIÐSLA.

Með kynningu *skipulagslýsingar* þessarar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við áframhaldandi skipulagsvinnu þ.e. vinnu við breytingu á gildandi aðalskipulagi Reykjaness og gerð deiliskipulags fyrir land Seljavogar 2a. Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum og á heimasíðu Reykjanesbæjar, <https://www.reykjanesbaer.is/is>. Lýsingin mun einnig liggja frammi í þjónustuveri Ráðhúss Reykjanesbæjar, Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ frá og með 9. janúar 2024. Þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta er hér með gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna. **Frestur til að gera athugasemdir er til og með 15. febrúar 2024.**

Skila skal inn skriflegum athugasemdum og ábendingum á skrifstofu Reykjanesbæjar á Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ eða á netfangið skipulag@reykjanesbaer.is

Auk þess verður óskað bréflaga eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum um skipulagslýsinguna:

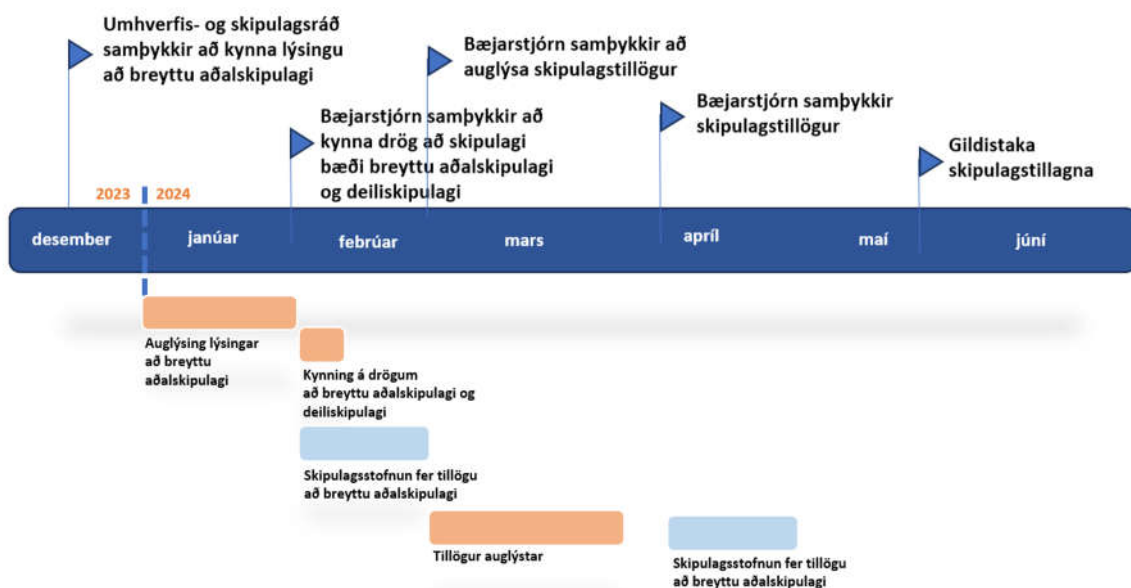
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirliti
- Vegagerðinni
- Samgöngustofu
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Landsnet
- HS Veitur
- Aðliggjandi landeigendur

Í framhaldi verða skipulagstillögur (aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag) kynnar almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í byrjun febrúar. Fullunnin tillaga að breyttu aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi verða síðan auglýst í samræmi við 31. gr. og 41 gr skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur. Stefnt er að auglýsingu skipulagstillagnanna í byrjun mars 2024.

Að athugasemdafresti loknum mun umhverfis- og skipulagsráð yfirfara athugasemdir og ábendingar er bærust á auglýsingartíma tillagnanna. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytingar á tillögugerðinni skulu þær auglýstar að nýju.

Stefnt er að því að aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag fyrir Seljavog 2a taki gildi í maí 2024.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á landi Seljavogar 2a í Höfnum verður í samræmi við 31., 32., 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



MYND 4. SKIPULAGSFERLI – ÁÆTLAÐAR TÍMASETNINGAR.

4.0 KYNNING SKIPULAGSLÝSINGAR. ÁBENDINGAR UMSAGNARAÐILA OG TILLAGA AÐ VIÐBRÖGÐUM BÆJARYFIRVALDA.

Framangreind skipulagslýsing var að lokinni afgreiðslu bæjarstjórnar 9. janúar 2024 kynnt sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga en það segir að m.a. að „Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Frestur til að senda inn athugasemdir og ábendingar var til 15. febrúar 2024. Alls bárust 9 erindi frá umsagnaraðilum sbr. meðfylgjandi fylgiskjöl:

Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 20 febrúar 2024; Umhverfisstofnun dags. 14. febrúar 2024; Heilbrigðiseftirliti Suðurnesja dags. 15. febrúar 2024; Vegagerðinni ódagsett; Grindavíkurbæ dags. 29. febrúar 2024; Skipulagsstofnun dags. 22. febrúar 2024; Mílu dags. 8. febrúar 2024; Landsneti 16. febrúar 2024 og Samgöngustofu dags. 21. febrúar 2024.

Í stuttu máli er vitnað til beggja skipulagslýsinganna sem kynntar voru þ.e. skipulagslýsingar fyrir fyrirhugaða frístundabyggð í landi Hvamms og síðan fyrirhugaðrar íbúðarbyggðar á landi Seljavogs 2a báðar í Höfnum. Fyrirhugað er að breyta um 0,4 ha af landi Hvamms, sem nú er skilgreint sem opið svæði (OP26) og svæði fyrir samfélagsþjónustu (S26) í svæði fyrir frístundabyggð (F3). Þá er fyrirhugað að breyta íbúðarsvæði (ÍB33 Hafnir) þannig að það stækkar úr 9,1 ha í 10,0 ha og íbúðum fjölgar um 8 þ.e. 0,8 ha af landi Seljavogs 2a sem nú er skilgreint sem opið svæði (OP26) og að hluta hverfisverndarsvæði (HV16) er breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð.

4.1 Umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur m.a. fram að bæði svæðin sem breytingar ná til eru á nútímahrauni líkt og öll byggðin í Höfnum. Nútímahraun njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 2013 og því beri að forðast röskun þess nema brýna nauðsyn beri til. Í umsögn Náttúrufræðistofnunar kemur jafnframt fram að umrætt hraun sé úr Sandfellshæð og „er talið að það hafi runnið fljótlega eftir að ísaldarjökklar hurfu af svæðinu. Svæðin eru í útjaðri byggðarinnar, hafa líklega verið nýtt til beitar og eru hulin jarðvegi og vel gróin og þar er ekki að sjá neinar formgerðir nútímahrauna. Verndargildi er því lágt og Náttúrufræðistofnum gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar.“

Umrædd umsögn Náttúrufræðistofnunar Ísland verður færð inn í greinargerð fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar sem viðbótarupplýsingar um stöðu svæðanna en gefur ekki tilefni til frekari viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.2 Umsögn Umhverfisstofnunar.

Líkt og Náttúrufræðistofnun Íslands bendir Umhverfisstofnun á að hraun runnin á nútíma njóti sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og forðast beri að röskun þeirra nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Umhverfisstofnun bendir jafnframt á að „eldhraun sem er að öðru leyti sandorpið eða hulið jarðvegi og gróðri og ekki er lengur hægt að greina hvort um hraun sé að ræða hefur að öllu jöfnu tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndanir eða hraunvistargerðar og nýtur það því ekki sérstakrar verndar samkvæmt greininni.“

Þá bendir Umhverfisstofnun á að um þetta verði fjallað í greinargerð aðalskipulagsbreytinganna og hvort finnast jarðminjar á skipulagssvæðinu og sett séu skilyrði um verndun þeirra sé um það að ræða.

Þá minnir Umhverfisstofnun á lög nr. 9/2009 og reglugerð nr. 798/1999 um uppbyggingu og rekstur fráveitna.

Í ofangreindri umsögn Umhverfisstofnunar er óskað eftir nánari umfjöllun um stöðu hraunsins úr Sandfellshæð og fyrirhuguð frístundabyggð og íbúðarbyggð mun standa á. Verður þeirri umfjöllun bætt við í greinargerð. Ekki finnast jarðmyndanir eða hraunvistargerðir á skipulagssvæðunum sem þarfnast sérstakrar verndar samkvæmt náttúruverndarlögum. Að öðru leyti gefur umsögn Umhverfisstofnunar ekki tilefni til frekari viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.3 Umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlitsins er bent á að kanna þurfi sérstaklega hvort gera þurfi ráðstafanir til að tryggja nægjanlegt neysluvatn. Enn fremur varðandi viðmiðunarmörk fyrir hávaða og fráveitu.

Veitum tilheyrta vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við. HS Veitur hf. sjá um vatnsveitu, hitaveitu og rafveitu fyrir Suðurnesin þ.m.t. Hafnir. Fyrirhuguð íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a mun tengjast veitukerfum þorpsins. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfi á landi Hvamms munu verða unnin í samráði og samvinnu við HS Veitur og bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar.

Að mati bæjaryfirvalda Reykjanesbæjar verður nægt neysluvatn fyrir hendi sem mun þjóna fyrirhuguðum íbúum byggðar við Seljavog 2a og gestum á fyrirhuguðu frístundasvæði Hvamms Höfnum.

Fyrirhugaðar framkvæmdir við frístundabyggð mun uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.

Að öðru leyti gefur umsögn Heilbrigðiseftirlitsins ekki tilefni til frekari viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.4 Umsögn Vegagerðarinnar.

Í umsögn kemur fram að Vegagerðin hafi farið yfir innsend gögn og að ekki séu gerðar athugasemdir eða ábendingar við kynnta lýsingu að breyttu aðalskipulagi enda sé ekki um að ræða nýja tengingu við þjóðveg. Vegagerðin væntir þess að fá skipulagið til umsagnar á síðari stigum skipulagsvinnunnar.

Umsögn Vegagerðarinnar gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.5 Umsögn Grindavíkurbæjar.

Ofangreindar skipulagslýsingar voru teknar fyrir í skipulagsnefnd Grindavíkur 21. febrúar 2024. Nefndin gerði ekki athugasemdir við tillögurnar.

Umsögn Grindavíkurbæjar gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.6 Umsögn Skipulagsstofnunar.

Í erindi Skipulagsstofnunar kemur m.a. fram að stofnunin hafi yfirfarið framlögð gögn og í kjölfar þess bendir hún á að:

- Í aðalskipulagstillögunni þarf að gera grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu og vatnsöflun í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir.

Gerð verður grein fyrir fráveitur og neysluvatnsöflun í tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir bæði svæðin þ.e. frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a.

- Í lýsingunni kemur fram að hluti íbúðarbyggðar á landi Seljavogs 2a sé innan hverfisverndar. Gera þarf grein fyrir því hvernig breytingin samræmist hverfisverndarákvæðum aðalskipulags.

Með tilvísan til skipulagslaga nr. 123/2010 þá er land Seljavogar 2a að hluta undir hverfisvernd HV16 samanber þéttbýlisupprátt og greinargerð bls. 63 í gildandi aðalskipulagi. Í 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að ef þörf er á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegsgildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.

Þetta á vissulega við um eldri hluta þorpsins, við Réttarvog, Hafnavog og Kirkjuvog þar sem í gildandi aðalskipulagi er verið að varðveita gamalt byggðamynstur, merki um búsetuhætti og önnur mannvirki sem geyma útgerðarsögu og sögu strandmenningar ásamt Kirkjuvogskirkju og umhverfi hennar. En í tilfalli Seljavogs 2a þá eru á skipulagssvæðinu og í byggðinni næst skipulagssvæðinu, engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.

Þá eru engar þekktar fornminjar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan skipulagssvæðisins í landi Seljavogs 2a.

- Minnt er á að þegar aðalskipulagstillagan verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar munu skila inna tillögum að breyttu aðalskipulagi fyrir bæði svæðin, fyrir frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a sbr. ofangreint.

- Skipulagsstofnun hvetur sveitarstjórn til að setja breytingarnar fram í einni sameinaðri skipulagstillögu.

Breytingin verður sett fram í einni sameinarði tillögu.

Umsögn Skipulagsstofnunar gefur tilefni til að sameina tillögu að breytingu í einu skjali.

4.7 Umsögn Mílu.

Fram kemur í umsögn Mílu að á svæðinu séu lagnir Mílu og því sé óskað eftir samráði áður en að framkvæmdum kemur.

Umsögn Mílu gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.8 Umsögn Landnets.

Fram kemur í umsögn Landnets að fyrirhuguð skipulagsbreyting snerti ekki hagsmuni Landnets.

Umsögn Landnets gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

4.9 Umsögn Samgöngustofu.

Fram kemur í umsögn Samgöngustofu að áætlað skipulag ætti ekki að trufla flug og er ekki kunnugt um að hugmyndir um aðra N-S flugbraut á Keflavíkurlflugvelli séu fullmátáðar.

Samgöngustofa leggur því til við bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar að vera í sambandi við Isavia ohf. til að fá að fylgjast með þróun hugmynda varðandi flugbrautina.

Umsögn Samgöngustofu gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

N Á T T Ú R U F R Æ Ð I S T O F N U N Í S L A N D S

Reykjanesbær
Tjarnargata 12
230 Reykjanesbær

Garðabær, 20. febrúar 2024
Málsnúmer: 202402-0033
IAS

Efni: Aðalskipulagslýsing, Hvammur og Seljavogur í Höfnum

Við er í erindi frá Reykjanesbæ í gegnum skipulagsgátt, dagsett 8. febrúar 2024, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um aðalskipulagslýsingu vegna Hvamms og Seljavogs í Höfnum.

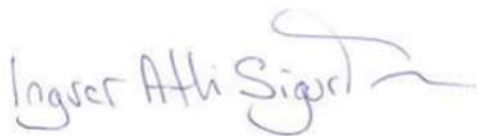
Fyrirhugað er að breyta um 0,4 ha af landi Hvamms, sem nú er skilgreint sem opið svæði, í svæði fyrir frístundahús og breyta um 0,8 ha af landi Seljavogs 2a, sem nú er skilgreint sem opið svæði, í svæði fyrir íbúðabyggð.

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér lýsinguna og kemur með eftirfarandi ábendingar.

Bæði svæðin, líkt og öll byggðin í Höfnum, eru á nútímahrauni, sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 og ber að forðast röskun þess nema brýna nauðsyn beri til.

Hraunið er úr Sandfellshæð og er talið að það hafi runnið fljótlega eftir að isaldarjökklar hurfu af svæðinu. Svæðin eru í útjaðri byggðarinnar, hafa líklega verið nýtt til beitar og eru hulin jarðvegi og vel gróin og þar er ekki að sjá neinar formgerðir nútímahrauna. Verndargildið er því lágt og Náttúrufræðistofnun gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar.

Virðingarfyllt,



Ingvar Atli Sigurðsson
jarðfræðingur





Reykjanesbær
Gunnar Kristinn Þór Ottósson
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 14. febrúar 2024
UST202402-174/A.B.
10.04.00

Efni: Lýsing - Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 - Frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogar 2a.

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar er barst 9. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu að breytingu á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 - vegna frístundabyggðar í landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogar 2a.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að skilgreina um 0,4 ha. frístundabyggð og minnkar opið svæði um 0,34 ha. og svæði fyrir samfélagsþjónustu um 0,06 ha. Auk þess gengur breytingin út á að 0,8 ha lands Seljavogi 2a er breytt í íbúðarbyggð og minnkar opið svæði sem því nemur.

Sandfellshæð

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt kortasjá Náttúrufræðisstofnunar Íslands (NÍ) er hraun sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og nefnist það Sandfellshæð. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að ofangreint komi fram í tillögunni.

Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufrýrbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd er með orðalaginu „brýn nauðsyn“ lögð áhersla á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt röskun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir.

Í greinargerð kemur fram að svæðið sé vel grasi gróið mólendi og engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði. Samkvæmt vistgerðarkorti NÍ er lynchraunavist¹ innan svæðisins.

Umhverfisstofnun bendir á að eldhraun sem er að öllu leyti sandorpið eða hulið jarðvegi og gróðri og ekki er lengur hægt að greina hvort um hraun sé að ræða hefur að öllu jöfnu tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndunar eða

¹ [Lynchraunavist](#)



„hraunvistgerðar“ og nýtur það því ekki sérstakrar verndar samkvæmt greininni. Ákvæðið útilokar þó ekki að aðrir eiginleikar, svo sem jarðsögulegir eiginleikar eða eiginleikar þess gróðurs sem vex á svæðinu, hafi sérstakt verndargildi.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé nánar um svæðið í tillögunni, hvort finnast jarðminjar á skipulagssvæðinu og sett séu skilyrði um verndun þeirra.

Fráveita

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna ber sveitarfélag ábyrgð á uppbyggingu og rekstri fráveitna. Kröfur um hreinsun á fráveituvatni frá bæði dreifbýli og þéttbýli eru settar fram í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Umhverfisstofnun vill benda á leiðbeiningarit² um minni fráveitur sem hægt er að hafa til hliðsjónar.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

² https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%3fb0b_minni%20fr%3a1veitur_LOKA.pdf

Seljavogur 2a. Höfnum, Reykjanesbæ.
**Aðalskipulagslýsing ásamt umsögnum er bærust á kynningartíma
og tillögu að viðbrögðum bæjaryfirvalda. 25. MARS 2024.**



Heilbrigðiseftirlit
Suðurnesja

Skipulagsstofnun
Borgartún 7b
105 Reykjavík

Reykjanesbæ 15. febrúar 2024

Efni: Umsögn um aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar, dags. 8. febrúar sl., þar sem óskað er umsagnar um aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur.

Tillögurnar gera ráð fyrir allt 80% aukningu íbúða í Höfnum. Bent er á að neysluvatn í Höfnum kemur úr vatnsbóli sem er SA við þorpið. Neysluvatnið er í grunninn blandað jarðsjó og því er örsiun beitt til hreinsunar á vatninu. HES er ekki kunnugt um afkastagetu hreinsibúnaðarins, en fyrir liggur að hann er takmarkaður. Bent er á að kanna þurfi sérstaklega hvort gera þurfi ráðstafanir til að tryggja nægjanlegt neysluvatn.

Vegna ráðagerða um að land Hvamms verði skilgreint sem frístundabyggð er vert að benda á að viðmiðunarmörk fyrir hávaða eru mun lægri en viðmiðunarmörk fyrir hefðbundna íbúabyggð, skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Ekki er að sjá að í aðalskipulagslýsingum sé dregið á fráveitu eða fráveitulausnum.

Þann 2. nóvember 2022 óskaði embættið eftir lýsingu, stöðuskýrslu og úrbótaáætlun um fráveitu sveitarfélagsins. Óskað var eftir að gögnin bærust fyrir 30. mars 2023. Umbeðin gögn hafa ekki borist.

Heilbrigðiseftirlitið hefur ekki gögn þess efnis um að fráveitukerfi sveitarfélagsins uppfylli kröfur í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ, samkvæmt fráveitugrunn á heimasíðu sveitarfélagsins má áætla að kröfur um hreinsun skólþs og legu fráveitu út í sjó sé ekki uppfyllt.

Heilbrigðiseftirlitið leggur til að tekið sé tillit til þessara þátta við skipulagsvinnslu, þá hefur embættið tekið til skoðunar þá þætti sem helst eiga við starfssvið þess og gerir ekki frekari athugasemdir við aðalskipulagsbreytingarnar.

Virðingarfyllt,

J. Trausti Jónsson,
heilbrigðisfulltrúi.

Þú hefur náð til skjalanna

RANNVEIG MARÍA JÓHANNESDÓTTIR
2024-02-20 12:50:53 GMT
Ámátt: Undirskrift

Tilvísun: 024010088 / 2.1.2

Selfoss

19. febrúar 2024

Reykjanesbær
Tjarnargötu 12
230 REYKJANESBÆ



B.t. Gunnars Kr Ottossonar, arkitekts
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar
gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is

Umsögn vegna aðalskipulagslýsingar fyrir íbúðarbyggð á landi Seljavogar 2A í Höfnum, Reykjanesbæ.

Tilvísun nr. 0141/2024

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar lýsingu á aðalskipulag fyrir íbúðarbyggð á landi Seljavogar 2A í Höfnum, Reykjanesbæ, sem unnið er af Reykjanesbæ dags des. 2024.

Síða 1/1

Vegagerðin hefur yfirfarið innsend gögn og gerir ekki athugasemdir enda ekki um að ræða nýja tengingu við þjóðveg og væntir þess að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum.

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Rannveig María Jóhannesdóttir
Landfræðingur
Suðursvæði Vegagerðarinnar

Þetta skjal hefur verið samþykkt rafrænt

Vegagerðin
Suðurhraun 3
210 Garðabær
+354 522 1000
vegagerdin.is

[vegagerdin](https://www.vegagerdin.is)
[@vegagerdin.is](https://www.vegagerdin.is)

Seljavogur 2a. Höfnum, Reykjanesbæ.
Aðalskipulagslýsing ásamt umsögnum er bærust á kynningartíma
og tillögu að viðbrögðum bæjaryfirvalda. **25. MARS 2024.**



Grindavíkurbær | Gildin okkar | [Jafnræði](#) | [Jákvæðni](#) | [Þekking](#) | [Framsækni](#) | [Traust](#)

Reykjanesbær
B.t. Gunnar Kristinn Þór Ottósson
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Grindavík, 29/2/2024
nr. erindis 2402031
nr. í gátt 141/2024

Efni: Breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna Hvamms og Selvogs 2a í Höfnum

Með erindi dags. 08.02.2024 óskaði Reykjanesbær eftir umsögn Grindavíkurbæjar á tillögu aðalskipulagsbreytingar fyrir tvö mál í Höfnum.

Á fundi skipulagsnefndar þann 21. febrúar sl. var ofangreint mál tekið fyrir og eftirfarandi bókað:

„Lögð var fram skipulagslýsing á aðalskipulagsbreytingu fyrir tvö mál í Höfnum. Annars vegar að taka 0,34 ha af skilgreindu opnu svæði og 0,06 ha af svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Hvamms (samtals 0,4 ha) og breyta í frístundabyggð. Hins vegar að 0,8 ha af opnu svæði í landi Seljavogs 2a verði breytt í íbúðarbyggð.

Skipulagsnefnd Grindavíkurbæjar gerir ekki athugasemd við lýsinguna. Málinu er vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar“.

Umsögn þessi er veitt með fyrirvara um afgreiðslu á fundi bæjarstjórnar þann 27. febrúar 2024.

f.h. Skipulagsnefndar Grindavíkurbæjar
Elísabet Bjarnadóttir
Sérfræðingur á umhverfis- og skipulagssviði
Grindavíkurbæjar



Reykjanesbær
Gunnar Kristinn Þór Ottósson
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 22. febrúar 2024

Tilvísun: 202402036 / 3.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna íbúðarbyggðar á Selvogum og frístundabyggðar á Hvammi í Höfnum

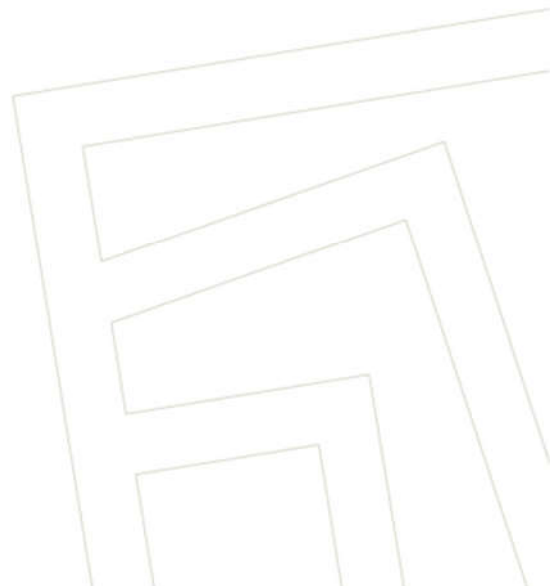
Reykjanesbær hefur, með erindi dags. 8. febrúar 2024, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. desember 2023, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að marka stefnu um stækkun íbúðarbyggðar (ÍB33) 3,3 ha, yfir hluta opins svæðis (OP26) í landi Selvogar og nýja frístundabyggð (F3), 0,4 ha, yfir hluta opins svæðis (OP26) og svæðis fyrir samfélagsþjónustu (S26) í landi Hvamms í Höfnum. Íbúðarbyggðin verður að hluta innan hverfisverndarsvæðis (HV16).

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn en bendir á eftirfarandi atriði til skoðunar fyrir mótun tillögu:

- Í aðalskipulagstillögunni þarf að gera grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu og vatnsöflun í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir.
- Í lýsingunni kemur fram að hluti íbúðarbyggðar í Selvogum sé innan hverfisverndar og þarf í tillögunni að gera grein fyrir því hvernig breytingin samræmist hverfisverndarákvæðum aðalskipulags.
- Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.
- Skipulagsstofnun hvetur sveitarstjórn til að setja breytingarnar fram í einni sameinaðri skipulagstillögu.

Guðjón Erlendsson



Míla

Bragi Már Bragason

UMSÖGN BIRT **8.02.2024**

Á svæðinu eru lagnir Mílu. Við óskum eftir að haft verði samráð við okkur áður en til framkvæmda kemur.

1

Landsnet

Rut Kristinsdóttir

UMSÖGN BIRT **16.02.2024**

Fyrirhuguð skipulagsbreyting snertir ekki hagsmunum Landsnets, sem veitir því ekki efnislega umsögn um málið.

4

Samgöngustofa

Tómas Björn Ólafsson

UMSÖGN BIRT **21.02.2024**

Málsnúmer Samgöngustofu: OneCRM 2402666

Áætlað skipulag ætti ekki að trufla flug.
Samgöngustofu er ekki kunnugt um aðra N-S flugbraut á Keflavíkurlugvelli séu fullmótaðar.
Sveitarfélagið ætti að vera í sambandi við Isavia ohf. til að fá að fylgjast með þróun hugmynda varðandi flugbrautina.

7

lög