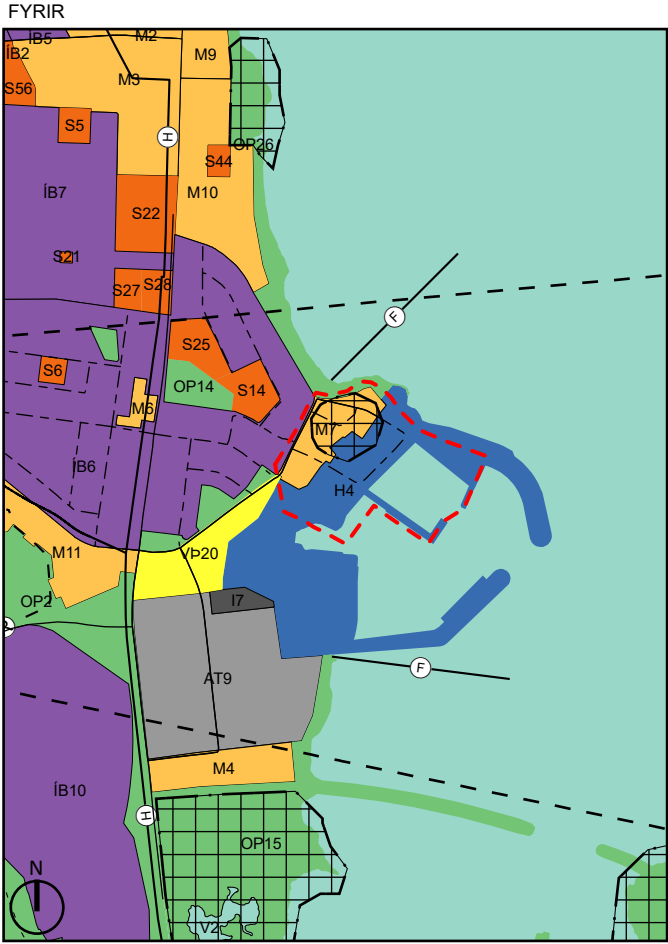
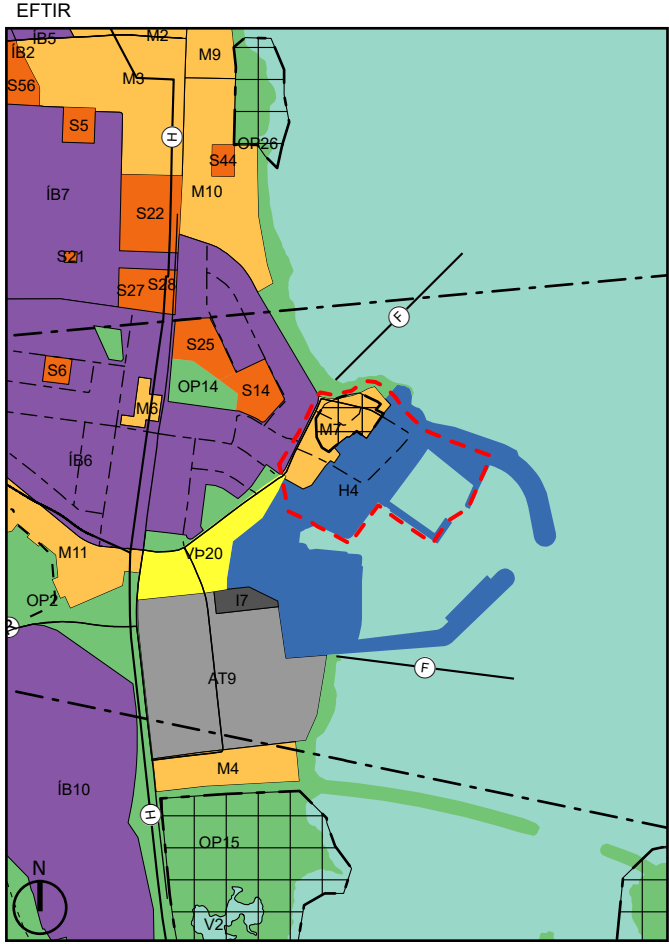




Gildandi þéttbýlisuppráttur staðf. 25. janúar 2023 mkv.: 1:17.500



Tillaga að breytingu mkv.: 1:17.500

GREINAGERÐ

1 Forsendur

Forsendur skipulagsbreytinga eru að stækka og endurbæta hafnarsvæði Njarðvíkurhafnar (H4) með markmiðinu að efla hlutverk hennar sem aðalþjónustuhöfn Reykjaneshafnar fyrir sjávarútvegstengda starfsemi. Hluti af því er að gera ráð fyrir landfyllingu á svæðinu á milli Norður- og Suðurgarðs til að styðja við uppbyggingu löndunarþjónustu fyrir smærri báta. Nauðsynlegt er að endurskoða umferðarskipulag á svæðinu með hliðsjón af aukinni þungaumferð sem mun fylgja vaxandi starfsemi á höfninni.

2 Tillaga að breytingum á skipulagi

Í vinnslutillögu er gerð tillaga að eftirfarandi breytingum:

- Til að rúma landfyllingu á milli Norður- og Suðurgarðs þarf að auka heimild fyrir landfyllingu á H4 úr 1,5 í 3,0 ha.

Breyting verður gerð á kafla 4.3.1 um Hafnarsvæði og töflu 4.3

Kafla 4.3.1	Fyrir breytingu	Tillaga að breytingu
5.mgr.	Á norðvestasta hluta hafnarsvæðisins þarf að taka tillit til framtíðarbyggðar, sem verður blönduð byggð íbúða, verslana og þjónustu. Skal miða að þar verði hreinleg starfsemi sem hefur ekki í för með sér mengun og móta byggð þannig að næsta umhverfi hafnarinnar verði skermað af svo innsýn á athafnasvæðið sé minnkuð og áhrifa af hávaða verði minnkuð. Á suðurmörkum hafnarsvæðisins verði hugað að samfellu byggðar og lóða við aðliggjandi athafnasvæði.	Á norðurhluta hafnarsvæðis er m.a. gert ráð fyrir sjávarútvegstengda starfsemi og löndunarþjónustu fyrir smærri báta. Athafnasvæði norðursvæðis mun stækka með 1,5 ha með landfyllingu. Skal miða við að næst miðsvæði, M7, verði hreinleg starfsemi sem hefur ekki í för með sér mengun. Við uppbyggingu skal huga að því að næsta umhverfi hafnarinnar verði skermað af svo innsýn á athafnasvæðið sé minnkuð og áhrifa af hávaða verði minnkuð. Á suðurmörkum hafnarsvæðisins verði hugað að samfellu byggðar og lóða við aðliggjandi athafnasvæði.

Hafnarsvæði í töflu 4.3	Stærð svæðis [ha]	Núv. byggingarmagn [m2]	Leyfilegt byggingarmagn [m2]***	Áfangaskipting
Fyrir breytingu				
H4 Njarðvíkurhöfn**	16,30	6.175	50.000	2020-2035
Eftir breytingu				
H4 Njarðvíkurhöfn**	17,68	6.175	50.000	2020-2035

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Miðað er við nýtingarhlutfall 0,3-0,5. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Skipulagsákvæði um byggingarheimildir og lágmarkslandhæð og gólfhæð á hafnarsvæði H4 standa óbreytt.

- Felld er niður hverfisvernd á mannvirkjum innan hafnarsvæði H4. Um er að ræða þrjú hús, þar sem varðveislugildi þeirra gefur ekki tilefni til sértækrar verndar skv. fyrirbyggjandi húsakönnun.

Breyting verður gerð á töflu 5.6 Hverfisvernd í þéttbýli

Hverfisvernd	Fyrir breytingu	Tillaga að breytingu
HV30 Byggð við Njarðvíkurhöfn	Njarðvíkurhöfn og nálæg byggð. Eldra byggðarmynstur og hús, dæmi um byggð frá gömlu Njarðvík. Til er húsakönnun frá nóvember 2020 fyrir suðursvæði hafnarinnar. Í vinnslu er húsakönnun fyrir norðursvæðið og einnig þá byggð sem stendur næst hafnarsvæðinu vestan- og norðanmegin.	Byggð sem liggur að Njarðvíkurhöfn. Eldra byggðarmynstur og hús, dæmi um byggð frá gömlu Njarðvík. Til eru húsakannanir frá nóvember 2020 fyrir suðursvæði Njarðvíkurhafnar og október 2023 fyrir norðursvæðið og þá byggð sem stendur næst hafnarsvæðinu vestan- og norðanmegin.

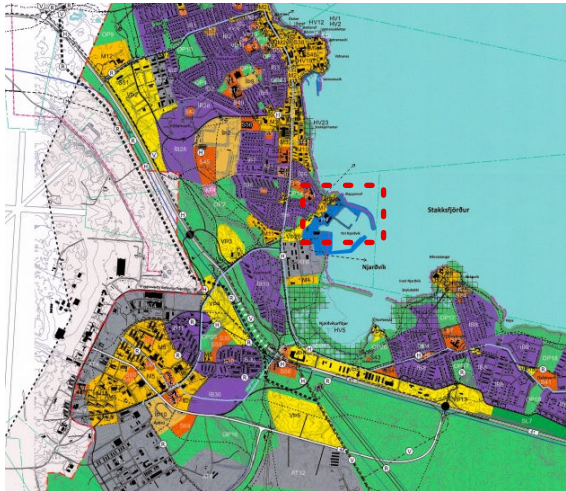
- Sjávargata, frá Njarðarbraut að hafnarsvæðinu, verður skilgreind sem tengibraut í þéttbýli.

3 Umhverfismat aðalskipulagsbreytingar

Athafnasvæði hafnarinnar er stækkað á þegar röskuðu svæði. Breyting frá aðalskipulagi er ekki talin líkleg til að hafa í för með sér umtalsverðar breytingar á umhverfisáhrifum frá því sem er í umhverfisskýrslu aðalskipulagsins 2020-2035. Möguleg neikvæð áhrif felast í ásýnd en landfylling og ný mannvirki koma til með að breyta ásýnd svæðis.

Breyting frá fyrra aðalskipulagi hefur í för með sér rask vegna landfyllingar og viðlegukants. Samkvæmt kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands á vistgerðum er á skipulagssvæðinu, fyrir utan manngert land,grýttar fjörur og þangfjörur. Báðar vistgerðir hafa mikla útbreiðslu. Svæðið er að miklu leyti raskað nú þegar. Breyting frá fyrra aðalskipulagi felur ekki í sér rask á verndarsvæðum eða vistkerfum sem njóta sérstakrar verndar í náttúruverndarlögum.

Vísbendingar eru um að tríbútyltin (TBT) mengun geti verið í seti í Njarðvíkurhöfn. Huga þarf að því við útfærslu landfyllingar.



Aðalskipulag Reykjaneshafnar 2020-2035 mkv.: 1:17.500

Skýringar

	Hverfisvernd (HV)		Samfélagsþjónusta (S)
	Athafnasvæði (AT)		Vötn, ár og sjór (V)
	Hafnarsvæði (H)		Verslunar- og þjónustusvæði (VP)
	Iðnaðarsvæði (I)		Íbúðarsvæði (IB)
	Miðsvæði (M)		Mörk skipulagsbreytinga
	Opin svæði (OP) (SL)		

SAMÞYKKTIR

Aðalskipulagsbreyting þessi var auglýst samkvæmt 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 5. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
Tillaga var auglýst frá _____ 2026

til _____ 2026 og var samþykkt í bæjarstjórn Reykjaneshafnar

þann _____ 2026

Bæjarstjóri Reykjaneshafnar

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

þann _____ 2026

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann _____ 2026

Hnitakerfi: [ISN93] Blaðstærð: A3

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 25374_ASK_T_01

Skipulag: HT Yfirfarið: SGT

Breytingar: