



## SKIPULAGS- OG MATSLÝSING

Breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035

Breyting á deilskipulagi Helguvíkur

*12.06.2024*



**UPPLÝSINGAR**

---

**SKJALALYKILL**

---

108499-LYS-001-V01

**HÖFUNDUR**

---

Silja Traustadóttir

**RÝNT**

---

Hrafnhildur Brynjólfsdóttir

Unnið fyrir Reykjanesbæ.

## EFNISYFIRLIT

MYNDASKRÁ	3
TÖFLUSKRÁ	3
1 FORSENDUR	4
1.1 Aðdragandi og viðfangsefni	4
1.2 Afmörkun skipulagsbreytinga	5
1.3 Umhverfi og staðhættir	5
1.4 Tengsl við aðrar áætlanir	6
1.4.1 Landskipulagsstefna	6
1.4.2 Aðalskipulag	7
1.4.3 Deiliskipulag	8
2 MATSLÝSING	10
2.1 Nálgun og áherslur matsvinnu	10
3 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	11
3.1 Kynning og samráð	11
3.2 Umsagnaraðilar	11
3.3 Drög að skipulagsferlinu	12

## MYNDASKRÁ

MYND 1 Loftmynd af skipulagssvæðinu með áætlaðri afmörkun skipulagssvæðis.	5
MYND 2 Helguvík í júní 2024.	6
MYND 3 Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035, hluti þéttbýlisuppráttar.	7
MYND 4 Lóðin Stakksbraut 15 í júní 2024.	8
MYND 5 Úr samþykktum deiliskipulagsupprætti frá 2015.	9

## TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1. Flokkun umhverfisáhrifa í mati á áætluninni.	10
TAFLA 2 Drög að skipulagsferli	12

# 1 FORSENDUR

Hér er sett fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 og breytingar á deiliskipulagi Helguvíkur, iðnaðar- og hafnarsvæðis. Farið er yfir áherslur bæjarstjórnar við skipulagsgerðina, forsendur, fyrirbyggjandi stefnu og skipulagsferlið.

Tilgangurinn með gerð skipulagslýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að væntanlegum breytingum á aðal- og deiliskipulagi í Helguvík.

## 1.1 Aðdragandi og viðfangsefni

Stefnt er að aukinni uppbyggingu í Helguvík en þar eru tækifæri til að nýta betur þá innviði sem eru fyrir hendi og fjölga störfum í sveitarfélaginu. Í Helguvík er fyrirtaks höfn og vegtengingar að svæðinu á landi eru góðar. Forsendur á svæðinu breyttust þegar kísilverinu í Helguvík var lokað og bygging álvers stöðvaðist sem hefur t.a.m. þau áhrif að þynningarsvæði á iðnaðarsvæðinu fellur úr gildi þann 31. desember 2024. Svæðið hentar vel fyrir fjölbreytta iðnaðarstarfsemi og þær breytingar sem hér eru kynntar miða að því að sníða skipulagsheimildir til þess að:

- koma starfsemi inn- og útflutnings fyrir
- koma fyrir geymslu skipaeldsneytis
- endurskilgreina mörk milli hafnar- og iðnaðarsvæða

Breyta þarf afmörkun á iðnaðar- og hafnarsvæðum í aðalskipulagi og skilmálum fyrir lóðirnar Stakksbraut 4 og 15 til að koma ofangreindri starfsemi fyrir. Af þessum sökum vill bæjarstjórn ráðast í þær skipulagsbreytingar sem hér eru kynntar.

Skipulagslýsing þessi tekur til:

- Breytingar á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2010-2030
- Deiliskipulags Helguvíkur, iðnaðar- og hafnarsvæðis

Unnið er að þróunaráætlun fyrir Helguvík Bergvík í samvinnu Reykjanesbæjar, Suðurnesjabæjar og Þróunarfélags Keflavíkurflugvallar og verður litið til hennar við útfærslu skipulagsáætlananna.

## 1.2 Afmörkun skipulagsbreytinga

Skipulagsbreytingar aðal- og deiliskipulags taka til hluta hafnar- og iðnaðarsvæðis í Helguvík.

- Afmörkun hafnarsvæðis og iðnaðarsvæða í aðalskipulagi breytist í samræmi við núverandi starfsemi og framtíðaráform á svæðinu.
- Fyllt verður í gat í landnotkun í aðalskipulagi
- Lóðin Stakksbraut 15 stækkar í deiliskipulagi og byggingarskilmálar breytast.
- Skilmálum á lóðinni Stakksbraut 4 verður breytt til að hægt verði að geyma þar olúbirgðir.
- Settir verða skilmálar um lagnir og stokka neðanjarðar.



**MYND 1** Loftmynd af skipulagssvæðinu með áætlaðri afmörkun skipulagssvæðis.

## 1.3 Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið er við höfnina í Helguvík. Talsverður hæðarmunur er milli hafnarbakkans, sem er í um 4 m hæð yfir sjávarmáli og náttúrulegs kams þar fyrir ofan sem er í um 24-26 m hæð. Starfsemin á hafnarsvæðinu tengist fyrst og fremst sjóflutningum og er ætlunin að allir megin sjóflutningar í Reykjanesbæ verði um Helguvíkurhöfn. Helguvík er olíuhöfn Suðurnesja með olúbryggju, birgðastöð og olíulögn sem liggur að Keflavíkurflugvelli með 10m helgunarsvæði sem tilheyrir öryggissvæði í umsjón

Landhelgisgæslunnar. Þær breytingar sem hér eru kynntar tengjast ekki lögnum sem eru á austurhluta hafnarsvæðisins.



**MYND 2** Helgavík í júní 2024.

Árið 2008 vann Ragnheiður Traustadóttir fornleifafræðingur fornleifarannsókn á iðnaðar- og hafnarsvæði í Helgavík á grundvelli umsagnar Fornleifaverndar ríkisins frá 2007, en áður höfðu fornleifaskráningar fyrir svæðið verið gerðar árið 2004 og 2006. Niðurstöður Ragnheiðar leiddu í ljós að hólur og varða sem hugsanlega hefðu getað verið fornleifar eru náttúrulegir en ekki reyndist unnt að segja nákvæmar til um aldur tóftar en að hún væri reist eftir 1226.

## 1.4 Tengsl við aðrar áætlanir

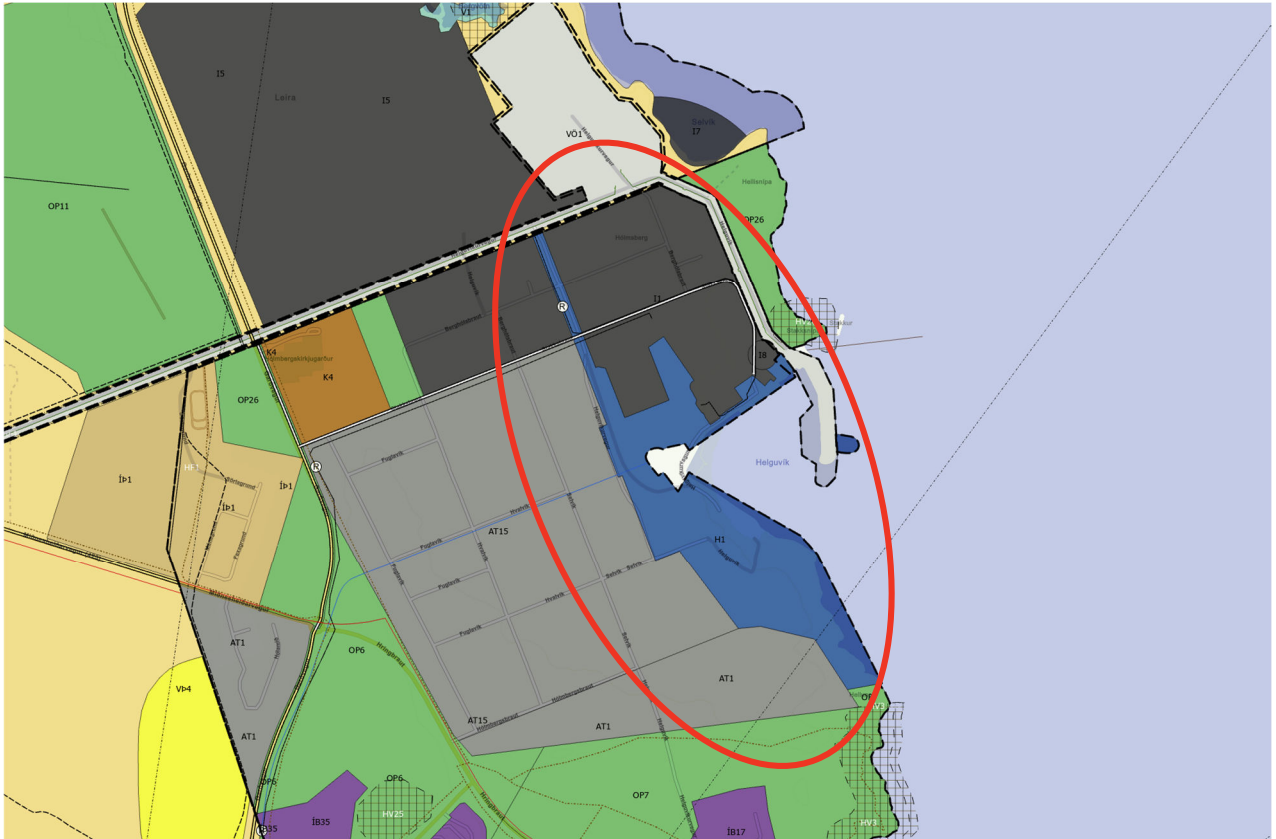
Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft er sérstaklega til áhersla og stefnumiða í eftirfarandi stefnum.

### 1.4.1 Landskipulagsstefna

Landskipulagsstefna 2024-2038 tók gildi í maí 2024. Þar eru sett fram markmið stjórnvalda í skipulagsmálum sem byggja á sjálfærri þróun og þeirri framtíðarsýn að Ísland verði í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu. Tenging byggða og Íslands við umheiminn verði í jafnvægi við umhverfið. Sett eru fram markmið um vernd umhverfis og náttúru, velsæld samfélags og samkeppnishæft atvinnulíf. Undir markmiðum eru settar fram áherslur og tilmæli um framfylgd þeirra í skipulagi. Áhersla B10 fjallar um að skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis m.t.t. loftgæða og hljóðvistar. Í áherslu C6 segir að skipulag skuli stuðla að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar með áherslu á eftirsóknarvert umhverfi og sjálfbæra nýtingu lands og í framfylgd 3 segir að við skipulagsgerð verði hugað að leiðum til að auka fjölbreytni atvinnulífs m.t.t. styrkleika svæða, sjálfbærrar nýtingar lands og þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Í framfylgd 6 segir: Í skipulagi atvinnusvæða verði mótuð umgjörð sem stuðlar að því að umhverfi hafi aðdráttarafl og mótaðar áherslur sem atvinnustarfsemi fylgi til að viðhalda því.

## 1.4.2 Aðalskipulag

Í gildi er aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035.



**MYND 3** Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2020-2035, hluti þéttbýlisuppráttar.

Í aðalskipulagi Reykjanesbæjar segir í kafla 4 um atvinnu að leitast verði við að styrkja grundvöll atvinnulífs í Reykjanesbæ og efla seiglu þess gagnvart breytingum. Leitað verði nýrra atvinnutækifæra, sem skapast af sérstöðu bæjarins. Möguleikar samlegðaráhrifa Helguvíkurhafnar og góðra samgangna við stór atvinnusvæði verði nýtt til atvinnusköpunar.

### 1.4.2.1 Breytingar aðalskipulags vegna iðnaðarsvæðis

Núgildandi ákvæði um í kafla 4.2 um iðnaðarsvæðið I1 í Helguvík breytast ekki:

**I1 Helguvík.** Í Helguvík er gert ráð fyrir uppbyggingu iðnaðar í Reykjanesbæ. Þar er gert ráð fyrir almennum iðnaði, verksmiðjum, iðjuverum, orkufrekum iðnaði, stórum og smáum iðnaði og verkstæðum. Áhersla er lögð á aðstöðu fyrir starfsemi sem tengist sjóflutningum og nýta nálægð við Helguvíkurhöfn og Keflavíkurflugvöll. Áhersla er á iðnað sem samræmist íbúðarbyggð í Reykjanesbæ. Uppbygging iðnaðar skal uppfylla skilyrði um bestu aðgengilegu tækni (BAT) og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Mikilvægt er að íbúum í nágrenni iðnaðarsvæðis verði tryggð heilnæm lífsskilyrði og njóti heilnæms og ómengaðs umhverfis, í samræmi við markmið laganna.

Afmörkun iðnaðarsvæða breytist og gerð verður grein fyrir nýrri afmörkun og stærð á breyttum þéttbýlisupprátti og í uppfærðum skilmálatöflum.

#### 1.4.2.2 Breytingar aðalskipulags vegna hafnarsvæðis

Núgildandi ákvæði um í kafla 4.3.1 um hafnarsvæðið í Helguvík haldast óbreytt:

**H1 Helguvíkurhöfn.** Hafnarsvæðið er alls um 34 ha að stærð og skal starfsemin á svæðinu fyrst og fremst tengjast sjóflutningum, þ.m.t. rýmisfrekar vöru- og birgðageymslur. Allir megin sjóflutningar í bæjarfélaginu verða um Helguvíkurhöfn. Helguvík er olíuhöfn Suðurnesja með olúbryggju og birgðastöð. Viðlegukantur er fyrir skip allt að 200 m að lengd. Í Helguvík liggur olíulögn. Helgunarsvæði olíulagnarinnar, sem er 10 m eða 5 metrar til beggja handa, tilheyrir öryggissvæðinu og er í umsjón Landhelgisgæslunnar.

Afmörkun hafnarsvæða breytist og gerð verður grein fyrir breyttri afmörkun og stærð á breyttum þéttbýlisupprætti og í uppfærðri skilmálatöflu. Fyllt verður í eyðu sem er í landnotkun núverandi aðalskipulags í vesturluta Helguvíkur, sbr. mynd 3, skilmálar verða rýmkaðir til þess að koma megi olíubirgðum fyrir skipaeldsneyti fyrir.

#### 1.4.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið Helguvík, iðnaðar- og athafnasvæði frá 1994 með síðari breytingum, en lóðum við Stakksbraut var síðast breytt árið 2015. Breytingar verða gerðar á lóðinni Stakksbraut 15 og Stakksbraut 4, sbr. mynd 5. Breytingar á Stakksbraut 15 snúa að því að uppfæra byggingarskilmála til þess að koma megi fyrir starfsemi fyrir inn- og útflutning malaðra steinefna og íblöndunarefna. Á lóðinni er fyrirhuguð mölun, sigtun, íblöndun vigtun og geymsla náttúrulegra jarðefna og íblöndunarefna. Starfsemin fer fram innan- og utanhúss og er starfsleyfis skyld. Skv. núgildandi almennum skilmálum eru hámarkshæðir bygginga 20 m fyrir hús á einni hæð, en 28m fyrir tveggja hæða hús. Lóð verður stækkuð og heimilað verður að byggja hærri byggingar s.s. síló. Í deiliskipulaginu verður gerð grein fyrir þeirri landmótun sem þarf á lóðinni til að koma starfseminni fyrir.

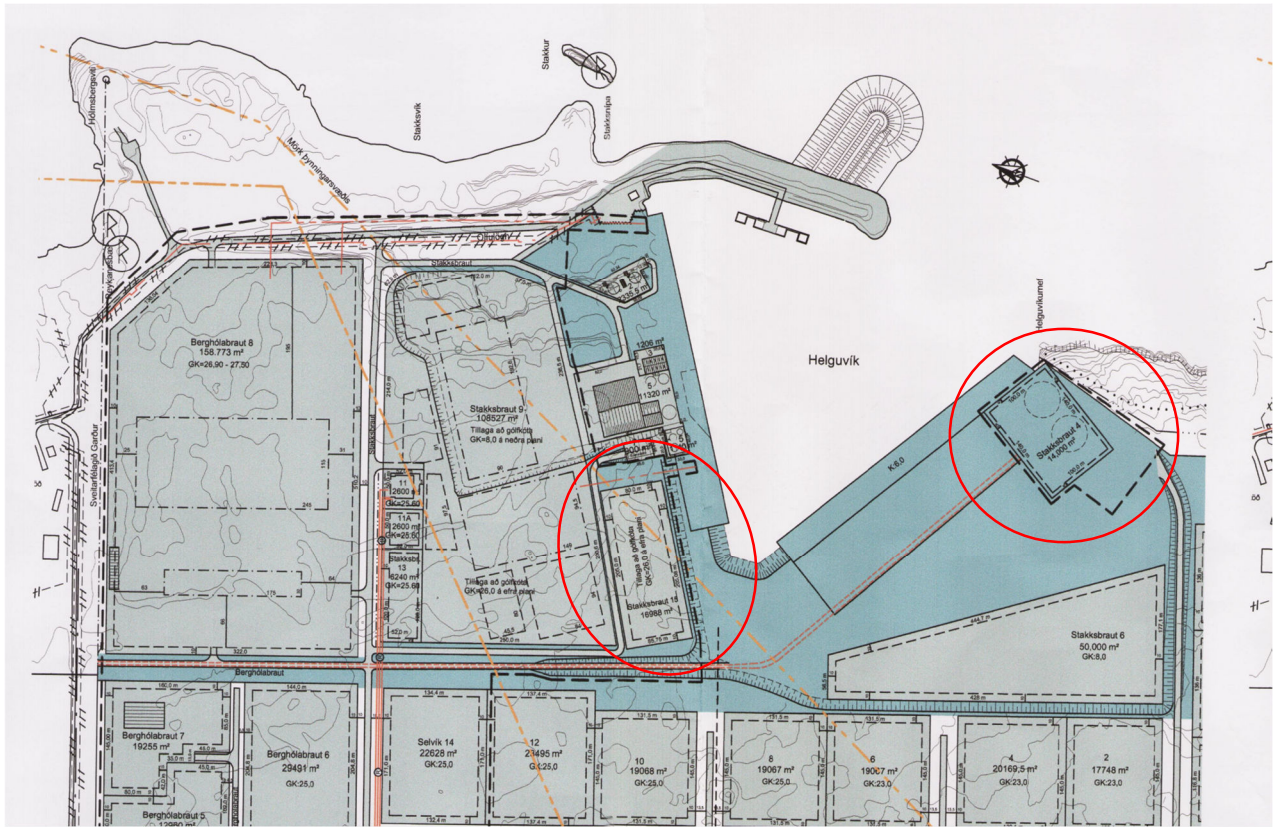


**MYND 4** Lóðin Stakksbraut 15 í júní 2024.

Starfsemi og byggingar á lóðinni Stakksbraut 15 verða bæði á neðri og efri hæðarkóta.



Á lóðinni Stakksbraut 4 er í núgildandi sérskilmálum gert ráð fyrir súrálssílóum. Skilmálum verður breytt þannig að hægt verði að koma fyrir birgðastöð fyrir allt að 25.000 tonn af skipaolíu í tönkum á lóðinni. Starfsemin er starfsleyfis skyld. Skoðað verður hvort hægt er að draga úr hámarkshæð bygginga á lóðinni sem er 60 m í gildandi skipulagi. Settir verða nýir skilmálar um lagnir og stokka milli hafnar og lóða á skipulagssvæðinu. Heimildir til gerðar nýrra viðlegukanta í deiliskipulagi verða áfram í gildi. Á mynd 5 sést útdráttur úr samþykktum deiliskipulagsupprætti fyrir Helgúvíkursvæðið frá 2015, umræddar lóðir eru merktar með rauðu



**MYND 5** Úr samþykktum deiliskipulagsupprætti frá 2015.

## 2 MATSLÝSING

### 2.1 Nálgun og áherslur matsvinnu

Fjallað verður um áhrif skipulagsbreytinga á umhverfið í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Metnar eru þær breytingar sem hljótast af breyttri landnotkun og rýmkuðum heimildum s.s. nýrrar olíubirgðastöðvar. Í umhverfismati skipulagsbreytinga verður lögð áhersla á að meta áhrif skipulagsbreytinga á eftirtalda umhverfisþætti:

- **Landslag og ásýnd.** Skipulagssvæði Helguvíkur hefur nú þegar verið raskað mikið. Metin eru áhrif skipulagsbreytinga á ásýnd frá nærliggjandi hverfum m.a. vegna landmótunar á skipulagssvæðinu, ásýndar tækja til mölunar og sigtunar jarðefna, hauga og bygginga sem tengjast starfseminni.
- **Loftgæði.** Metin verða áhrif uppbyggingar á loftgæði og möguleg áhrif mölunar, sigtunar og geymslu jarðefna á svæðinu.
- **Menningarminjar,** metin eru áhrif breyttrar uppbyggingar með tilliti til þekktra minja og minja sem kunna að vera á skipulagssvæðunum.
- **Heilsu og öryggi.** Metin verða áhrif uppbyggingar á heilsu og öryggi starfsfólks svæðisins, vegfarenda og íbúa nærliggjandi hverfa eftir því sem við á, þar á meðal hvort breytingin samræmist stefnu um að íbúum í nágrenni iðnaðarsvæðis verði tryggð heilnæm lífsskilyrði og njóti heilnæms og ómengaðs umhverfis.
- **Samfélag.** Metin verða samfélagsleg áhrif breyttra skipulagsáforma, þar á meðal hvernig áformuð starfsemi á þeim hluta sem breytingin nær til samræmist nálægð við íbúðabyggð í Reykjanesbæ.

Þar sem svæðið sem breytingarnar ná yfir er að mikið raskað, landið er flokkað sem manngert land skv. vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar og breytingin er ekki álitin líkleg til að hafa áhrif á vatnabúskap svæðisins, þá eru áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika og grunnvatn talin óveruleg eða engin og að ekki sé ástæða til að fjalla frekar um þau.

Umhverfismati aðal- og deiliskipulagsbreytingar er ætlað að tryggja að tekið sé tillit til umhverfis- og samfélagssjónarmiða við gerð þess. Matið mun byggja á fyrirliggjandi gögnum um grunnástand umhverfisins. Niðurstaða umhverfismats skipulagsbreytinga verður birt í umhverfismatsskýrslu í greinargerð aðal- og deiliskipulags.

Viðmið verða einkunn sótt í lög og reglugerðir auk stefnu stjórnvalda í viðkomandi málaflokkum og skipulagsáætlunum sem eiga við um svæðið; landsskipulagsstefna, og aðalskipulag Reykjanesbæjar. Gerð verður grein fyrir vægi áhrifa með meðfylgjandi flokkun umhverfisáhrifa ásamt umfjöllun í texta.

**TAFLA 1.** Flokkun umhverfisáhrifa í mati á áætluninni.

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	Jákvæð breyting á einkennum umhverfisþáttar.
Óveruleg	Áhrif breytingar óveruleg á einkennum umhverfisþáttar.
Neikvæð	Neikvæð breyting á einkennum umhverfisþáttar.
Óviss	Áhrif breytingar á einkennum umhverfisþáttar eru óviss.

### 3 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

#### 3.1 Kynning og samráð

Skipulags- og matslýsing þessi er kynnt og samráð haft við Skipulagsstofnun eins og lög gera ráð fyrir. Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun tillögu að deiliskipulagi. Skipulagslýsing verður auglýst í fjölmiðli og verður aðgengileg í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar. Skipulagsgáttin er samráðsgátt um skipulagsmál, mat á umhverfisáhrifum og framkvæmdaleyfi.

Á kynningartíma er almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir við framlagða tillögu, og skila þeim með rafrænum hætti í [skipulagsgatt.is](http://skipulagsgatt.is)

Skipulagsáætlanirnar eru unnar af EFLU fyrir sveitarfélagið Reykjanesbæ.

#### 3.2 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá lögbundnum umsagnaraðilum og eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þar á meðal innan stjórnarsýslu Reykjanesbæjar.

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Landhelgisgæslan
- Utanríkisráðuneytið
- Hafnasamband Íslands
- Reykjaneshöfn
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Aðliggjandi sveitarfélög; Suðurnesjabær, Sveitarfélagið Vogar, Grindavíkurbær, Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar
- Isavia
- HS veitur
- Landsnet

### 3.3 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og helstu tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar.

**TAFLA 2** Drög að skipulagsferli

MÁNUÐUR	LÝSING	
Júní 2024	Skipulagslýsing	Skipulagslýsing lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjanesbæjar
Júní 2024	Lýsing afgreidd	Lýsing afgreidd í bæjarstjórn til umsagnar og kynningar.
Júlí / ágúst 2024	Lýsing kynnt	Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsingin kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
September 2024	Tillögur teknar fyrir	Skipulagstillögur teknar fyrir í umhverfis- og skipulagsráði þar sem fjallað er um fram komnar ábendingar og endanleg tillögur samþykktar til auglýsingar skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
September 2024	Vinnslutillaga aðalskipulags	Aðalskipulagstillaga á vinnslustigi auglýst.
Október 2024	Tillagan auglýst	Skipulagstillögur auglýstar skv. 31. og 41. gr. skipulagslaga; aðalskipulagsbreyting, endurskoðað deiliskipulag. Gefinn verður sex vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.
Nóvember 2024	Tillagan hjá skipulagsyfirvöldum	Unnið úr athugasemdum og ábendingum og afstaða tekin til þess hvort auglýsa þurfi tillögur aftur.
Nóvember 2024	Tillögur afgreiddar í Reykjanesbæ	Tillaga afgreidd í bæjarstjórn og skipulagið sent til Skipulagsstofnunar skv. 3 mgr. 41. gr skipulagslaga.
Desember 2024	Samþykktarferli	Skipulagsráð og bæjarstjórn samþykkir skipulagsáætlanir og auglýsir til staðfestingar í kjölfarið í B – deild Stjórnartíðinda skv. 42 gr. skipulagslaga.