

REYKJANESBÆR. HAFNIR. DJÚPIVOGUR 2,3,4 OG 6. DEILISKIPULAG.



NÚVERANDI STAÐA

MÆLIKVARÐI 1:1000



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

MÆLIKVARÐI 1:1000

Greinargerð.

Markmið.

Markmið með deiliskipulagi þessu er að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu landsins í Höfnum. Aukið framboð á húsnæði í Höfnum mun gefa fleirum kost á að búa á eftirtæktaðum og fallegum stað á Reykjanesi sem Hafnir vissulega eru, í góðum tengslum við frábær úthvatarvæði og strandlengjuna. Þá mun aukin byggð styrkja frekari uppbyggingu á þjónustu í Höfnum.

Aðalskipulag.

Deiliskipulagsvæðið nær til lóða 2, 3, 4 og 6 við Djúpavog í Höfnum. Í gildandi aðalskipulagi, Aðalskipulagi Reykjanes 2020 til 2035, sem staðfest var 25. janúar 2023, er landnotkun á umræddu svæði skilgreint sem íbúðarbyggð IB33. Í kafla 5.2.1 Ný þéttlingar- og íbúðarvæði í greinargerð aðalskipulagsins bls. 67 kemur m.a. fram að áhersla skuli lögð á íbúðarbyggð á svæðum þar sem þegar eru innviðir og innan núverandi byggðar. Slík uppbygging sé til þess fallin að nýta betur þá innvið sem til staðar eru og stuðla þennig að skynsamlegri nýtingu lands og annarra auðinda. Í töflu 5.2 eru tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðaruppbyggingu fyrir svæði IB33 Hafnir en þar kemur fram að heimilt sé að reisa 40 íbúðir á skipulagstímabili aðalskipulagsins.

Núverandi staða.

Á umræddu svæði við Djúpavog hafa götur þegar verið lagðar ásamt lagnakerfi. Lóðir hafa verið afmarkaðar og nokkur íbúðarhús risið, bæði einbýlishús og parhús á einni hæð með ýmist stæktaðum eða innbyggðum bílskúr eða án bílskúrs. Húsin voru reist á áttunda og níunda áratug síðustu aldar og eru milli 130 til 200 m² að grunnfleti á 700 til 900 m² lóðum.

Ekkil hefur verið unnið deiliskipulag af svæðinu við Djúpavog. Áttur á móti voru á árinu 1975 unnin mælibíði eða lóðauppdrættir af verkfræðistofunni Hnitum m.a. fyrir lóðir við Djúpavog 1-24 og þar á meðal fyrir þær lóðir sem um ræðir þ.e. nr. 2, 3, 4 og 6. Á mælibíðunum koma m.a. fram hnitsett lóðarmörk, stærðir lóða; málsettir byggingareitir, bindandi byggingarlínur og kvæð um tvö bílastæði á lóð. Samkvæmt lóðabíðunum eru stærðir lóða eftirtelndar: Djúpivogur 2 er 700 m² að flatarmáli; Djúpivogur 3 er 816 m²; nr. 4 er 700 m² og nr. 6 er 709 m².

Kynnt tillaga.

Í kynntri tillögu er gert ráð fyrir að nýta þá innvið sem þegar eru til staðar (götur/lagnir) og reisa fjögur einbýlishús 14 m x 9 m eða 126 m² að grunnfleti hvert um sig á framangreindum lóðum eins og þær voru skilgreindar á lóðabíðunum frá 1975. Nýtingarhlutfall lóða er áætlað 0,16. Heildarbyggingarmagn er áætlað lóðlega 500 m².

Húsin verða reist innan þeirra byggingareita sem þegar hafa verið afmarkaðir sbr. lóðabíðið frá 1975, timburhús á einni hæð á steypum grunn. Hámarks hæð er áætluð 4,4 m miðað við aðkomuhæð. Gert er ráð fyrir mænispaki á húsunum til samræmis við aðliggjandi byggð.

Sé miðað við 3 íbúa í hverju húsi á deiliskipulagsvæðinu má búast við að umferðarskópun þessara nýju húsa verði líðlega 44 ferðir alls til viðbótar þeim húsum sem fyrir eru við Djúpavog (4 íbúðir x 3 íbúar = 12 íbúðar x 3,7 ferðir á íbúa á sólarhring). Miðað er við 2 bílastæði á hverja íbúð. Skulu þau vera innan lóðar.

Notast skal við klæðningar í náttúru- og jarðluttum. Áhersla skal lögð á yfirbragð bygginga, vandaðan arkitektúr og vistvænar lausnir. Nota skal vönduð og endlingargóð byggingarefni sem stuðla að sjálfbærni og eru vistvæn. Gera skal grein fyrir helsta efnis- og litavali utanhúss á aðaluppdráttum.

Kynna skal áform um hönnun bygginga á lóð fyrir bæjaryfirvöldum með frumhönnun í mkv. 1:200 þar sem gerð er grein fyrir útliti, byggingarefni og fyrirkomulagi á lóð í meginatriðum. Skal það gert áður en aðaltekningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðsu.

Staðsetning og fyrirkomulag sorpfokkunar og sorgeymslu á lóð skal unnið í nánú samráði við bæjaryfirvöld. Nauðsynlegt er að aðgengi að henni sé gott.

Veitum tilheyrta vatnsveita, hitaveita, rafveita, fjerskiptalagnir- og mannvirk, rafveita og helgunarsvæði þeirra, þegar það á við. HS Veitur hf. sjá um vatnsveitu, hitaveitu og rafveitu fyrir Suðurnesin þ.m.t. Hafnir. Fyrirhuguð íbúðarhús við Djúpavog 2, 3, 4 og 6 mun tengjast veitukerfum þorsins sem þegar eru til staðar.

Fyrirhugaðar framkvæmdir við íbúðarbyggð við Djúpavog 2, 3, 4 og 6 skal uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.

Ekkil er vitað um fómleifar, menningarmínjar eða önnur menningarverðmæti innan deiliskipulagsvæðisins. Jafnframt er ekkil vitað um náttúruminjar eða svæði sem eiga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúrumernd eða svæði sem elga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúrumernd. Deiliskipulagsvæðið er ekkil innan marka vatnsverndar sbr. samþykkt nr. 555/2015. Lóðir og lönd við Djúpavog eru skilgreindar undir hverfvernd HV16 samþar með þéttbýlisuppdrátt og greinargerð bls. 63 í gildandi aðalskipulagi bæjarins. Í 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að ef þórf er á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúrufur eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarleggs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um fróðun sé að ræða samkvæmt dörum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfvernd. Framangreint á vissulega við um eldri hluta þorsins, - við Ráttarvog, Hafnavog og Kirkjuvog, - hús sem reist voru á árunum 1920-30, þar sem í gildandi aðalskipulagi er verið að varðveita gamalt byggðamynstur, merki um búsetuætti og önnur mannvirk sem geyma útgærðarsögu og sögu strandmenningar ásamt Kirkjuvogs Kirkju og umhverfi hennar. En í tilfalli byggðar við Djúpavogs 1-24 þ.m.t. lóðir nr. 2, 3, 4 og 6 eru engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.

Umhverfismat.

Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir sem tilgreindar eru í deiliskipulaginu falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætana nr. 111/2021. Umfang framkvæmda skv. deiliskipulaginu eru þó ekkil háðar umhverfismati og framkvæmdir innan skipulagsvæðisins eru ekkil tilklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samþar með lög um mat á umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif af tillögu þessari verða því óveruleg og staðbundin.

Tillagan tekur mið af gildandi aðalskipulagi hún stuðlar að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu landsins í Höfnum og auka framboð á húsnæði í þorpinu. Þá mun uppbygging á framangreindum lóðum gefa fleirum kost á að búa á eftirtæktaðum og fallegum stað á Reykjanesi sem Hafnir vissulega eru og vera í góðum tengslum við frábær úthvatarvæði og strandlengjuna. Þá mun aukin byggð styrkja frekari uppbyggingu á þjónustu í Höfnum.

Hér að neðan er leitast við að gera grein fyrir þeim umhverfisáttum sem helst um ræðir við gerð deiliskipulagsins sbr. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Lóðir á deiliskipulagsvæðinu eru á hreyfðu landi og vei grasi gróid. Engin tré eða runnagróður eru á svæðinu. Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er.

Hönnun húsnanna mun taka skv. tillögunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í og fá sviðað yfirbragð og byggðin sem fyrir er við Seljavog og Djúpavog. Áhrif á ásjón og yfirbragð þorsins eru því metin óveruleg en vissulega háð nánari útfærslu. Fyrirhugaðar breytingar, samkvæmt tillögu að deiliskipulagi, mun jafnframt ekki hafa teijandi áhrif á umferð eða slyshættu á svæðinu og mun notkun þeirra því hafa óveruleg áhrif á heilsu og öryggi. Og áhrifin á hagræna og félagslega þætti, efnisleg verðmæti og framboð lóða í Höfnum eru metin jákvæð. Eins og að framan greinir er ekkil vitað um fómleifar, menningarmínjar eða önnur menningarverðmæti innan deiliskipulagsvæðisins. Jafnframt er ekkil vitað um náttúruminjar eða svæði sem elga að njóta sérstakrar verndar sbr. 37. gr. laga um náttúrumernd. Deiliskipulagsvæðið er ekkil innan marka vatnsverndar sbr. samþykkt nr. 555/2015. Framfylgd deiliskipulagsins og fyrirhugaðar framkvæmdir á deiliskipulagsvæðinu munu því hafa lítil sem engin áhrif á náttúru- og menningarmínjar.

Reykjanesbæ, 24. júní 2024



Hluti úr þéttbýlisuppdrætti Aðalskipulags Reykjanes 2020 til 2035.

Skýringar:

- Afmarkandi lína deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Byggingareitur
- △△ Bílastæði
- ↔ Mænisprefna



Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar _____ var samþykkt að grenndarkynna tillöguna í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan var kynnt frá _____ til _____ 2024. Að lokinni kynningu var tillagan samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði _____ og vísað til afgreiðstu bæjarstjórnar. Tillagan var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar _____ 2024.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2024.



Dagsetning _____

Birgir Hlynur Sigurðsson
skipulagsfræðingur
Hljóðalind 3, 201 Kópavogur.
gsm 840 2699
birgirthlynur@gmail.com

Emil Þór Guðmundsson
byggingatæknifræðingur
Hamraborg 10, 200 Kópavogur.
gsm 898 9517
emil@emil.is