

Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035. Hafnir - Reykjanesbær.

Hvammur

Frístundabyggð.

Seljavogur 2a

Íbúðarbyggð.

Aðalskipulagsbreyting. Vinnslutillaga.



MARS 2024

EFNISYFIRLIT:

	bls.
1.0 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	
1.1 Inngangur	3
1.2 Skipulagslýsing	3
1.3 Afmörkun skipulagssvæða sem breytingin nær til	3
1.4 Gildandi aðalskipulag	5
1.5 Landskipulagsstefna	7
1.6 Svæðisskipulag	7
1.7 Aðalskipulag	8
1.8 Markmið breytinganna	8
2.0 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	8
2.1 Þéttbýlisuppráttur aðalskipulagsins	8
2.2 Greinargerð aðalskipulagsins	9
2.3 Stutt lýsing á fyrirhugaðri frístundabyggð á landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a	10
2.4 Minjar	10
2.5 Veitur	11
2.6 Hávaði	
3.0 UMHVERFISSKÝRSLA OG GILDANDI AÐALSKIPULAGSÁÆTLUN	12
SÉRBLAÐ: AÐALSKIPULAGSBREYTING FYRIR HVAMM OG SELJAVOG 2A Í HÖFNUM, GREINARGERÐ – ÞÉTTBÝLISUPPRÁTTUR – TÖFLUR OG UNDIRSKRIFTIR (blaðstærðir A-4 og A-3)	14
Fylgiskjal I. Kynning skipulagslýsinga. Ábendingar umsagnaraðila og tillaga að viðbrögðum bæjaryfirvalda.	15
Fylgiskjöl II. Afrit af erindum umsagnaraðila.	19

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 Djúpavog og Seljavog, einbýlishús og parhús eru byggð á árunum 1970-1990. Í byrjun árs 2023 var íbúatala Hafna 106 manns.

1. FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR.

1.1 Inngangur.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 17. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn landeigenda Hvamms þar sem óskað er heimildar bæjaryfirvalda um að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir frístundahús á um 4000 m² í landi Hvamms í Reykjanesbæ. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti sömuleiðis að unnin sé deiliskipulagstillaga í samráði við skipulagsfulltrúa með þeim fyrirvara að samþykki hlutaðeigandi landeigenda liggja fyrir og að breyta þurfi aðalskipulagi en spildan er á opnu svæði, OP26 svæði og S26 teygist á það líka. Þá var á fundinum lögð fram fyrirspurn landeigenda að Seljavogi 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. Voru framangreind erindi í fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs staðfest á fundi bæjarstjórnar 21. nóvember 2023.

1.2 Skipulagslýsingar.

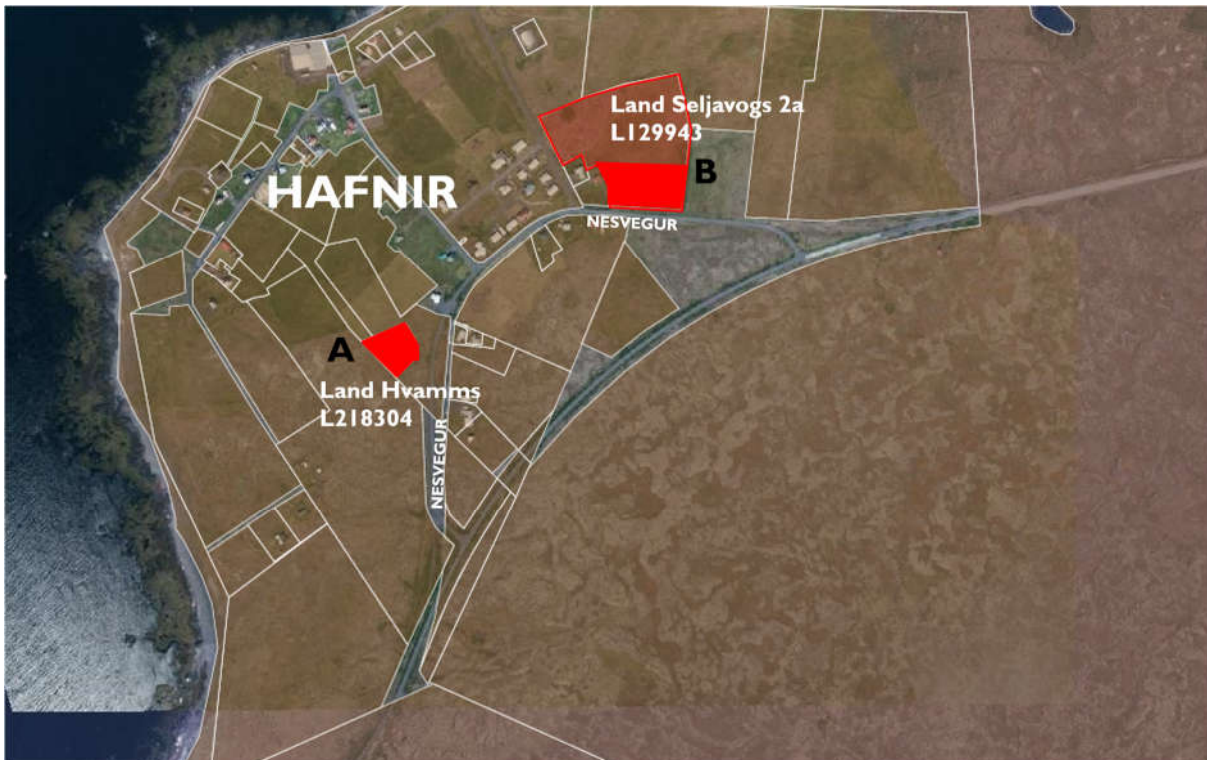
Skipulagslýsingar voru unnar fyrir ofangreindar breytingar í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar kemur m.a. fram hvaða áherslur sveitarstjórn hefur við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu, fyrirhugað skipulagsferli, um kynningu svo og um samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum sveitarfélagsins og öðrum hagsmunaaðilum. Enn fremur var leitað umsagnar um skipulagslýsingarnar hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Skipulagslýsingarnar voru samþykktar í bæjastjórn 9. janúar 2024. Frestur til athugasemda var til 15. febrúar 2024. Alls bárust 9 erindi frá umsagnaraðilum sbr. meðfylgjandi fylgiskjöl II bls. 19: frá Náttúrufræðistofnun Íslands dags. 20 febrúar 2024; Umhverfisstofnun dags. 14. febrúar 2024; Heilbrigðiseftirliti Suðurnesja dags. 15. febrúar 2024; Vegagerðinni ódagsett; Grindavíkurbæ dags. 29. febrúar 2024; Skipulagsstofnun dags. 22. febrúar 2024; Mílu dags. 8. febrúar 2024; Landsneti 16. febrúar 2024 og Samgöngustofu dags. 21. febrúar 2024. Brugðist var við ábendingum og umsögnum Náttúrufræðistofnunar Íslands, Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og Skipulagsstofnunar. Að mati bæjaryfirvalda gáfu aðrar umsagnir ekki tilefni til frekari viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

1.2 Afmörkun skipulagssvæða sem breytingin nær til.

Aðalskipulagsbreytingin nær til tveggja afmarkaðra svæða í Höfnum Reykjanesbæ. Annars vegar til lands *Hvamms* sem er staðsett sunnan til í Höfnum vestan Nesvegjar. Í fasteignaskrá HMS er landið auðkennt L218304 alls 4042,8 m² að flatarmáli. Umrætt land er óbyggt og ódeiliskipulagt. Það er flatlent og vel grasi gróið mólendi. Engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði.

Hins vegar nær breytingin til lands *Seljavogs 2a* sem er staðsett norðan Nesvegjar og austan byggðarinnar við Djúpavog og Seljavog 2 og 4. Í fasteignaskrá HMS er landið auðkennt L129943 alls 3.3 ha að flatarmáli. Umrætt land er óbyggt og ódeiliskipulagt.

Fyrirhugað skipulagssvæði er hluti þessa lands áætlað um 0.8 ha að flatarmáli. Það er flatlent og vel grasi gróið. Landi hefur að hluta verið nýtt til beitar. Engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði.



MYND 1. HVAMMUR (A) OG SELJAVOGUR 2A (B) - HÖFNUM REYKJANESBÆ. YFIRLITSMYND.



MYND 2. HVAMMUR. SKIPULAGSSVÆÐI A.



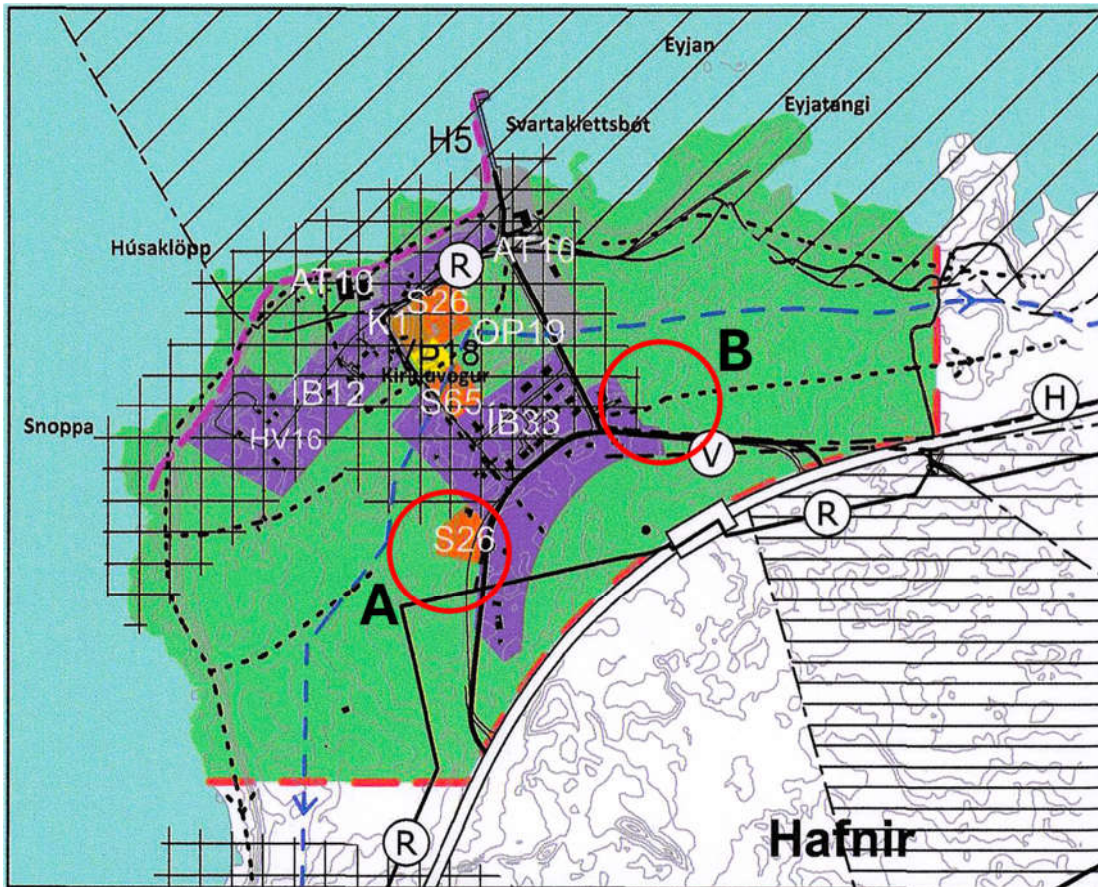
MYND 3. SELJAVOGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐI B. HORFT TIL AUSTURS.



MYND 4. SELJAVOGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐI B. HORFT TIL VESTURS.

1.4 Gildandi aðalskipulag.

Í gildandi aðalskipulagi,- aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 samþykkt í bæjarstjórn 1. nóvember 2022, staðfest 25. janúar 2023 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 8. febrúar 2023 er landnotkun á landi Hvamms auðkennd sem opið svæði og svæði fyrir samfélagsþjónustu sjá mynd 5 hér að aftan merkt **A**.



MYND 5. ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐTUR GILDANDI AÐALSKIPULAGS REYKJANESS 2020-2035. LANDNOTKUN.

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 fornleifaskráningu. Í kaflanum er einnig tafla 5.3 þar sem fram koma tölulegar upplýsingar fyrir frístundabyggð í sveitarfélaginu sjá töflu hér að neðan.

Frístundabyggð	Fjöldi nýrra lóða	Nýting [hús/ha]	Stærð [ha]
F2 Frístundabyggð í Junkaragerði.	um 30	um 4.0	33,0

TAFLA 1. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM FRÍSTUNDBYGGÐ SBR. TÖFLU 5.3 Á BSL. 59 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS.

Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gr. 6.2 liður 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.

Hvað viðkemur landnotkun á landi Seljavogs 2a þá er svæðið auðkennt sem opið svæði og svæði sem er að hluta undir hverfisvernd, sjá mynd 5 hér að framan, svæði merkt **B**.

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 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 2. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS.

1.5 Landskipulagsstefna 2015-2026

Skipulagsáætlun þessi er unnin með hliðsjón af Landskipulagsstefnu 2015-2026. Landskipulagsstefna er sett 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 að 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. Það segir enn fremur að 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.

Þá kemur fram í gildand landsskipulagsstefnu að skipulag byggðar og bæjarhönnun skuli stuðla 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 þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæði

1.6 Svæðisskipulag.

Í svæðisskipulagi Suðurnesja 2008-2024 sem staðfest var 18. febrúar 2013 kemur m.a. fram að útivistargildi 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 útivistar og ferðapjónustu. Því skuli efla markaðssetningu mikilvægra áningastaða á svæðinu í samstarfi við ferðapjónustuaðila vegna nálægðar við Keflavíkurlflugvöll, - „...helsta hlið landsins að umheiminum...“ eins og það er orðað í svæðisskipulaginu.

1.7 Aðalskipulag.

Í gildandi aðalskipulagi, - aðalskipulagi Reykjaness 2020-2035 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.

1.8 Markmið breytinganna.

Markmið með að breyta skipulagi á landi Hvamms úr opnu svæði og svæði að hluta fyrir samfélagsþjónustu í svæði fyrir frístundabyggð og Seljavogs 2a úr opnu svæði og svæði að hluta undir hverfisvernd í svæði fyrir íbúðarbyggð eru:

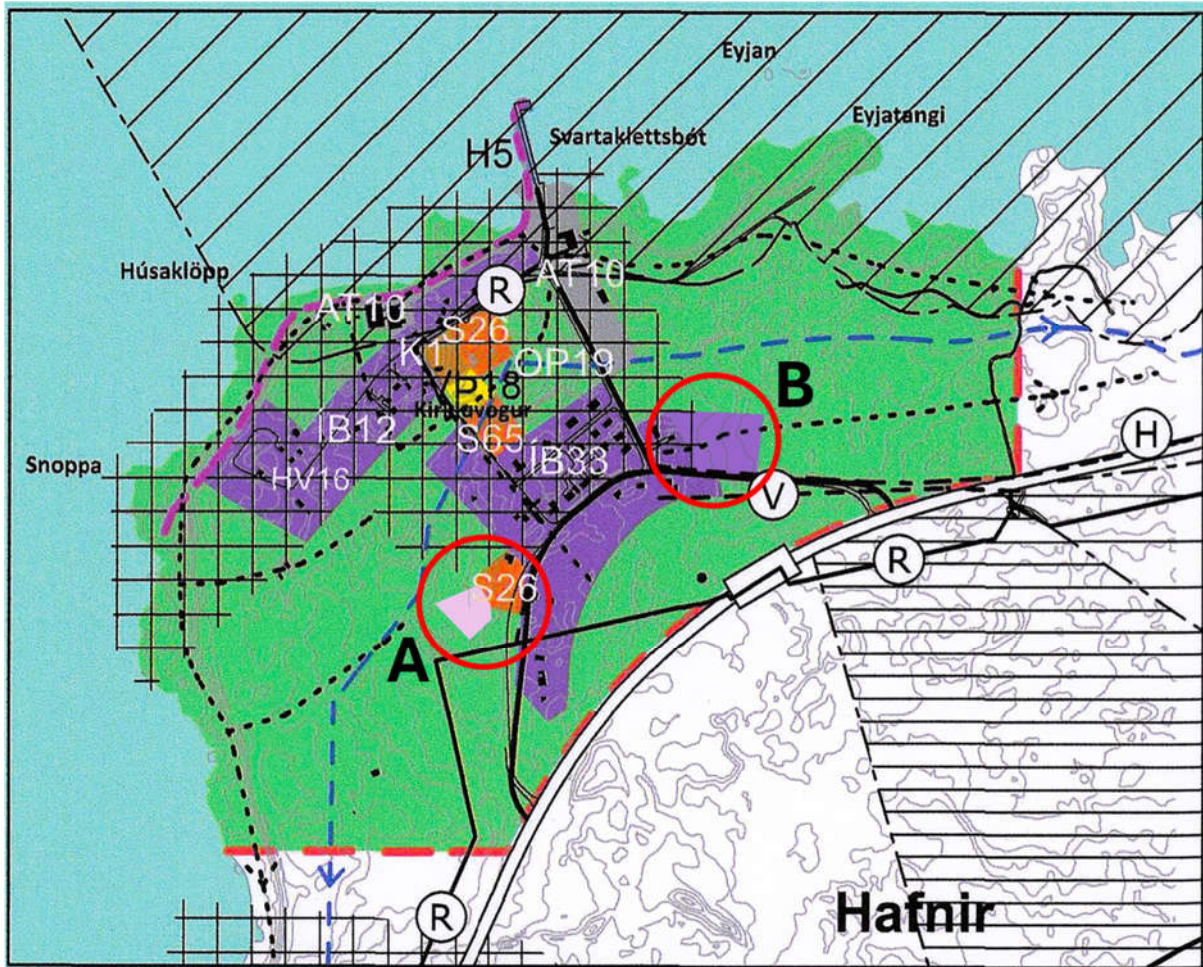
- að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands
- að stuðla að aukinni útivist
- að stuðla að auknu framboði íbúða í Höfnum
- að gefa fleirum kost á að dvelja og búa í Höfnum í góðum tengslum við útivistarsvæði og strandlengju á eftirtektarverðum og fallegum stað á Reykjanesi sem Hafnir vissulega eru
- að uppbygging svæðisins verði í sátt við náttúru og landslag
- að styrkja frekari uppbyggingu á þjónustu í Höfnum

2.0 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI.

2.1 Þéttbýlisuppdráttur aðalskipulagsins.

Eins og að framan greinir þá nær aðalskipulagsbreyting þessi til tveggja svæða í Höfnum Reykjanesbæ. Breytingin **A** felst í því að allt land Hvamms, - L 218304, 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 þéttbýlisuppdrátt aðalskipulagsins, sjá mynd 6.

Breytingin nær jafnframt til hluti lands, - Seljavogi 2a merkt B 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 þéttbýlisuppdrátt aðalskipulagsins, sjá mynd 6.



MYND 6. ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐTUR AÐALSKIPULAGS REYKJANESS 2020-2035 MEÐ BREYTTRI LANDNOTKUN.

2.2 Greinargerð aðalskipulagsins.

Aðalskipulagsbreytingin felur sér breytingu á töflu 5.3 í greinargerðinni þar sem bætt verðu við reit fyrir frístundabyggð í Hvammi:

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 3. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM FRÍSTUNDBYGGÐ SBR. TÖFLU 5.3 Á BSL. 59 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS MEÐ BREYTINGU.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags töflu 5.2 koma fram upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu m.a. á íbúðarsvæði **IB33** í Höfnum. Miðað við þær heimildir sem þar koma fram, er gert ráð 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 4. 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 5 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 5. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í HÖFNUM SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS MEÐ BREYTINGU.

2.3 Stutt lýsing á fyrirhuguð frístundabyggð á landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.

Eins og að framan greinir er Hvammur norðan og vestan Nesvegjar. Aðkoma að fyrirhugaðri frístundabyggð verður frá Nesvegi sem tengist Þjóðvegi 425. Stærð landsins er liðlega 4.000 m² að flatarmáli, flatlent og gróið eins og að ofan greinir. Miðað er við að allt að 10 hús geti risið á skipulagssvæðinu 4x13 m eða um 52 m² að flatarmáli auk um 30 m² verandar við húsin. Mesta hæð þeirra er áætluð um 3,5 m miðað við aðkomuhæð. Miðað er við einingahús og forsmíðuð timburhús á steyptri undirstöðu. Notast skal við klæðningar í náttúru- og jarðlitum og skal litróf landsins umhverfis haft til hliðsjónar.

Í fyrirspurn landeigenda að Seljavogi 2a til Reykjanesbæjar og áður segir, kemur fram í fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 17. nóvember 2023 ósk um heimild bæjaryfirvalda til að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir íbúðarbyggð á hluta lands við Seljavog 2a í Höfnum, - *þyrpingu húsa með svipuðu yfirbragði og byggðin í Höfnum*. Var erindið samþykkt og síðan var afgreiðsla ráðsins staðfest á fundi bæjarstjórnar 21. nóvember 2023 eins og áður hefur komið fram.

Land Seljavogs 2a er austan Seljavogs 2 og 4 og norðan Nesvegjar sem tengist Þjóðvegi 425. Aðkoma að fyrirhugaðri íbúðarbyggð verður frá Seljavogi (safngata) um lóð Seljavogs 2. Stærð skipulagssvæðisins er um 0,8 ha að flatarmáli, - flatlendur úthagi. Miðað er við að allt að 8 nýjum íbúðarhúsum á skipulagssvæðinu. Stærð lóða er áætluð á bilinu 700-750 m² og stærð húsa 135-170 m auk um 40 m² bílgeymslu. Hámarknýtingarhlutfall lóða er áætlað 0,27. Miðað er við að húsin verði á einni hæð með mænispaki og er hámarkshæð þeirra áætluð 5,0 m miðað við aðkomuhæð. Miðað er við einingahús og forsmíðuð timburhús á steypum grunni. Notast skal við klæðningar í náttúru- og jarðlitum.

2.4 Minjar.

Bæði skipulagssvæðin sem breytingarnar ná til eru á nútímahrauni líkt og öll byggðin í Höfnum. Nútímahraun njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 2013 og því beri að forðast röskun þess nema brýna nauðsyn beri til. Í umsögn Náttúrufræðistofnunar kemur fram að umrætt hraun sé úr Sandfellshæð og „er talið að það hafi runnið fljótlega eftir að ísaldarjöklar hurfu af svæðinu. Svæðin eru í útjaðri byggðarinnar, hafa líklega

verið nýtt til beitar og eru hulin jarðvegi og vel gróin og þar er ekki að sjá neinar formgerðir nútímahrauna. Verndargildi er því lágt og Náttúrufræðistofnum gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar.“

Með tilvísan til skipulagslaga nr. 123/2010 þá er land Seljavogar 2a að hluta undir hverfisvernd **HV16** samanber þéttbýlisuppdrátt og greinargerð bls. 63 í gildandi aðalskipulagi. 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 tilfelli Seljavogs 2a þá eru á skipulagssvæðinu engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.

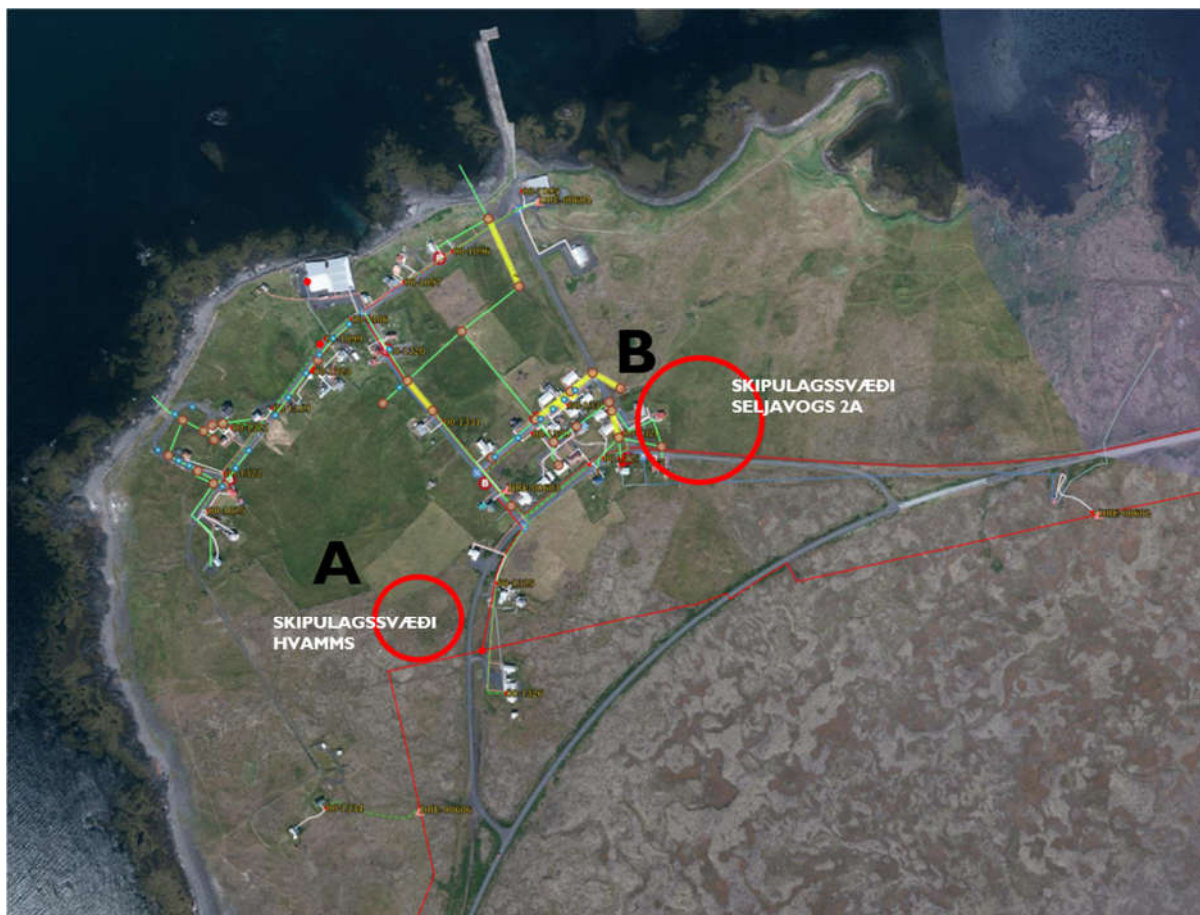
Þá eru engar þekktar fornminjar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan beggja skipulagssvæðisanna, - hvorki á landi Hvamms eða á landi Seljavogs 2a. En ef áður óþekktar minjar koma í ljós við framkvæmdir á svæðinu skal án tafar stöðva þær framkvæmdir og hafa samband við Minjastofnun Ísland með tilvísan til 24. gr. skipulagslaga nr. 80/2012 um menningarminjar.

2.5 Veitur.

Veitum tilheyra vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjarskiptalagnir- og mannvirki, fráveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við. HS Veitur hf. sjá um vatnsveitu, hitaveitu og rafveitu fyrir Suðurnesin þ.m.t. Hafnir. Fyrirhuguð frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a mun tengjast veitukerfum þorpsins. Nægt neysluvatn er fyrir hendi sem mun þjóna fyrirhuguðum íbúum byggðar við Seljavog 2a og gestum á fyrirhuguðu frístundasvæði Hvamms í Höfnum. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfi á landi Hvamms og Seljavogi 2a skal gerð í samráði og samvinnu við HS Veitur og bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar.

2.6 Hávaði.

Fyrirhugaðar framkvæmdir við frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggðar á landi Seljavogs 2a skal uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.



MYND 5. VEITURKERFI HAFNA, HVAMMUR OG SELJAVOGUR 2A.

3.0 UMHVERFISSKÝRSLA OG GILDANDI SKIPULAGSÁÆTLUN.

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.

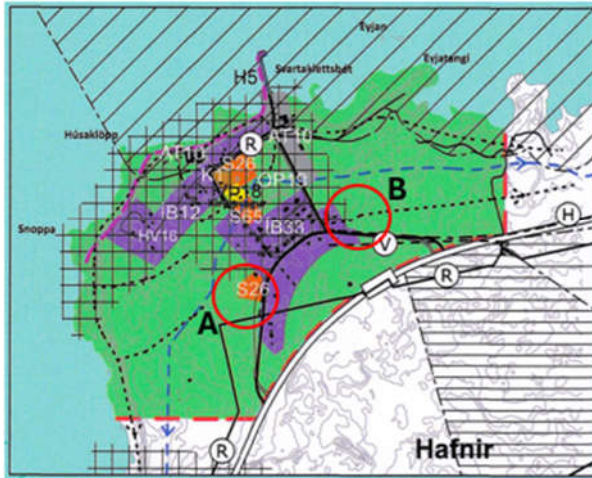
Með tilvísan til framangreindra áforma,- um frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a í Höfnum er fyrirhuguð uppbygging:

- talin hafa óveruleg áhrif á umhverfið. Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsanna mun taka skv. tillöggunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í.
- talin geta haft neikvæð áhrif á ásýnd og landslag þar sem svæðið er flatlent og áberandi frá þjóðvegnum að Höfnum. Því til mótvægis er bent á vandaða hönnun, vanda til útlits, varanleika og viðhalds.
- ekki innan verndarsvæða eða landið sem hún mun rísa á hefur ekki að geyma sérstakar jarðmyndanir eða gróður

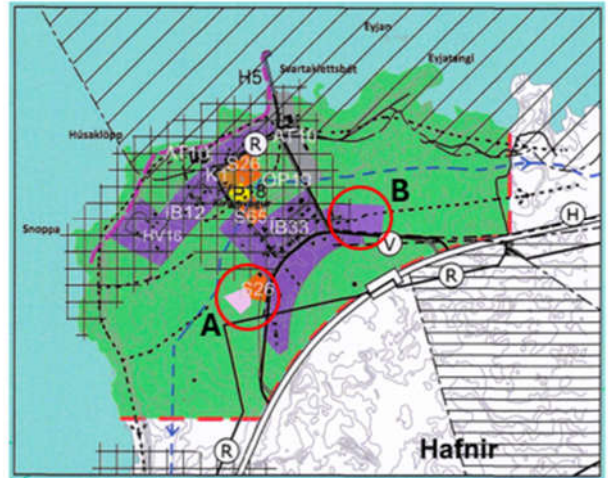
- uppbyggingin mun styrkja þjónustustig svæðisins einkum Hafna og bæta atvinnumöguleika á svæðinu
- frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2A mun ekki hafa teljandi áhrif á umferð eða slyshættu á svæðinu og mun því hafa óveruleg áhrif á heilsu og öryggi. Áhrifin á hagræna, félagslega þætti, á efnisleg verðmæti og framboð gistinátta í Höfnum eru metin jákvæð.

Að öðru leyti, en hér að ofan greinir, er í þessari tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir Hvamm og Seljavog 2A í Höfnum, Reykjanesbæ vísað til gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020- 2023 samþykkt í bæjarstjórn 1. nóvember 2022, staðfest 25. janúar 2023 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 8. febrúar 2023.

Aðalskipulag Reykjanes 2020-2035 Breyting Höfnum.



HLUTI ÚR ÞÉTTBYLISUPPDRAETTI AÐALSKIPULAGS REYKJANESS 2020-2035. HVAMMUR OG SELJAVOGUR 2A Í HÖFNUM. GILDANDI AÐALSKIPULAG.



HLUTI ÚR ÞÉTTBYLISUPPDRAETTI AÐALSKIPULAGS REYKJANESS 2020-2035. HVAMMUR OG SELJAVOGUR 2A Í HÖFNUM. BREYTT AÐALSKIPULAG.

A. Hvammur fristundabyggð

Í gildandi aðalskipulagi, - aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035 samþykkt í bæjarstjórn 1. nóvember 2022 og staðfest 25. janúar 2023 er landnotkun á landi Hvamms auðkennt sem opið svæði og svæði fyrir samfélagsþjónustu. Breytingin felst í því að allt land Hvamms, - L 218304 verður með skilgreinda landnotkun sem fristundabyggð 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 landnotkunarupprátt aðalskipulagsins.

Í greinargerð aðalskipulagsins bls. 59 kafla 5.3 er fjallað um fristundabyggð. Þar kemur m.a. fram að skilmála fyrir fristundabyggð skal setja í deiliskipulagi og við gerð deiliskipulags skal haft samráð við Minjastofnun Íslands og vinna fornteifaskráningu.

Aðalskipulagsbreyting felur jafnframt í sér breytingu á töflu 5.3 í greinargerð aðalskipulagsins þar sem bætt verður við reit fyrir fristundabyggð í landi Hvamms í Höfnum:

Fristundabyggð	Fjöldi nýrra lóða	Nýting (hús/ha)	Stærð (ha)
F2 Fristundabyggð í Junkaragerði	um 30	um 4	33,0
F3 Fristundabyggð í Hvammi Höfnum	um 10	um 25	0,4

TAFLA 1. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM FRISTUNDBYGGÐ SBR. TÖFLU 5.3 Á BSL. 59 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS MEÐ BREYTINGU.

B. Seljavogur 2a íbúðarbyggð.

Breytingin á landi Seljavogs 2a L129943 felst í því að hluti þess, -, 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.

Í greinargerð gildandi aðalskipulags töflu 5.2 koma fram upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu m.a. á íbúðarsvæði IB33 í Höfnum. Miðað við þær heimildir sem þar koma fram, er gert ráð að frá staðfestingu 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)	Áfangaskipting
IB33 Hafnir	27	40	9,1	15-25	2020-2035

TAFLA 2. 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)	Áfangaskipting
IB33 Hafnir	27	48	10	15-25	2020-2035

TAFLA 3. TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR UM ÍBÚÐARBYGGÐ Í HÖFNUM SBR. TÖFLU 5.2 Á BSL. 57 Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGSINS MEÐ BREYTINGU.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem nær annars vegar til Hvamms L 218304 og hins vegar til hluta lands Seljavogs 2a L 218304, Höfnum Reykjanesbæ var auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann _____ og í bæjarstjórn _____

bæjarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____