



REYKJANESBÆR
Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS

AÐALSKIPULAGSLÝSING

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI REYKJANESBÆJAR 2020-2035.

FRÍSTUNDABYGGÐ Á LANDI HVAMMS 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 þorpinu 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 Djúpvog 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.	4
1.4	Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.	4
1.5	Markmið	5
1.6	Minjar	5
1.7	Landskipulagsstefna	5
1.8	Svæðisskipulag	6
1.9	Aðalskipulag	6
2.0	UMHVERFISÁHRIF	6
3.0	SKIPULAGSFERLIÐ, KYNNING OG AFGREIÐSLA	6
4.0	KYNNING SKIPULAGSLÝSINGAR. ÁBENDINGAR UMSAGNARAÐILA OG TILLAGA AÐ VIÐBRÖGÐUMBÆJARYFIRVALDA	8

1.0 FORSENDUR

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 17. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn landeigenda þar sem óskað er heimildar bæjaryfirvalda um að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir frístundahús á um 4000 m² í landi Hvamms í Reykjanesbæ. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að unnin sé deiliskipulagstillaga í samráði við skipulagsfulltrúa með þeim fyrirvara að samþykki hlutaðeigandi landeiganda liggi fyrir og að breyta þurfi aðalskipulagi en spildan er á opnu svæði, OP26 svæði og S26 teygist á það líka. 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 svæði fyrir samfélagsþjónustu verði breytt í svæði fyrir frístundabyggð. 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 L218304 alls 4042,8 m² að flatarmáli. Land Hvamms er staðsett sunnan til í þorpinu vestan Nesvegur. Það er flatlent og vel grasi gróðið mólendi. Engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði.

Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gr. 6.2 h. eru svæði fyrir frístundabyggð (F) svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærpjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.



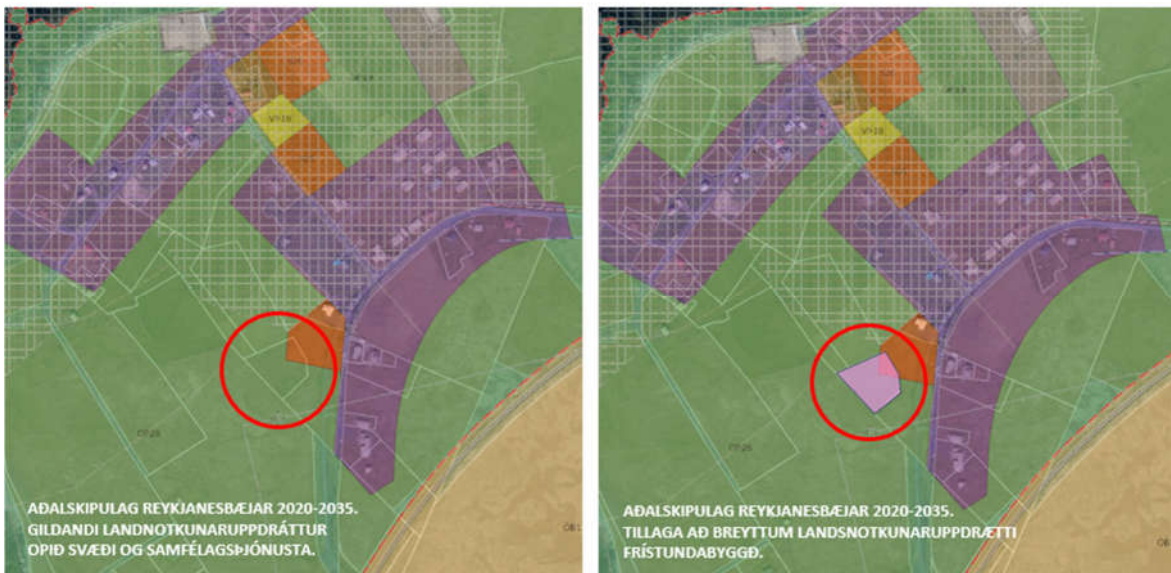
MYND 1. HVAMMUR-REYKJANESBÆ. STAÐSETNING.



MYND 2. HVAMMUR. 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 auðkennt sem opið svæði og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Breytingin felst í því að allt landið, - L 218304 Hvammur, verður með skilgreinda landnotkun sem *frístundabyggð* í stað opins svæðis og svæðis ætlað fyrir samfélagsþjónustu. Við breytinguna minnkar það land sem er ætlað sem *opið svæði* um 0,34 ha og undir *samfélagsþjónustu* um 0,06 ha sbr. gildandi landnotkunaruppdrátt aðalskipulagsins.



MYND 3. LANDNOTKUNARUPPDRÁTTUR AÐALSKIPULAGSINS. GILDANDI LANDNOTKUN OG FYRIRHUGUÐ BREYTING Á LANDNOTKUN.

1.4 Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.

Í greinargerð aðalskipulagsins bls. 59 kafla 5.3 er fjallað um frístundabyggð. Þar kemur m.a. fram að skilmála fyrir frístundabyggð skal setja í deiliskipulagi og við gerð deiliskipulags skal haft samráð við Minjastofnun Íslands og vinna deilifornleifaskráningu.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting felur jafnframt í sér breytingu á töflu 5.3 í greinargerðinni þar sem bætt verðu við reit fyrir fyrirhugaða frístundabyggð við Hvamm:

Frístundabyggð	Fjöldi nýrra lóða	Nýting (hús/ha)	Stærð (ha)
F2 Frístundabyggð í Junkaragerði	um 30	um 4.0	33.0
F3 Frístundabyggð í Hvammi Höfnum	um 10	um 25	0.4

TAFLA 1. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM FRÍSTUNDABYGGÐ SBR. TÖFLU 5.3 Á BSL. 59 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS.

1.5 Markmið

Markmiðið með skipulagi á landi Hvamms undir frístundabyggð er:

- að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands
- að stuðla að aukinni útivist
- að gefa fleirum kost á að dvelja í Höfnum og njóta útivistar 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 þjónustu fyrir ferðafólk í Höfnum

1.6 Minjar.

Ekki er kunnugt um *forminjar* á landi Hvamms. 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 Hvamms eru jafnframt engar *náttúruminjar* á náttúruminjaskrá sbr. lög nr. 60/2013 um náttúruvernd og lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Með tilvísan til skipulagslaga nr. 123/2010 þá er land Hvamms undanskilið *hverfisvernd* samanber landnotkunarupprátt gildandi aðalskipulags.

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:

- Byggð falli að landslagi og náttúru:
„Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar.“
- Ferðaþjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða:
„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðaþjónustuuppbygging nýtist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum“.

1.8 Svæðisskipulag.

Svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024 var staðfest 18. febrúar 2013. Þar kemur m.a. fram að útvistargildi Suðurnesja felist fyrst og fremst í einstakri náttúru, fjölbreyttum landslagsmyndunum og lífríki. Þá eru náttúru- og söguminjar auðlind bæði í menningarlegu tilliti sem og vegna útivistar og ferðaþjónustu. Því skuli efla markaðssetningu mikilvægra áningastaða á svæðinu í samstarfi við ferðaþjónustuaðila vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll, „...helsta hlið landsins að umheiminum...“ eins og það er orðað í svæðisskipulaginu.

1.9 Aðalskipulag.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting verður unnin í samræmi við gildandi aðalskipulagi. En þar kemur m.a. fram að:

- skilmála fyrir frístundabyggð skal setja í deiliskipulagi og við gerð deiliskipulags skal haft samráð við Minjastofnun Íslands og vinna deilifornleifaskráningu.
- sóknarfæri í atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu séu m.a. ferðaþjónustu
- opin svæði fyrir útivist, aðalega í tengslum við þéttbýli, með stígum og áningastöðum auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

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 Reykjanes og gerð deiliskipulags fyrir land Hvamms. 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

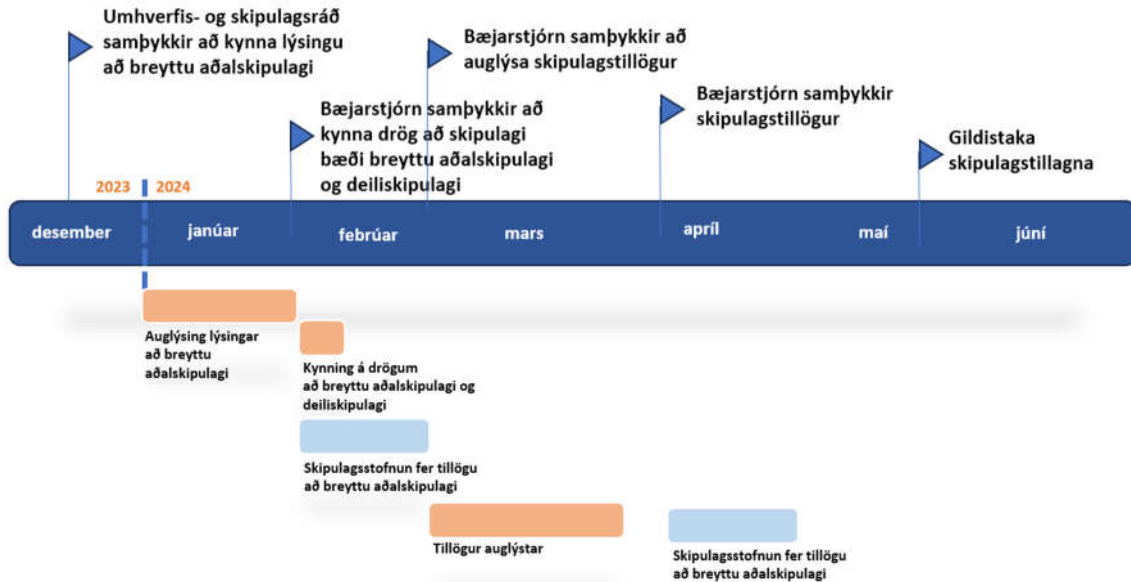
- Samgöngustofu
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Landsnet
- HS Veitur
- Aðliggjandi landeigendur

Í framhaldi verða skipulagstillögur (aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag) kynnt 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 bárust 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 Hvamm taki gildi í maí 2024.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulag fyrir frístundabyggð á landi Hvamms 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 beitarrá 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 Íslands verður færð inn í greinargerð fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar sem viðbótarupplýsingar um stöðu svæðanna en gefur ekki tilefni til frekari viðbragða bæjaryfirvalda við móttögu 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 þéttbýlisupphrátt 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 tilfelli 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 Landsnets.

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 Keflavíkurflugvelli 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.

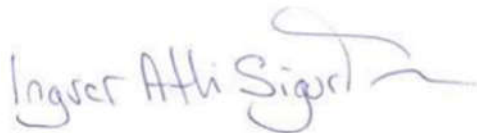
Fyrirhugað er að breyta um 0,4 ha af landi Hvamms, sem nú er skilgreint sem opið svæði, í svæði fyrir fristundahús og breyta um 0,8 ha af landi Seljavogs 2a, sem nú er skilgreint sem opið svæði, í svæði fyrir íbúðabyggð.

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.

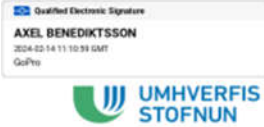
Hraunið er úr Sandfellshæð og er talið að það hafi runnið fljótlega eftir að ísaldarjökklar hurfu af svæðinu. Svæðin eru í útjadhri byggðarinnar, hafa líklega verið nýtt til beitar og eru hulin jarðvegi og vel gróin og þar er ekki að sjá neinar formgerðir nútímahrauna. Verndargildið er því lágt og Náttúrufræðistofnun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

Við 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



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 ert í Reykjanesbæ

RANNVEIG MARÍA JÓHANNESDÓTTIR

2024-02-20 12:50:53 GMT
Astaða: Lokað

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
Suðurlhraun 3
210 Garðabær
+354 522 1000
vegagerdin.is

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



Grindavíkurbær | *Gildin okkar* | [Jafnvæði](#) | [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

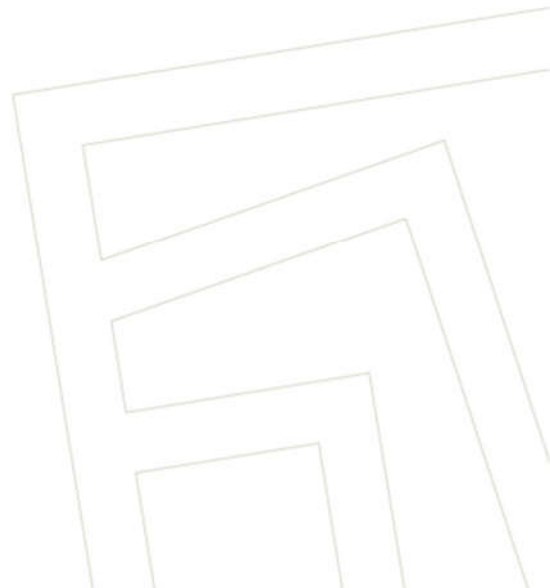
Reykjanesbær hefur, með erindi dags. 8. febrúar 2024, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. desember 2023, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

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, að hugmyndir um aðra N-S flugbraut á Keflavíkurlflugvelli séu fullmótaðar.
Sveitarfélagið ætti að vera í sambandi við Isavia ohf. til að fá að fylgjast með þróun hugmynda varðandi flugbrautina.

7

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, að hugmyndir um aðra N-S flugbraut á Keflavíkurflugvelli séu fullmótaðar.
Sveitarfélagið ætti að vera í sambandi við Isavia ohf. til að fá að fylgjast með þróun hugmynda varðandi flugbrautina.

7