



REYKJANESBÆR
Í KRAFTI FJÖLBREYTILEIKANS

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

ÍBÚÐARBYGGÐ Á LANDI SELJAVOGAR 2A 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 hús 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 Djúpavog og Seljavog, einbýlishús og parhús byggð á árunum 1970-1990. Í byrjun árs 2023 var íbúatala Hafna 106 manns.

DESEMBER 2023

EFNISYFIRLIT

1.0	FORSENDUR	3
1.1	Skipulagslýsing	3
1.2	Skipulagssvæðið	3
1.3	Þéttbýlisuppdráttur. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.	4
1.4	Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.	5
1.5	Markmið	5
1.6	Minjar	5
1.7	Landskipulagsstefna	6
1.8	Svæðisskipulag	6
1.9	Aðalskipulag	6
2.0	UMHVERFISÁHRIF	6
3.0	SKIPULAGSFERLIÐ, KYNNING OG AFGREIÐSLA	7

Samþykktir

1.0 FORSENDUR

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 17. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn landeigenda Seljavogar 2a þar sem óskað er heimildar bæjaryfirvalda um að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir íbúðarbyggð á hluta lands við Seljavog 2a í Höfnum, Reykjanesbæ.- þyrpingu húsa með svipuðu yfirbragði og byggðin í Höfnum. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að unnin verði deiliskipulagstillaga í samráði við skipulagsfulltrúa. 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 hverfisvernd að hluta verður breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð og hverfisvernd að hluta. 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 L129943 alls 3.3 ha að flatarmáli. Er stærð fyrirhugaðs skipulagssvæðis áætlað um 0.8 ha að flatarmáli. Skipulagssvæðið er staðsett norðan Nesvegur og austan byggðarinnar við Djúpavog og Seljavog 2 og 4. Það er flatlent og vel grasi gróið. Hefur að hluta verið nýtt til beitar. Engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði.



MYND 1. SELJAVEOGUR 2A-REYKJANESBÆ. STAÐSETNING.



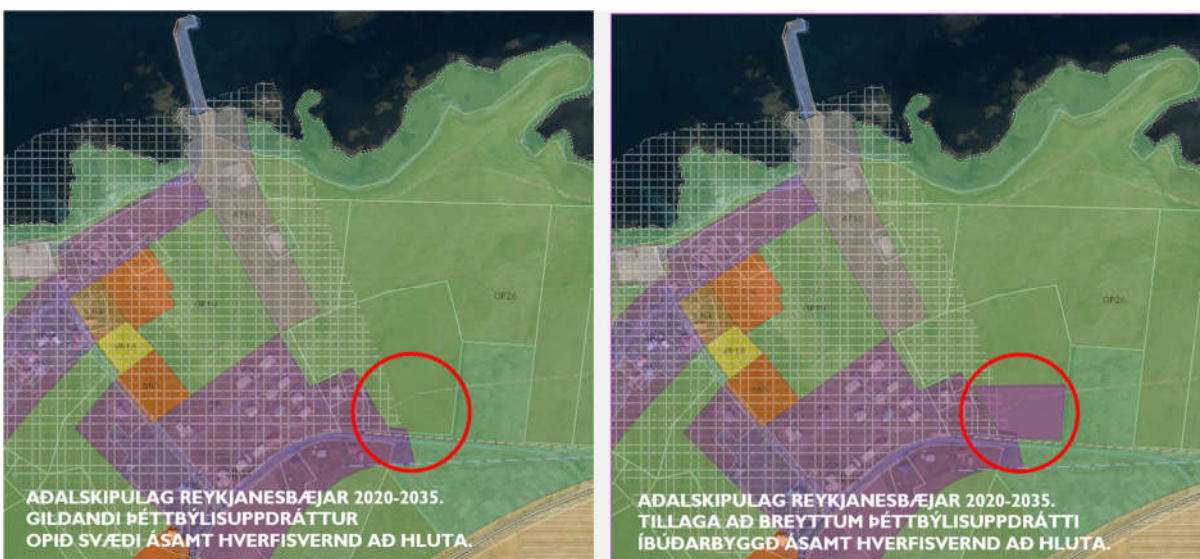
MYND 2. SELJAVEOGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐIÐ.



MYND 3. SELJAVOGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐIÐ.

1.3 Þéttbýlisuppráttur. 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 auðkennd sem opið svæði ásamt hverfisvernd að hluta sjá mynd 4. Breytingin felst í því að hluti landsins,- Seljavogi 2a L129943, um 0,8 ha af 3.3 ha verður með skilgreinda landnotkun sem *íbúðarbyggð* ásamt *hverfisvernd* að hluta í stað opins svæðis og hverfisvernd að hluta sbr. gildandi þéttbýlisupprátt aðalskipulagsins.



MYND 4. ÞÉTTBÝLISUPPRÁTTUR AÐALSKIPULAGSINS. GILDANDI LANDNOTKUN OG FYRIRHUGUÐ BREYTING Á LANDNOTKUN.

1.4 Greinargerð. Gildandi aðalskipulag. Fyrirhuguð breyting.

Í greinargerð aðalskipulagsins bls. 57 kafla 5.2.1 er fjallað um ný þéttingar- og íbúðarsvæði. Þar kemur m.a. fram að áhersla er lögð á íbúðarbyggð þar sem þegar eru innviðir innan núverandi byggðar. Það stuðli m.a. að skynsamlegri nýtingu lands í sveitarfélaginu.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags töflu 5.2 koma fram upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu m.a. á íbúðarsvæði **ÍB33** í Höfnum. Miðað við þær heimildir sem þar koma fram, er gert ráð fyrir að frá staðfestinu aðalskipulagsins í byrjun árs 2023 verði byggðar 13 nýjar íbúðir í þorpinu til ársins 2035.

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis (ha)	Nýtingarhlutfall (íbúðir/ha)	Áfanga-skipting
ÍB33 Hafnir	27	40	9,1	15-25	2020-2035

TAFLA 1. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í HÖFNUM SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS.

Vegna mikillar eftirspurnar eftir nýju íbúðarhúsnæði í landinu er í þessari aðalskipulagsbreytingu lagt til að uppbyggingarheimildir í Höfnum verði auknar um alls 8 íbúðir verði samtals 48 íbúðir í stað 40 íbúða. Tafla 5.2 í greinargerð aðalskipulagsins tæki þá þeim breytingum sem fram koma í töflu 2 hér að neðan.

Svæði	Íbúðir nú	Fjöldi íbúða heimill	Stærð svæðis (ha)	Nýtingarhlutfall (íbúðir/ha)	Áfanga-skipting
ÍB33 Hafnir	27	48	10	15-25	2020-2035

TAFLA 2. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í HÖFNUM SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS MEÐ BREYTINGU.

1.5 Markmið

Markmiðið með breyttu skipulagi á landi Seljavogs 2a undir íbúðarbyggð í stað opins svæðis er:

- að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands
- að stuðla að auknu framboði íbúða í Höfnum
- að gefa fleirum kost á að búa í Höfnum í góðum tengslum við útivistarsvæði og strandlengju 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 á þjónustu í Höfnum

1.6 Minjar.

Ekki er kunnugt um *fornminjar* á landi Seljavogs 2a. 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 Seljavogs 2a eru jafnframt engar *náttúruminjar* á náttúruminjasrá 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 Seljavogs 2a að hluta undir *hverfisvernd* **HV16** samanber landnotkunaruppdrátt og greinargerð bls. 63 í gildandi aðalskipulagi. Ekki er gerð tillaga um að breyta afmörkun hverfisverndar samanber gildandi þéttbýlisuppdrátt.

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 tilfalli Seljavogs 2a þá eru á landinu engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.

1.7 Landskipulagsstefna.

Skipulagslætlunin 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:

Skipulag byggðar og bæjarhönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæði

1.8 Svæðisskipulag.

Svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024 var staðfest 18. febrúar 2013. Þar kemur m.a. fram að Suðurnesin bjóði upp á mikið landrými, einstaka náttúru og lífríki. Þá eru náttúru- og söguminjar auðlind bæði í menningarlegu tilliti sem og vegna útivistar og ferðaþjónustu. Búsetuskilyrði eins og í Höfnum eru því með afbrigðum góð og tækifæri til uppbyggingar einkum íbúðarhúsnæðis því sömuleiðis góð.

Suðurnesin eru í um 40 mínútna akstursfjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu, stærsta markað- og atvinnusvæði landsins og vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll, - „...helsta hlið landsins að umheiminum...“ eins og það er orðað í svæðisskipulaginu gera Suðurnesin eftirsóknarverðan stað til að búa á.

1.9 Aðalskipulag.

Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting verður unnin í samræmi við gildandi aðalskipulagi. Í aðalskipulaginu er lögð áherslu á íbúðarbyggð á svæðum þar sem innviðir eru til staðar. Slík uppbygging stuðlar að betri nýtingu innviða sem þegar hefur verið fjárfest í og skynsamlegri nýtingu lands og þjónustu sem fyrir er í sveitarfélaginu. Í aðalskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir að eldri íbúðarsvæði í Reykjanesbæ verði þétt, ný svæði komi á milli eldri svæða og að ný íbúðarsvæði verði til í jaðri byggðar. Þá skal leggja ríka áherslu á mótun bæjarrýmis og gott yfirbragð hverfa og bygginga, með vönduðu deiliskipulagi og hönnun.

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. fyrirhugaðri breytingu er þó ekki háð 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:

- umferð, öryggi og heilsu
- náttúru- og menningarminjar
- áhrif á ásýnd og yfirbragð
- hagræna og félagslega þætti

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 Reykjaness og gerð deiliskipulags fyrir land Seljavog 2a. 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

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

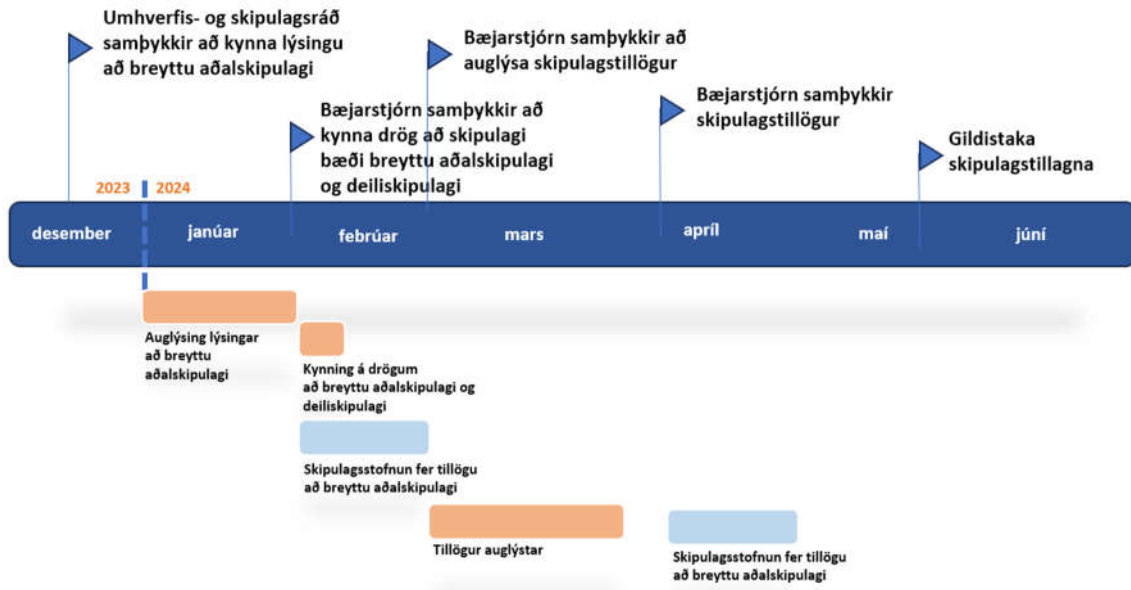
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirliti
- Vegagerðinni
- Samgöngustofu
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Landsnet
- HS Veitur
- Aðliggjandi landeigendur

Í framhaldi verða skipulagstillögur (aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag) kynnar 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 Seljavog 2a taki gildi í maí 2024.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a í Höfnum verður í samræmi við 31., 32., 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



MYND 4. SKIPULAGSFERLI – ÁÆTLAÐAR TÍMASETNINGAR.