



**REYKJANESBÆR**  
Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS

## **AÐALSKIPULAGSLÝSING**

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

**FRÍSTUNDAFYGGÐ 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.

**DESEMBER 2023**

## EFNISYFIRLIT

<b>1.0</b>	<b>FORSENDUR</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Skipulagslýsing</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Skipulagssvæðið</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Þéttbýlisuppdráttur. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Markmið</b>	<b>5</b>
<b>1.6</b>	<b>Minjar</b>	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>Landskipulagsstefna</b>	<b>5</b>
<b>1.8</b>	<b>Svæðisskipulag</b>	<b>6</b>
<b>1.9</b>	<b>Aðalskipulag</b>	<b>6</b>
<b>2.0</b>	<b>UMHVERFISÁHRIF</b>	<b>6</b>
<b>3.0</b>	<b>SKIPULAGSFERLIÐ, KYNNING OG AFGREIÐSLA</b>	<b>6</b>

Samþykktir

## 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 m<sup>2</sup> í landi Hvamms í Reykjanesbæ. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að unnin sé deiliskipulagstillaga í samráði við skipulagsfulltrúa með þeim fyrirvara að samþykki hlutaðeigandi landeiganda liggja 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

Umrátt land er óbyggt og ódeiliskipulagt. Í Fasteignaskrá HMS er það auðkennt L218304 alls 4042,8 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Land Hvamms er staðsett sunnan til í þorpínu vestan Nesvegur. Það er flatlent og vel grasi gróið 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 nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.



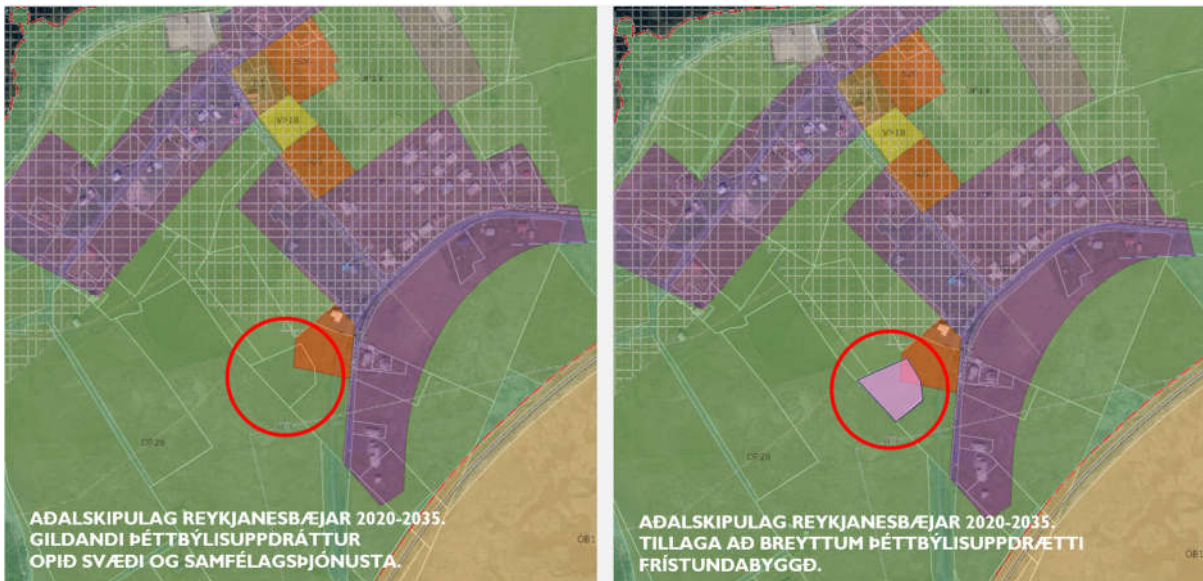
MYND 1. HVAMMUR-REYKJANESBÆ. STAÐSETNING.



MYND 2. HVAMMUR. SKIPULAGSSVÆÐIÐ.

### 1.3 Þéttbýlisuppdráttur. 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. ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR 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 *fornminjar* 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 fornminjar 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 áætlaða.

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

### 1.7 Landskipulagsstefna.

Skipulagslætlanin 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 skipulagsáætlaða 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.“
- Ferðapjónusta á grunni sérstöðu og umhverfisgæða:  
„Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðapjónustunnar og miði jafnframt að því að ferðapjónustuuppbygging 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 útvistar 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 deiliforleifaskráningu.
- sóknarfæri í atvinnuuppbyggingu í sveitarfélaginu séu m.a. ferðaþjónustu
- opin svæði fyrir útvist, aðalega í tengslum við þéttbýli, með stígum og áningastöðum auk þjónustu sem veitt er á forsendum útvistar.

### 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

Skila skal inn skriflegum athugasemdum og ábendingum á skrifstofu Reykjanesbæjar á Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ eða á netfangið [skipulag@reykjanesbaer.is](mailto:skipulag@reykjanesbaer.is)

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

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirliti
- Vegagerðinni
- Samgöngustofu

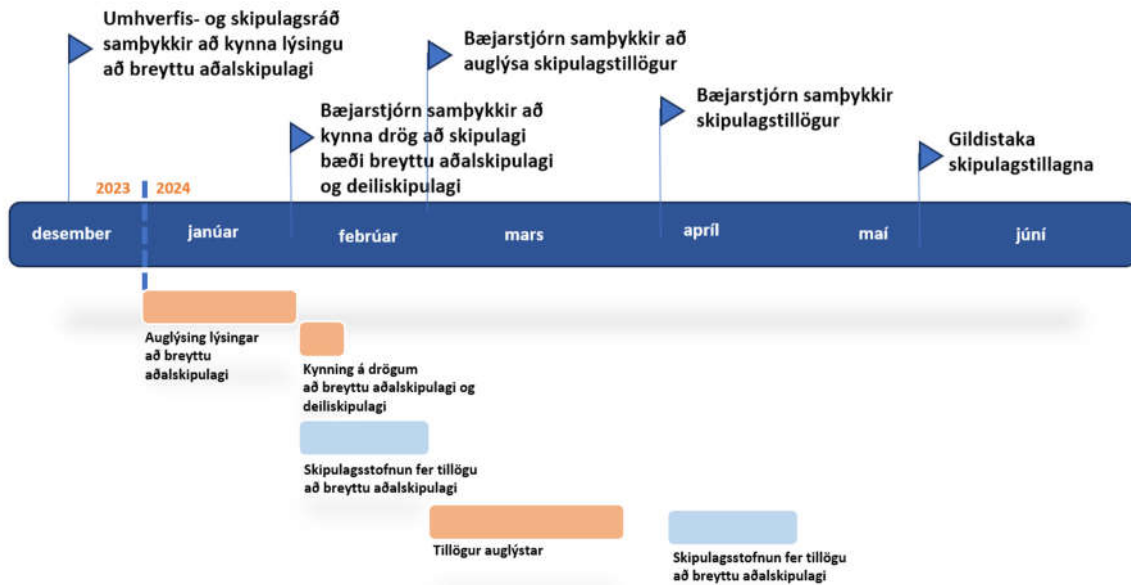
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Landsnet
- HS Veitur
- Aðliggjandi landeigendur

Í framhaldi verða skipulagstillögur (aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag) kynnr 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.