

Reykjanesbær
Gunnar Kr. Ottósson
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 19. nóvember 2021

Tilvísun: 201909047 / 3.1

Efni: Aðalskipulag Reykjanesbæjar, vinnslutillaga

Reykjanesbær hefur, með erindi dags. 8. október 2021, sent Skipulagsstofnun til umsagnar vinnslutillögu að Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035.

Tillagan er sett fram í greinargerð með skýringaruppdráttum, dags. 16. ágúst 2021, á þéttbýlisuppdráttum fyrir Reykjanesbæ og Hafnir í mkv. 1:17.500, dags. 18. ágúst 2021 og á sveitarfélagsuppdrætti í mkv. 1:40.000, án dags. Umhverfismatsskýrsla fylgdi ekki skipulagsgögnunum.

Með erindinu bárust umsagnir um vinnslutillögu frá almenningi, stofnunum og hagsmunaaðilum.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði til nánari skoðunar við áframhaldandi mótun tillögu að aðalskipulagi:

Loftslagsmiðað skipulag

Reykjanesbær hefur vaxið hratt á síðast liðnum árum og er orðinn einn af fjölmennustu þéttbýlisstöðum landsins með tæplega 20.000 íbúa. Áskorun bæjaryfirvalda við endurskoðun aðalskipulags felst því ekki hvað síst í því að þróa og samþætta ört vaxandi byggð og samgöngur í samræmi við stefnu stjórnvalda um að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda með kolefnishlutleysi að leiðarljósi og bregðast við afleiðingum loftslagsbreytinga með skipulagi byggðar og landnotkunar. Sem viðbrögð við þessari áskorun er í tillögunni lögð áhersla á að skipulag byggðar og umhverfis stuðli að sjálfbærri þróun samfélagsins með þéttingu og blöndun byggðar meðfram lífæðinni sem er ætlað að tengja saman byggðina og styðja við alla samgöngumáta. Stuðlað er að uppbyggingu nærþjónustu í hverfiskjörnum í anda skipulagshugmyndar um 20 mínútna hverfið, með það að markmiði að draga úr notkun einkabílsins og stuðla að því að sem flestir geti sinnt daglegum erindum sínum gangandi eða hjólandi.

Þrátt fyrir ofangreinda stefnu er í tillögunni mörkuð stefna um víðfeðm svæði fyrir verslun- og þjónustu meðfram Reykjanesbraut sem ætla má að þjóni fremur akandi umferð en virkum ferðamáta. Skipulagsstofnun beinir því til sveitarfélagsins að skoða hvernig stefna um umrædd þjónustusvæði fellur að framangreindum megináherslum skipulagsins. Bornir verði saman mismunandi valkostir varðandi staðsetningu og stærð þessara þjónustusvæða og umfang uppbyggingar og setja þarf skýrari ákvæði varðandi áfangaskiptingu uppbyggingar.

Skipulagsstofnun hvetur til þess að greining áherslusvæða, hverfiskjarna og kennileita verði nýtt til frekari stefnumörkunar t.a.m. með því að tengja hverfiskjarna og áherslusvæði við tiltekna landnotkunarreiti en í flestum tilvikum er um að ræða stofnanasvæði, verslunar- og þjónustusvæði og miðsvæði. Jafnframt er tilefni til að mati Skipulagsstofnunar að setja viðeigandi viðmið um uppbyggingu í hverfiskjörnum m.a. varðandi hæð húsa, þéttleika og blöndun byggðar, gæði og

yfirbragð svæða og starfsemi innan þeirra og styðja þannig enn frekar við markmiðið um 20 mínútna hverfi og þéttingu byggðar meðfram lífæð með það að markmiði að draga úr ferðaþörf. Stofnunin telur jafnframt tilefni til þess að greining og stefna varðandi hverfiskjarna verði nýtt við stefnumörkun varðandi áfangaskiptingu og forgangsröðun uppbyggingar íbúða og atvinnu- húsnaðis. Þar sem gert er ráð fyrir þéttingu byggðar er æskilegt að setja fram viðmið um gæði byggðar og umhverfis s.s. varðandi almenningsrými, dagsbirtu og skjól. Skipulagsstofnun bendir jafnframt á að í skipulagstillögunni þarf að setja fram viðmið varðandi fjölda bíla- og hjólastæða í íbúðarhverfum og á atvinnusvæðum þ.m.t. innan hverfiskjarna.

Í kafla 7.4.3 bls. 61 kemur m.a. fram að Veðurstofan vinni að hættumati vegna sjávarflóða í samvinnu við Vegagerðina en textinn er óbreyttur frá gildandi aðalskipulagi og því er ekki ljóst hvort þeirri vinnu sé lokið. Í skipulagstillögunni þarf að setja viðeigandi skipulagsákvæði um skipulag á svæðum sem stafar hætta af hækun sjávarborðs og ágangi sjávar s.s. varðandi aðgerðir til að draga úr landbroti, fjarlægð frá strönd, gólfkóta og hvort heimilt sé að byggja kjallara. Skipulagsstofnun vekur athygli á skýrslu Vegagerðarinnar sem kom út árið 2018, *Lágsvæði – viðmiðunarreglur fyrir landhæð*, við frekari mótun aðalskipulagsins um aðlögun byggðar og landnotkunar að loftslagsbreytingum. Skipulagsstofnun minnir á að við skipulagsgerð á lágsvæðum þarf að hafa samráð við Vegagerðina.

Hugmyndir um þróun byggðar á nærsvæði Keflavíkurflugvallar

Við kynningu skipulagslýsingar og vinnslutillögu hafa Reykjanesbæ borist athugasemdir frá Kadeco sem fer með eignarland ríkisins við Keflavíkurflugvöll. Kadeco vinnur að gerð þróunaráætlunar fyrir það svæði sem félagið fer með eignarumsjón með fyrir hönd ríkisins. Kadeco fer fram á aðalskipulagið horfi til þeirra hugmynda sem fram munu koma í þróunaráætlun svæðisins og leggur til breytingar á skipulagstillögunni sem beinast m.a. að stefnu um verslun og þjónustu við Reykjanesbraut og að áhersla verði lögð á uppbyggingu íbúða í Ásbrú fremur en á öðrum svæðum.

Skipulagsstofnun minnir á að Reykjanesbær fer með forræði á skipulagsmálum á öllu landi innan staðarmarka sveitarfélagsins, utan skipulagssvæðis Keflavíkurflugvallar. Bæjarstjórn þarf að meta hvernig hugmyndir Kadeco, eins og annarra hagsmunaaðila, falla að meginstefnu sveitarstjórnar um þróun byggðar í sveitarfélaginu og samþættingu byggðar og samgangna og útfæra stefnu aðalskipulagsins m.a. um uppbyggingarsvæði og forgangsröðun uppbyggingar, þ.m.t. nýrrar íbúðarbyggðar, með hliðsjón af því.

Íbúðarþróun og íbúðarhúsnaði

Mannfjöldaspa gerir ráð fyrir að íbúar verði orðnir 27.700 árið 2028 og að þeir geti orðið um 30.000 árið 2035. Um 2/3 hlutar íbúða eru í fjölbýlishúsum og um 1/3 í sérbýli að því er fram kemur í tillögunni. Í kafla 1.4 kemur fram að gert er ráð fyrir að þörf verði fyrir 1.800 – 3.300 nýjar íbúðir á skipulagstímabilinu m.v. 2,5-4,6 íb/íbúð og þar af verði byggðar 1.075 íbúðir á þéttingarreitum sbr. töflu 14 á bls. 43. Í kafla 5 á bls. 40 kemur fram að stefnt er að byggingu um 4.300 nýrra íbúða á skipulagstímabilinu. Skipulagsstofnun bendir á að yfirfara þarf stefnu um fjölgun íbúða á skipulagstímabilinu. Hafa þarf til hliðsjónar spá um áframhaldandi fjölgun íbúa, viðmið um fjölda íbúa í íbúð og aldursskiptingu íbúa og marka nánari stefnu varðandi fjölda og stærð íbúða á hverjum reit fyrir sig sem mæta þörfum þess samfélagshóps sem vænta má að búi í sveitarfélaginu á komandi árum. Jafnframt þarf að huga að framboði á húsnaði fyrir alla tekjuhópa sbr. kafla 3.2 í landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í töflu 14 er gerð grein fyrir þeim svæðum þar sem áformuð er uppbygging íbúða og sett eru nánari skipulagsákvæði fyrir flest þessara svæða. Skipulagsstofnun bendir á að setja ætti skipulagsákvæði fyrir öll svæðin m.a. varðandi hæðir húsa, tegund íbúða og annað sem sveitarstjórn vill leggja áherslu á varðandi mótun byggðar og bæjarrýma til nánari útfærslu við gerð deiliskipulags. Samhliða þarf að yfirfara áfangaskiptingu og forgangsröðun áætlaðri uppbyggingu nýrra íbúða í

töflunni. Minnt er á að þar sem um er að ræða þéttingaráform er mikilvægt að leggja áherslu á að gefa íbúum og öðrum hagsmunaaðilum kost á að koma að mótun skipulagstillögunnar.

Fram kemur á bls. 56 að í Reykjanesbæ sé boðið upp á heimagistingu. Að mati Skipulagsstofnunar þarf að marka nánari stefnu varðandi starfsemi í íbúðarbyggð, þ.m.t. heimagistingu, m.a. með skipulagsákvæðum varðandi flokk og tegund gistingar skv. reglugerð nr. 1277/2016.

Á bls. 34 í greinargerð kemur fram að leyfðar séu allt að 200 íbúðir á miðsvæðum og miðað sé við a.m.k. 20 íbúðir á hverju svæði sem tilgreind eru. Skýra þarf þetta ákvæði nánar að mati Skipulagsstofnunar með hliðsjón af því sem þegar hefur verið byggt af íbúðum á umræddum miðsvæðum.

Iðnaðarsvæði

Fram kemur á bls. 29 í tillögunni að þynningarsvæði fyrir iðnaðarsvæðið í Helguvík verði fellt út þegar kemur að endurskoðun starfsleyfis Norðuráls 31. desember 2024 og því er þynningarsvæðið fellt út af þéttbýlisuppdrætti. Í Helguvík er iðnaðarsvæði (I1) minnkað verulega og skilgreint nýtt athafnasvæði fyrir það svæði sem minnkunin tekur til. Bent er á að skoða þarf hvort núverandi starfsemi innan iðnaðarsvæðis, sem verður innan athafnasvæðis, falli að ákvæðum skipulagsreglugerðar sem fram koma í gr. 6.2, e-lið um starfsemi á athafnasvæði. Jafnframt er minnt á að endurskoða þarf deiliskipulag á svæðinu til samræmis.

Fram kemur í tillögunni að í Helguvík sé lögð áhersla á iðnað sem samræmist íbúðarbyggð í Reykjanesbæ. Að mati Skipulagsstofnunar þarf að skýra nánar hvaða takmarkanir þetta ákvæði getur haft fyrir iðnaðarstarfsemi í Helguvík og fyrir íbúðarbyggð og þróun hennar.

Á suðursvæði Njarðvíkurhafnar (H4) er unnið að breytingu á aðalskipulagi og í vinnslutillögu deiliskipulags, sem unnið er samhliða, kemur m.a. fram að gert sé ráð fyrir að meginaðkoma að svæðinu verði um Fitjabraut og um nýja götu. Sé stefnt að breytingu á meginaðkomu að hafnarsvæðinu þarf að gera grein fyrir þeim áformum í aðalskipulagstillögunni til samræmis við breytinguna.

Gæta þarf að samræmi skipulagstillögunnar við áætlun um vernd og orkunýtingu landsvæða (rammaáætlun). Svæði í orkunýtingarflokki þarf að skilgreina sem iðnaðarsvæði sbr. gr. 4.3.1 í skipulagsreglugerð, n-liður. Þar sem Stóra Sandvík er í orkunýtingarflokki skv. rammaáætlun á því við að svæðið verði áfram afmarkað sem iðnaðarsvæði I6 í aðalskipulagi. Í umfjöllun um svæðið getur Reykjanesbær sett fram afstöðu sína eða markmið um nýtingu svæðisins.

Efnistaka

Fyrir liggur álit Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum vegna efnistöku í Súlum og Stapafelli, dags. 19. febrúar 2020. Þar kemur fram að áform um efnistöku á svæðunum í heild eru umtalsvert meiri en gert er ráð fyrir í aðalskipulagi en svæðin eru að hluta til innan sveitarfélagsmarka Grindavíkurbæjar. Að mati Skipulagsstofnunar þarf því að koma fram hvort stefna varðandi efnistöku á svæðunum snúi aðeins að efnistöku innan sveitarfélagsins eða á öllum svæðunum í heild. Þá þarf jafnframt að uppfæra magntölur á efnistöku- og efnislosunarsvæðum með hliðsjón af því efni sem unnið hefur verið eða haugsett frá því að gildandi aðalskipulag var staðfest. Í tillögunni þarf að gera grein fyrir stærð efnistökusvæðanna og efnistegund auk þess sem setja þar skipulagsákvæði varðandi það hvernig staðið verður að frágangi efnistökusvæðanna að efnistöku lokinni sbr. það sem fram kemur í niðurstöðum í framangreindu áliti stofnunarinnar.

Óþarft er að tilgreina texta úr einstökum lagagreinum sem skipulagsákvæði fyrir efnistökusvæðin þar sem ákvæði viðkomandi laga og reglugerða gilda um efnistöku á svæðunum.

Virkir ferðamátar

Í kafla 3.1.1 kemur fram að lagt sé til að unnin verði ferðavenjukönnun fyrir sveitarfélagið en þessi stefna er óbreytt frá gildandi aðalskipulagi. Jafnframt er lagt til í kafla 3.1.8 að unnin verði göngu-

og hjólreiðaáætlun. Skipulagsstofnun hvetur til þess að ferðavenjukönnun verði unnin samhliða mótun skipulagstillögunnar hafi það ekki nú þegar verið gert, svo nýta megi niðurstöður hennar við mótun stefnu um samspil byggðar og samgangna og útfærslu gatna og samgöngustíga. Jafnframt verði bornir saman valkostir sem til greina koma til að ná markmiði um að efla hjólreiðar sem samgöngumáta og til útivistar. Í þessu samhengi er bent á að horfa jafnframt til göngu- og hjólatengingar þéttbýlanna við dreifbýlið m.a. í ljósi þess að stórir vinnustaðir eru í dreifbýlinu og samgöngustígar gætu nýst starfsfólki til vinnusóknar og íbúum og ferðamönnum til útivistar. Bent er á að kannaðir verði möguleikar á að samþætta framkvæmdir við stígagerð og veitulagnir.

Ferðapjónustusvæði

Að mati Skipulagsstofnunar þarf að skoða áhrif af stefnu varðandi þjónustuuppbyggingu t.a.m. samlegðaráhrif af verslunarstarfsemi, hóteli, ráðstefnuaðstöðu og samgöngumiðstöð við Grindavíkurveg (VÞ7), á samskonar þjónustu á öðrum svæðum innan sveitarfélagsins og á Keflavíkurflugvelli. Auk þess þarf að gera grein fyrir samræmi stefnunnar við stefnu Svæðisskipulags Suðurnesja, og yfirstandandi vinnu við endurskoðun þess, þar sem m.a. er stefnt að því að greina styrkleika, tækifæri og framtíð atvinnumála og endurmeta stefnu um umfang og eðli sameiginlegra atvinnusvæða. Reykjanesbær er í samstarfi við nágrennasveitarfélögin um jarðvang á Reykjanesi. Í aðalskipulaginu þarf að mati Skipulagsstofnunar að fjalla um samspil áforma um uppbyggingu atvinnusvæða innan sveitarfélagsins við áform og áherslur jarðvangs.

Jafnframt er tilefni til að skoðaðir verði valkostir sem til greina geta komið til að byggja upp aðstöðu í Stóru Sandvík og hvort skilgreina ætti svæðið sem afþreyingar- og ferðamannasvæði í stað opins svæðis.

Stofnunin bendir á að skoða hvort sameina mætti svæði AF1 og AF3 í tillögunni m.a. þar sem eitt deiliskipulag nær til beggja svæða.

Á miðsvæðum og svæðum fyrir verslun og þjónustu er tilgreindur flokkur veitingastaða, skv. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, m.t.t. þess hvort heimilt er að vera með vínveitingar og háværa tónlist. Í 18. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 eru skilgreindar mismunandi tegundir veitingastaða og skoða mætti hvort tilefni sé til að tilgreina tegund veitingastaðar í skipulagsákvæðum fyrir einstök svæði.

Vegir í náttúru Íslands

Flokkun vega í náttúru Íslands, annarra en þjóðvega, er sýnd á þemauppdrætti. Skipulagsstofnun bendir á að á uppdrættinum þarf að sýna flokkun veganna sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 260/2018 um vegi í náttúru Íslands. Stofnunin mælir jafnframt með að lögbundið samráð vegna mótunar tillögu að flokkun vega, sbr. 2. gr. reglugerðarinnar, eigi sér stað á vinnslustigi tillögunnar, áður en hún er samþykkt til formlegrar kynningar.

Afmörkun þéttbýlis og vaxtarmörk

Því er beint til sveitarfélagsins að skoða hvort ástæða geti verið til að afmarka þéttbýlið þrengra en gert hefur verið og setja þéttbýlisuppdrátt fram í stærri mælikvarða t.d. 1:10.000. Til að mynda mætti undanskilja íprótta- og þjónustusvæði við Grindavíkurveg og hluta skógræktarsvæða sunnan Reykjanesbrautar og austan við Dalshverfi, ÍB9.

Skipulagsstofnun hvetur sveitarfélagið til að skilgreina vaxtarmörk þéttbýlis, sbr. einnig kafli 3.2 í landsskipulagsstefnu.

Umhverfismat

Æskilegt hefði verið að fá tækifæri til að fara yfir umhverfismatsskýrslu samhliða tillögu á vinnslustigi. Stofnunin hvetur til þess að í umhverfismati tillögunnar verði bornir saman mismunandi valkostir varðandi helstu stefnumið og áform sem sett verða fram í skipulagstillögunni með það að markmiði að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum eins og kostur er. Meta þarf

loftslagsáhrif af stefnu varðandi útfærslu byggðar, samgangna og landnotkunar og gera grein fyrir aðlögun byggðar og samfélags gagnvart afleiðingum loftslagsbreytinga.

Gera þarf grein fyrir þeim viðmiðum sem lögð verða til grundvallar umhverfismati og bent er á að í tillögu til þingsályktunar um endurskoðaða landsskipulagsstefnu 2015–2026¹ og í aðgerðaáætlun stjórnvalda í loftslagsmálum² er að finna viðmið sem nýta má við umhverfismatið.

Auðkenni og stafrænt skipulag

Auðkenna þarf hvern landnotkunarreit með bókstaf viðkomandi landnotkunarreits og hlaupandi númeri sbr. gr. 6.1 í skipulagsreglugerð. Hlaupandi númer hefst á einum (1) og ekki á við að auðkenna reiti með núlli (0). Í stafrænu skipulagi á ekki við að hafa bókstaf aftan við hlaupandi númer og það þarf að lagfæra. Þá á ekki við að auðkenna landnotkunarreiti með sviga utan um bókstafi og númer.

Önnur atriði til skoðunar

- Taka þarf saman yfirlit yfir hverfisverndarsvæði í töflu til samræmis við aðra landnotkun þar sem m.a. kemur fram heiti og lýsing svæða, hverfisverndarákvæði og stærð svæða.
- Setja þarf nánari skipulagsákvæði varðandi heimildir til reksturs gistiheimilis á svæði M8 (Hálotstangar) og tilgreina flokk og tegund gististaðar sbr. 3. og 4. gr. ofangreindrar reglugerðar.
- Minnt er á að hafin er vinna við umhverfismat og aðalskipulagsbreytingu vegna áforma um Eldisgarð fyrir umfangsmikið landeldi á iðnaðarsvæði I5a á Reykjanesi. Setja þarf fram stefnu um svæðið, þ.m.t. umfang uppbyggingar og fyrirhugaðrar starfsemi, með hliðsjón af því.
- Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 hafa öðlast gildi og lög um mat á umhverfisáhrifum eru fallin úr gildi.
- Gera þarf grein fyrir stærð landnotkunarreita utan þéttbýlis í greinargerð.
- Sýna þarf núverandi og áformaðar háspennulínur og jarðstrengi á uppdráttum.
- Sýna þarf friðlýstar fornleifar á uppdrætti með þeim hætti sem sýnt er í skýringum.
- Ekki á við að sýna landnotkun utan þéttbýlismarka á þéttbýlisuppdrætti og sömuleiðis á ekki við að sýna landnotkun og minjar utan sveitarfélagamarka á sveitarfélagsuppdrætti.
- Skipulagsstofnun hefur ekki rýnt uppdrætti og greinargerð með tilliti til samræmis en einstaka landnotkunarreitir, takmarkanir á landnotkun og auðkenni þeirra á uppdráttum eru í ósamræmi við umfjöllun í greinargerð. Jafnframt þarf að yfirfara skýringar á uppdráttum og gæta að því að þær taki til allra þátta sem sýndir eru á uppdráttunum.
- Skýringar vantar á þemauppdrætti.


Guðrún Lára Sveinsdóttir

¹ [Tillaga til þingsályktunar um endurskoðaða landsskipulagsstefnu 2015-2026](#)

² [Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum](#)

