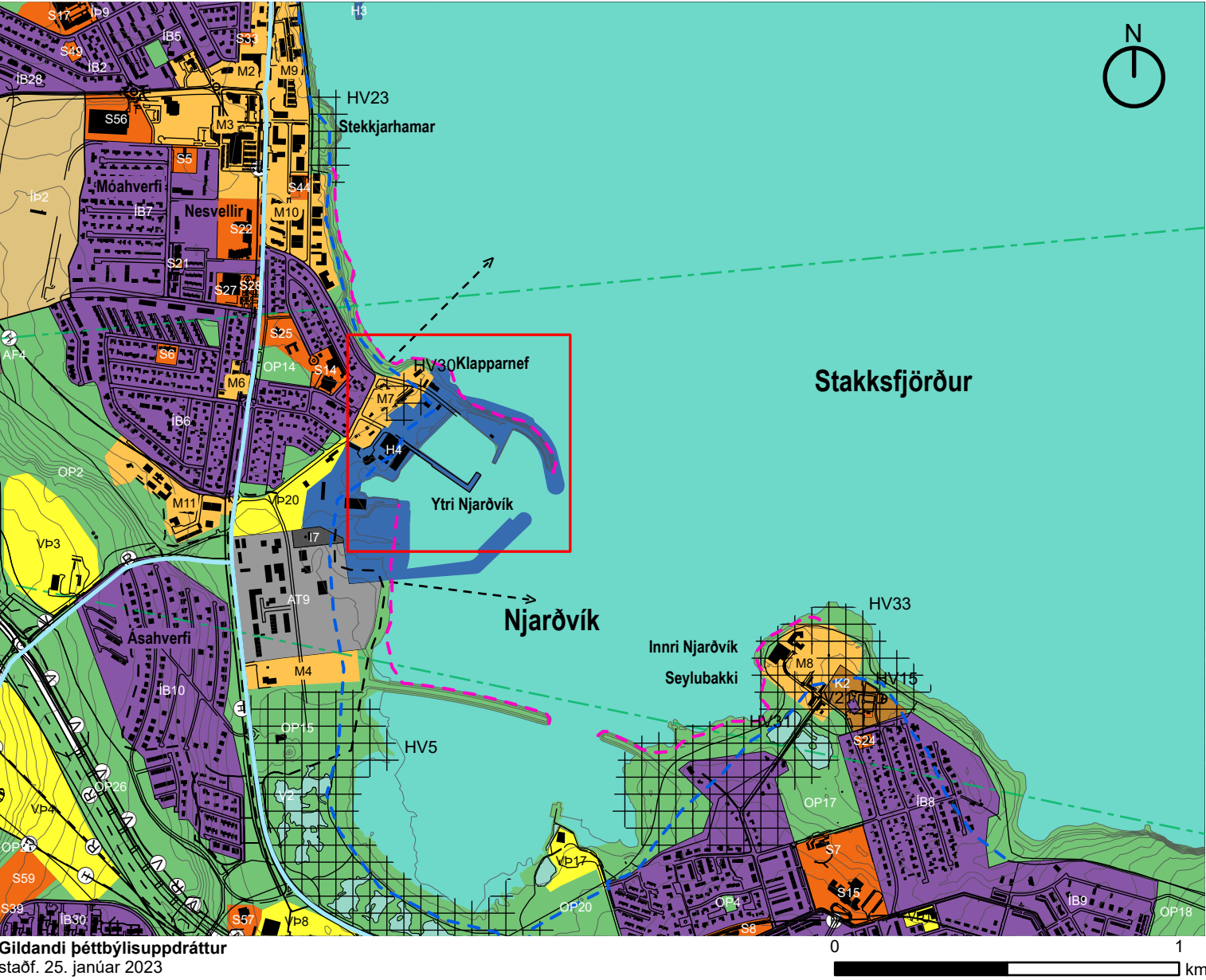




FYRIR



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

GREINAGERÐ FORSENDUR

Forsendur skipulagsbreytinga eru að stækka og endurbæta hafnarsvæði (H4) Njarðvíkurhafnar 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 og endurskoðun umferðarskipulags vegna aukinnar þungaumferðar. Jafnframt er gert ráð fyrir breytingu á afmörkun hverfisverndar og stækkun miðsvæði (M7) stækkar á kostnað hafnarsvæðis (H4). Breytingin miðar að því að mæta þörf fyrir húsnæði og nýta betur þá innvið sem eru til staðar.

TILLAGA AÐ BREYTINGUM Á SKIPULAGI A) HAFNARSVÆÐI (H4)

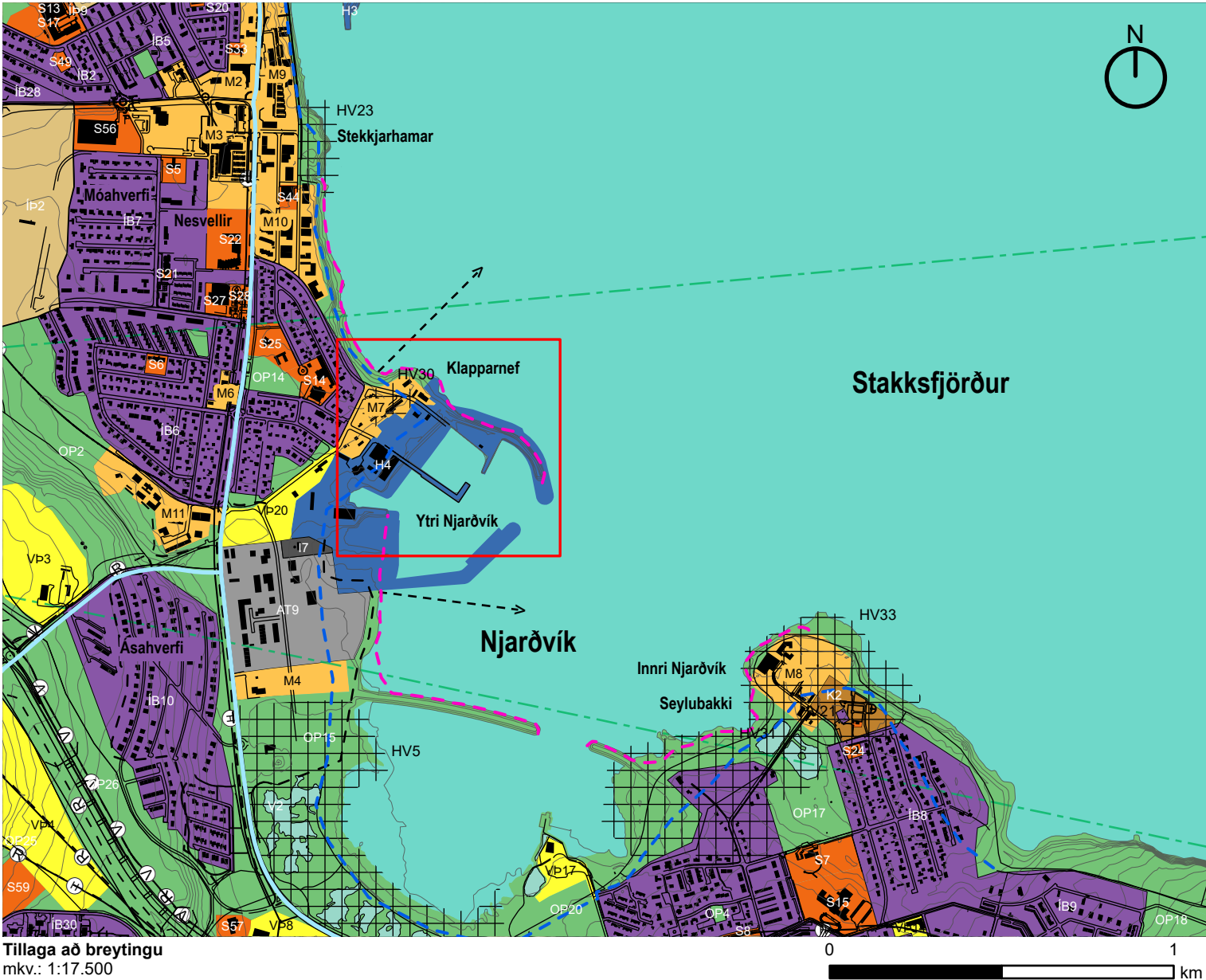
Í vinnslutillögu er gerð tillaga að breytingum á hafnarsvæði (H4):

Til að rúma landfyllingu á milli Norður- og Suðurgarðs þarf að auka heimild fyrir landfyllingu á hafnarsvæði (H4) úr 1,5 í 3,0 ha. Viðlegukantur fyrir skip færist þá vestar með landfyllingunni og verður áfram um 130m langur.

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 samfelli byggðar og lóða við aðliggjandi athafnasvæði.	Á norðurhluta hafnarsvæðis er m.a. gert ráð fyrir sjávarútvegstengda starfsemi og löndunarþjónustu fyrir smærri báta. Athafnasvæði norður-svæðis 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 samfelli byggðar og lóða við aðliggjandi athafnasvæði.

EFTIR



Tillaga að breytingu mkv.: 1:17.500

Hafnarsvæði í töflu 4.3	Stærð svæðis [ha]	Núv. byggin-garmagn [m2]	Leyfilegt byggin-garmagn [m2]***	Áfanga-skipting
Fyrir breytingu				
H4 Njarðvíkurhöfn**	16,3	6.175	50.000	2020-2035
Eftir breytingu				
H4 Njarðvíkurhöfn**	17,6	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.

B) HVERFISVERND (HV30)

Féllid er niður hverfisverndarsvæði (HV30) 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 húsa-könnun 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 (H4). 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.

C) MIÐSVÆÐI (M7)

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á landnotkun á svæði sem tilheyrði hafnarsvæði (H4) en tilheyrir eftir breytingu miðsvæði (M7) og Hafnarbraut 2 verður hluti af miðsvæði. Opíð óskilgreint svæði norðan við svæðið stækkar lítillaga sem aðlögun við þessa breytingu. Ekki eru gerðar breytingar á leyfilegu byggingarmagni eða íbúðarfjölda fyrir miðsvæði (M7).

Miðsvæði í töflu 4.4	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingar-magn [m2]	Leyfilegt byggingar-magn [m2]***	Íbúðir núv. fjöldi	Íbúðar-fjöldi heimill***	Áfanga-skipting
Fyrir breytingu						
M7 Vestan Njarðvíkur-hafnar**	2,6	2.065	20.000	19	100	2020-2035
Eftir breytingu						
M7 Vestan Njarðvíkur-hafnar**	2,8	2.065	20.000	19	100	2020-2035

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030

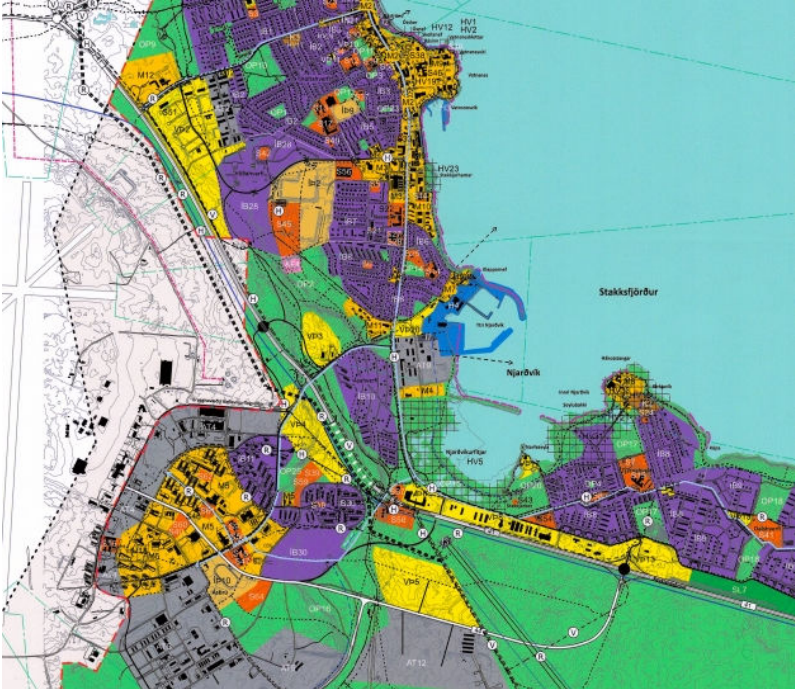
*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Miðað er við nýtingarhlutfall 0,3-0,5. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

UMHVERFISMAT AÐALSKIPULAGSBREYTINGAR

Athafnasvæði hafnarinnar er stækkað á þegar röskuðu svæði. Breyting frá aðal-skipulagi 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 tribútýltin (TBT) mengun geti verið í seti í Njarðvíkurhöfn. Huga þarf að því við útfærslu landfyllingar.

NIÐURSTAÐA ÁHRIFAMATS VATNSHLOTS

Niðurstaða áhrifamats er að miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar eru framkvæmdir við landfyllingu í Njarðvíkurhöfn ekki líklegar til að valda því að umhverfismarkmiðum strandsjávarhlutans 104-1382-C hafna að Gróttu, skv. lögum um stjórn vatnamála, verði ekki náð. Svæðið er þegar raskað og vísbendingar eru um TBT-mengun í seti. Lágmarka má áhrifin með því að haga hönnun og framkvæmdum á þann veg að rask á sjávarbotni og menguðu seti verði sem minnst og að hugað verði að frágangi sets sem þarf að hreyfa við, t.d. koma því fyrir undir landfyllingu og lágmarka þannig dreifingu mengunar frá setinu. Mælt er með því að áhrifamat á vatnshlot verði gert ítarlegar þegar betri upplýsingar liggja fyrir um framkvæmdir og sótt verður um leyfi fyrir framkvæmdum.



Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 mkv.: 1:17.500

Skýringar

Athafnasvæði (AT)	Verslunar- og þjónustusvæði (VP)
Hafnarsvæði (H)	Hverfisvernd (HV)
Íbúðarsvæði (I)	Mörk skipulagsbreytinga
Miðsvæði (M)	Stofnbraut
Opin svæði (OP)	Aðrir vegir
Samfélagsþjónusta (S)	Göngu- og hjólréiðaleið
Vötn, ár og sjór (V)	Lífæð
Íbúðarsvæði (IB)	Sjóvarnir

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 Reykjanesbæjar

þann _____ 2026

Bæjarstjóri Reykjanesbæjar

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

þann _____ 2026

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild stjórnartíðinda þann _____ 2026

Hnitakerfi: [ISN93]	Blaðstærð: A2
VSÓ RÁÐGJÖF	
Teikning: 25374_ASK_T_03	Júlí 2026
Skipulag: HT	Yfirfarið: SGT

Breytingar: