



REYKJANESBÆR



AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2020 – 2035

BREYTING Á MIÐSVÆÐI VATNSNESS (M9) OG SKILMÁLUM FYRIR MIÐSVÆÐI

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu – Greinargerð

Ágúst 2024

Efnisyfirlit

1	Tilgangur	2
2	Forsendur og markmið	2
2.1	Staðsetning og afmörkun	2
2.2	Núverandi byggð og staðhættir	4
2.3	Byggðarþróun og íbúaspá	4
2.4	Náttúruvá og verndun	5
3	Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir	5
3.1	Landsskipulagsstefna	5
3.2	Aðalskipulag	6
3.3	Deiliskipulag	6
3.4	Húsakönnun og fornleifaskráning	7
4	Viðfangsefni breytinga og áherslur	7
5	Umhverfismat	9
5.1	Matskylda	9
5.2	Tengsl við aðrar áætlanir	9
5.3	Nálgun og áherslur matsvinnu	10
5.4	Umhverfispættir og viðmið	10
6	Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu	13
6.1	Náttúrufar	13
6.1.1	<i>Sjór og strandlengja</i>	13
6.2	Samfélag	14
6.2.1	<i>Samgöngur</i>	14
6.2.2	<i>Samfélagsþjónusta</i>	15
6.3	Auðlindir	15
6.3.1	<i>Landrymi</i>	15
6.3.2	<i>Verndarsvæði</i>	15
6.3.3	<i>Ásýnd</i>	16
6.4	Samantekt niðurstaðna	16
7	Skipulagsferli	17
7.1	Samráð og kynningar	17
7.2	Umsagnaraðilar	17

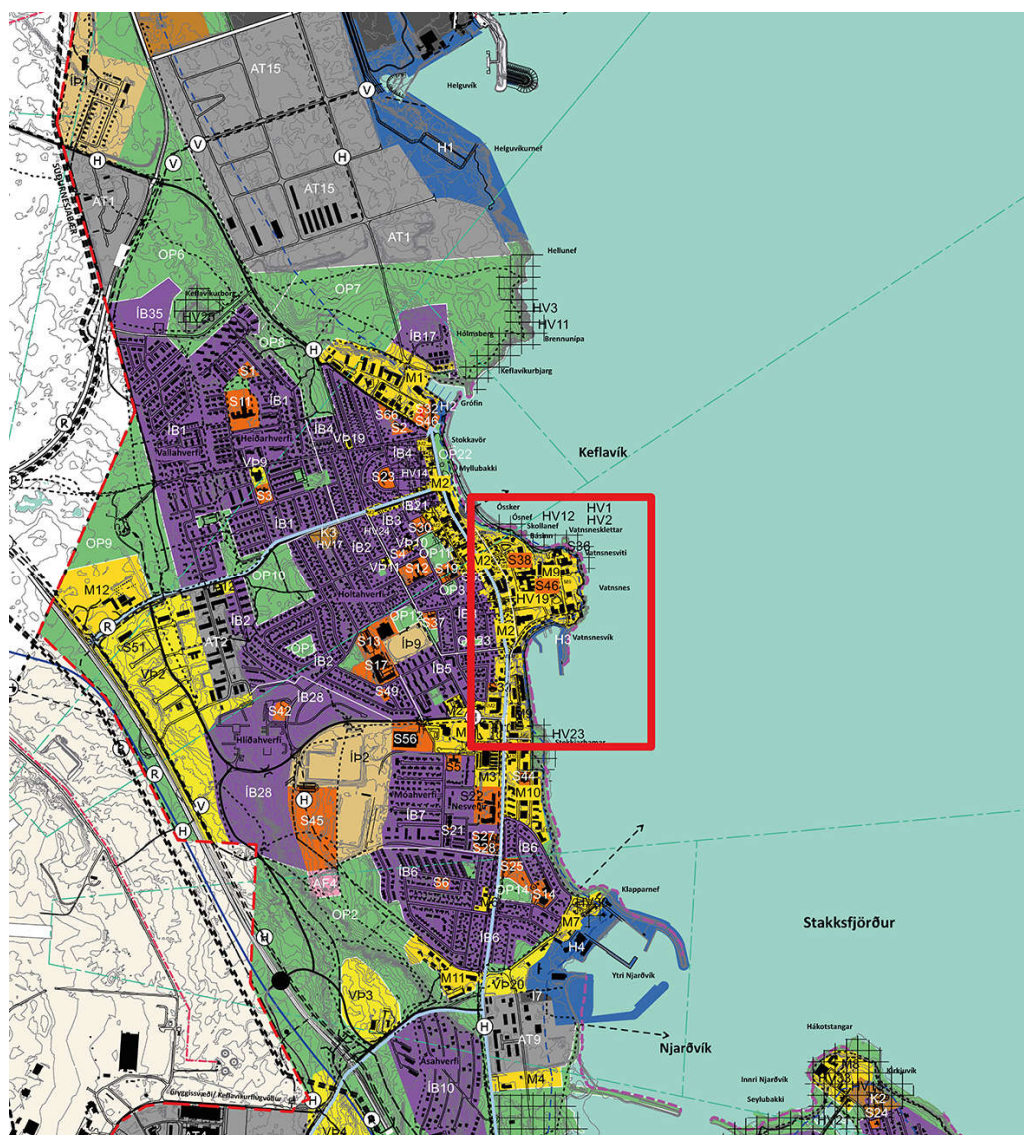
1 Tilgangur

Áform eru um uppbyggingu á Vatnsnesi á svæði sem tilheyrir miðsvæði M9 Vatnsnes/Víkurbraut í Reykjanesbæ. Tilgangurinn með aðalskipulagsbreytingunni er annars vegar að gefa kost á meiri þéttleika byggðar og möguleika á fleiri íbúðum innan miðsvæðis M9 en gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir. Hins vegar að breyta almennum skilmálum fyrir miðsvæði.

2 Forsendur og markmið

2.1 Staðsetning og afmörkun

Miðsvæðið M9 Vatnsnes/Víkurbraut er 18,5 ha að stærð. Það afmarkast af Austurgötu, Baldursgötu, Víkurbraut, Hafnargötu og Njarðarbraut vestan megin. Að sunnan er afmörkun við lójustífg og heldur áfram austan megin á Bakkastífg og við hús sem tilheyrja Pósthússtræti og Víkurbraut og utan með Hrannargötu. Norðan megin við svæðið er Ægísgata.



Mynd 1. Staðsetning aðalskipulagsbreytingar á gildandi þéttbýlisupprætti.



Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðisins, miðsvæðis M9, á loftmynd.



Mynd 3. Afmörkun skipulagssvæðisins, miðsvæðis M9 á gildandi þéttbýlisupprætti.

2.2 Núverandi byggð og staðhættir

Elsta hús svæðisins sem stendur enn er gamli Vatnsnesbærinn sem er steinsteypt íbúðarhús frá 1936. Þar fyrir utan er elsta íbúðarbyggð svæðisins við Austurgötu og Baldursgötu, lágrest hús frá fimmta áratug síðustu aldar.

Í sögulegu samhengi hófst byggð á Vatnsnesi frekar seint en mest hefur borið á atvinnuhúsnæði þar. Eftir fyrri heimstyrjöld fór uppbygging af stað á Vatnsnesinu og þar voru reist stærri fiskvinnsluhús og ýmsar byggingar sem tengdust Olíusamlagi Keflavíkur. Enn sjást undirstöður undan byggingum og tönkum sem þarna stóðu. Starfandi fiskvinnsla og iðnaðarhúsnæði af ýmsum toga er enn til staðar á Vatnsnesinu.

Á svæðinu eru hús af ýmsum stærðum og gerðum, byggð á mismunandi tíma. Byggingar innan afmörkunar við Hafnargötu og lðjustíg eru aðallega verslunar- og atvinnuhúsnæði.

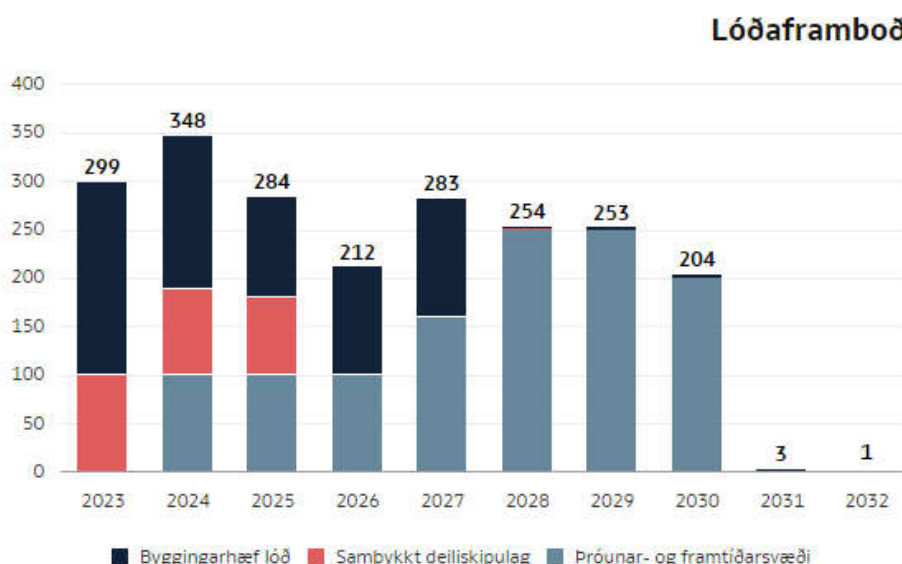
Við strandlengjuna suður af nesinu hafa risið stærri fjölbýlishús á undanförmum árum sem tilheyra Pósthússtræti og Víkurbraut og eru áform uppi um frekari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis þar og einnig við Hrnarnargötu og á Framnesvegi.

Svæðið býr að nálægð við hafið og afmarkast af því til vesturs og norðurs. Nesið einkennist af klettóttri strönd og Vatnsnesvíkinni sem Keflavíkurhöfn er við.

2.3 Byggðarpróun og íbúaspá

Íbúafjöldun í Reykjanesbæ hefur verið mun örari en mannfjöldaspá í gildandi aðalskipulagi gerði ráð fyrir. Íbúum fjölgaði um 1.643 manns á árinu 2022 eða 8% milli ára. Samkvæmt Hagstofu voru íbúar Reykjanesbæjar 23.290 talsins þann 1. september 2023, en mannfjöldaspá aðalskipulags gerði ráð fyrir þeim íbúafjölda á árinu 2026.

Samkvæmt Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar 2023 er þörf á um 1.400 nýjum íbúðum til næstu fimm ára.¹ Eldsumbrotin við Grindavík í árslok 2023 og búferlafutningar Grindvíkinga hefur breytt forsendum um íbúðarþörf í Reykjanesbæ verulega.



Mynd 4. Staða lóðaframboðs skv. mælaborði húsnæðisáætlana HMS.

¹ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Mælaborð húsnæðisáætlana
<https://hms.is/husnaedi/husnaedisaaetlanir/maelaborð-husnaedisaaetlana>

2.4 Náttúruvá og verndun

Náttúruvá

Í gildandi aðalskipulagi er fjallað um sjávarstöðu og sjávarflóð. Þar kemur m.a. fram um miðsvæðið M9:

„Svæðið (M9) er á mörkum 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.“

Við deiliskipulagsgerð verður tekið mið af lágmarks land- og gólfhæð á skipulagssvæðinu sbr. viðmið Vegagerðarinnar. Einnig verði tekið mið af niðurstöðum skýrslu vísindanefndar um áhrif loftslagsbreytinga frá 2023.

Hverfisvernd

Í kafla 2.2 Hverfisverndarsvæði (HV), töflu 2-2 Hverfisvernd náttúruminja eru eftirfarandi verndarsvæði innan M9:

HV1 Ströndin á Vatnsnesi.

„Ströndin á Vatnsnesi, frá Básabryggju í vestri og fram fyrir Vatnsnesvita í austri. Á þessu svæði eru örnefnin Vatnsnesklettur, Vatnsnessteinn og Gatklettur, einnig er Vatnsnesviti innan marka þessa. Stærð hins verndaða lands er um 6.600 m².“

HV2 Klettabelti á Vatnsnesi.

„Klettabelti á Vatnsnesi, frá Ós inn í Bás. Á þessum bletti eru örnefnin Ósnef og Skollanef. Einnig Óssker og nánasta umhverfi þess. Stærð svæðisins er um 2.000 m².“

HV12 Skollanef og Vatnsnesklettur.

„Skollanef og Vatnsnesklettur á norðanverðu Vatnsnesi.“

Í kafla 5.6.1. Núverandi hverfisvernd menningarminja og tillaga að nýrri hverfisvernd og töflu 5-6 Hverfisvernd í þéttbýli eru eftirfarandi verndarsvæði innan M9:

HV19 Vatnsnes.

„Vatnsnes, steinsteypt íbúðarhús frá 1936. Verndun reisulegs húss og umhverfis, sem hýsti um langt skeið byggðasafn. Vinna þarf húsakönnun fyrir svæðið fyrir deiliskipulagsgerð.“

3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Landsskipulagsstefna

Aðalskipulagsbreytingin samræmist Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

Í kafla 3.2 segir m.a.:

„Stefnt er að þéttingu byggðar með því m.a. að skilgreina vaxtarmörk þéttbýlisstaða og standa á þann hátt vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Lögð er áhersla á að blanda atvinnustarfsemi og tengja hana íbúðarbyggð, stytta vegalengdir vegna daglegra athafna og lækka þannig kostnað samfélagsins vegna innviða, svo sem gatna og veitukerfa.“

Hin almenna áhersla er á að vexti byggðar verði beint í núverandi þéttbýli, ásamt eðlilegu svigrúmi til uppbyggingar nýrra íbúða í dreifbýli til að styðja nærsamfélag og landnýtingu á viðkomandi svæði.

Í skipulagi jafnt minni sem stærri þéttbýlisstaða felst áskorunin einnig í að fella nýja byggð að því sem fyrir er og að staðsetning og fyrirkomulag nýrrar uppbyggingar og þjónustu styrki bæjarbrag og þá starfsemi og samfélag sem fyrir er.“

3.2 Aðalskipulag

Aðalskipulagsbreytingin tekur til eftirfarandi svæðis og landnotkunar:

- Miðsvæði M9 Vatnsnes/Víkurbraut.

Svæðið er 18,5 ha að stærð og þar er gert ráð fyrir 600 íbúðum. Um það gilda svohljóðandi ákvæði:

„Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á Vatnsnesi og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum, en nesið er sérlega stórbrotið og áhugavert til endurbyggingar. Svæðið tengist miðbæ og lífæð beint um Hafnargötu. Hæðir húsa þrjár til fimm, fjölbýlishús með fjölbreyttri gerð íbúða. Byggðin getur orðið kennileiti í byggð frá sjó og landi. Huga þarf sérstaklega að veðri og myndun vindstrengja á svæðinu. Bilgeymslum verði komið fyrir neðanjarðar að hluta. Huga þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásynd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir.“



Mynd 5. Tekið úr þéttbýlisupprætti gildandi aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020 – 2035.

- Þéttbýlisupprætturinn verður óbreyttur.

3.3 Deiliskipulag

Innan miðsvæðis M9 eru í gildi eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir:

- Deiliskipulag Framnesvegur 20-22, samþykkt 19. júní 2001.
- Deiliskipulag Framnesvegur 11, samþykkt 15. mars 2016 með síðari breytingum dags. 15.05.2018 og 06.06.2023.

- Deiliskipulag við Víkurbraut, samþykkt 15. febrúar 2005 með síðari breytingum dags. 04.10.2005, 05.03.2019, 16.04.2019 og 21.02.2023.

Þar að auki eru í vinnslu deiliskipulagsáætlanir við Víkurbraut, lðjustíg, Bakkastíg og einnig austast á Vatnsnesi við Hrannargötu.

3.4 Húsakönnun og fornleifaskráning

Fyrir liggur húsakönnun fyrir svæðið „Vatnsnes, Hrannargata“ dags. sept. 2022.

Fyrir liggur fornleifaskráning fyrir svæðið „Fornleifaskrá Reykjanesbæjar“ frá árinu 2008.

4 Viðfangsefni breytinga og áherslur

Þegar horft er til ofangreindra deiliskipulagsáætlana í gildi og þeirra sem eru í vinnslu á miðsvæði M9 Vatnsnesi/Víkurbraut, ásamt núverandi fjölda íbúða sem er 200, nálgast heildaríbúðafjöldinn 1250 íbúðir innan miðsvæðisins. Með tilliti til þess liggur fyrir að auka þarf íbúðafjölda með aðalskipulagsbreytingunni, þá er íbúðafjöldun örari í Reykjanesbæ en gert var ráð fyrir, sbr. kafli 2.3 Byggðaðbrún og íbúaspá.

Þannig felst breytingin í að skilgreina aukna íbúðaruppbyggingu innan miðsvæðisins M9 og gera ráð fyrir fleiri nýjum íbúðum en nú er gert ráð fyrir í aðalskipulaginu. Byggt er á markmiðum Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 þar sem áhersla er lögð á að þetta byggð sem er til þess fallin að styrkja miðsvæði með íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði. Einnig fellur breytingin vel að markmiði aðalskipulagsins að endurskipuleggja svæði sem eru vannýtt eða landnotkun hefur breyst á.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á ákvæðum fyrir miðsvæði M9 Vatnsnes/Víkurbraut, sbr. feitletrað:

„Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á Vatnsnesi og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum, en nesið er sérlega stórbrotið og áhugavert til endurbyggingar. Svæðið tengist miðbæ og lífæð beint um Hafnargötu. Hæðir húsa þrjár til fimm með möguleika á fjölgun hæða við ströndina (að hámarki sjö hæðir), ef hægt er að sýna fram á óveruleg áhrif vindstrengja og skuggavarps af mannvirkjum vegna hækkunar. Ný byggð lagi sig að eldri byggð og verði með góð tengsl við útivist. Nýjar götur verði í eðlilegu samhengi við núverandi gatnakerfi. Fjölbýlishús með fjölbreyttri gerð íbúða. Byggðin getur orðið kennileiti í byggð frá sjó og landi. Huga þarf sérstaklega að veðri og myndun vindstrengja á svæðinu. Bílgeymslum verði komið fyrir neðanjarðar að hluta. Huga þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir“.

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við viðeigandi aðila grunnkerfa svo sem veitur og setja skilmála um það, sjá kafla 3.3 veitur í gildandi aðalskipulagi.

Við deiliskipulagsgerð gildir um fráveitu, fyrirliggjandi fráveitusamþykkt Reykjanesbæjar dags. 26.03.2024 og jafnframt ákvæði reglugerðar um fráveitu og skólp nr. 798/1999.

Við deiliskipulagsgerð skal haft samráð við Isavia vegna hindranaflata flugvallarins, sbr. kafla 7.1 Hindranaflétir flugvallar í gildandi aðalskipulagi.

Uppi eru áform, í samráði við Vegagerðina og Hafnarstjórn, um að setja upp ljósmastur syðst á Vatnsnesi á lóð Hafnarinnar sem kemur í stað ljósmerkis frá Vatnsnesvita. Með þessum flutningi er tryggt að uppbygging á Vatnsnesi hafi ekki áhrif á ljósgeislann og þar með öryggi siglinga.

Að öðru leyti gilda skipulagsákvæði í gildandi aðalskipulagi fyrir miðsvæði M9.

Þéttbýlisuppráttur í gildi breytist ekki við aðalskipulagsbreytinguna.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á töflu 4.4 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Í greinargerð aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035, tafla 4.4 Miðsvæði.

Bls. 47.

Núverandi tafla

Tafla 4-4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²] ^{***}	Íbúðir nú v.-fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ^{***}	Áfangaskipting
M9 ** Vatnsnes/Víkurbraut	18,5	48.240	33.000	173	600	2020-2035

Tafla eftir breytingu

Tafla 4-4 Miðsvæði: Tölulegar upplýsingar og áfangaskipting

Miðsvæði*	Stærð svæðis [ha]	Núverandi byggingarmagn [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn [m ²] ^{***}	Íbúðir nú v.-fjöldi	Íbúðarfjöldi heimill ^{***}	Áfangaskipting
M9 ** Vatnsnes/Víkurbraut	18,5	48.240	185.000	200	1250	2020-2035

* Sjá staðsetningu miðsvæða á þemakorti *Atvinnusvæði*.

** Breyting frá aðalskipulagi 2015-2030.

*** Leyfilegt byggingarmagn inniheldur núverandi byggingarmagn og það sem heimilt er að byggja á skipulagstímabilinu. Hið sama á við um íbúðarfjölda. Skilmálar um nýtingarhlutfall skulu settir fram í deiliskipulagi.

Aðalskipulagsbreytingin felur í sér breytingu á ákvæðum um miðsvæði almennt í kafla 4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði, á bls. 47-48 í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Núverandi ákvæði:

„Iðnaðarstarfsemi er almennt víkjandi á miðsvæðum en heimilt er að veita starfsleyfi til áframhaldandi reksturs þeirrar starfsemi sem þegar fer fram á svæðunum nema annað komi fram. Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski

ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu.

Starfsemi fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð. ²⁵ Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

²⁵ Breyting gerð með vísan til umsagnar Skipulagsstofnunar.“

Ákvæði eftir breytingu, sbr. feitletrað:

*„Lónaðarstarfsemi er almennt víkjandi á miðsvæðum en heimilt er að veita starfsleyfi til áframhaldandi reksturs þeirrar starfsemi sem þegar fer fram á svæðunum nema annað komi fram. **Heimilt er að setja frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi.** Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu. Starfsemi fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð. ²⁵ Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.*

²⁵ Breyting gerð með vísan til umsagnar Skipulagsstofnunar.“

5 Umhverfismat

5.1 Matskylda

Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og skipulagslög nr. 123/2010.

Umhverfismat tillögu að breytingu aðalskipulagsins tekur mið af nákvæmni og efnistöfum aðalskipulags, deiliskipulags og stigskiptri áætlanagerð. Nánar er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum í deiliskipulagsáætlunum.

5.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Gerð verður grein fyrir tengslum og samræmi breytingartillögu við aðrar áætlanir og stefnur. Helstu áætlanir og stefnuskjöl sem höfð eru til hliðsjónar eru eftirtalin:

- Landskipulagsstefna
 - Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun. Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að lífsgæðum fólks.
- Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar
 - Lóðir og skipulag.
- Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar
 - Skipulag byggðar og umhverfis

Einnig er höfð hliðsjón af markmiðum í öðrum stefnuskjöllum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem snerta viðfangsefni breytingartillagna sbr. töflu 5-1.

5.3 Nálgun og áherslur matsvinnu

Við umhverfismatið er áhersla lögð á að meta áhrif breytingartillögu að því leyti sem hún víkur frá gildandi aðalskipulagsstefnu.

Helstu áhrifaþættir breytingartillögu á umhverfið felast í mannvirkjagerð, húsbýggingum og innviðum, nýtingu auðlinda s.s. lands og vatns.

Breytingar kunna að hafa áhrif á náttúrufarsþætti, ásýnd og samfélagsþætti svo sem byggð, samfélagsþjónustu og atvinnustarfsemi. Aðrir áhrifaþættir sem kunna að koma fram í skipulagsvinnunni verða einnig skoðaðir m.t.t. umhverfisáhrifa eftir því sem við á.

Við mat á áhrifum markmiða og stefnumiða á tiltekna umhverfisþætti er stuðst við matsspurningar og viðmið, sjá töflu 4.1. Í samræmi við niðurstöður matsspurninga og hvernig þær falla að viðmiðum er lagt mat á vægi umhverfisáhrifa. Flokkun umhverfisáhrifa er eftirfarandi:

Mjög neikvæð (--)	Neikvæð (-)	Engin/óveruleg (0)	Jákvæð (+)	Mjög jákvæð (++)
Umfang áhrifa mikið, gengur gegn helstu viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur ekki að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa er lítið eða ekkert. Fellur að viðmiðum.	Umfang áhrifa er nokkuð, fellur að viðmiðum að hluta.	Umfang áhrifa mikið, er í samræmi við öll viðmið.

Mjög neikvæð áhrif eru skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða mikils fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru.

Ef áhrif eru metin neikvæð eða mjög neikvæð er brugðist við með breytingu á stefnu eða mótvægisáðgerðum. Niðurstöður umhverfismats nýtast til þess að skilgreina mögulegar vöktunaraðgerðir ef óvissa ríkir um möguleg umhverfisáhrif.

Valkostir

Umfjöllun um valkosti snýr fyrst og fremst að þeim breytingum sem lagðar eru fram og hvaða áhrif þessar breytingar kunna að hafa á skilgreinda umhverfisþætti (tafla 4.1).

Til samanburðar er einnig gerð grein fyrir óbreyttri stefnu aðalskipulags (núllkostur).

5.4 Umhverfisþættir og viðmið

Breytingarsvæðið er þegar skilgreint sem miðsvæði og þar gert ráð fyrir endurskipulagningu blandaðrar byggðar. Á svæðinu eru lóðir með byggingum sem víkja en ekki er neinn hluti svæðisins óraskað náttúrulegt land.

Breytingin felur í ekki í sér breytta landnotkun heldur aukna landnýtingu þ.e. byggingarmagn og fjölgun íbúða. Ásýnd svæðis breytist. Breytingin er líkleg til að hafa áhrif á samfélagsþætti eins og samgöngur, innviði og aðra landnotkun svo sem samfélagsþjónustu (s.s. skóla hverfisins).

Í umhverfisskýrslu Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2020-2035 töflu 4.1. er yfirlit yfir umhverfisþætti og matsspurningar, sjá hér fyrir neðan. Stuðst verður við sömu spurningar og viðmið við mat á umhverfisáhrifum breytingartillögunnar.

Tafla 5-1

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
1. Náttúrufar		
1.1 Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Viðkvæm svæði? • Svæði eða stakar jarðmyndanir með verndargildi? 	<ul style="list-style-type: none"> • Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjavíkur • Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. • Lög um náttúruvernd nr. 60/2013 • Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013 • Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
1.2 Vatnafar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Vatnsverndarsvæði (brunn-, grunn- eða fjarsvæði)? 	<ul style="list-style-type: none"> • Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. • Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns. • Reglugerð nr. 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit. • Samráð/álit: Umhverfisstofnun, Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
1.3 Lífríki (gróður og dýr)	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Mikilvæg búsvæði? • Mikilvæg gróðursvæði? • Votlendi? • Líffræðilegan fjölbreytileika? 	<ul style="list-style-type: none"> • Umhverfis og loftslagsstefna Reykjavíkur • Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. • Lög um náttúruvernd nr. 60/2013. • Náttúruverndaráætlun 2004-2008/2009-2013. • Ríósamningur um líffræðilegan fjölbreytileika, Bernarsamningur um verndun búsvæða. • Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Náttúrufræðistofnun.
1.4 Sjór og strandlengja	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Vatnsholt (grunnvatn, yfirborðsvatn, strandsjó)? • Strandlengjuna? • Gildi strandlengjunnar? 	<ul style="list-style-type: none"> • Lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála. • Samráð/álit: Umhverfisstofnun.
2. Loftslag		
2.1 Loftgæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Loftgæði? 	<ul style="list-style-type: none"> • Hreint loft til framtíðar – áætlun um loftgæði fyrir Ísland. • Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. • Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. • Samráð/álit: Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja.
2.2 Losun gróðurhúsalofttegunda	<ul style="list-style-type: none"> • Gerir áætlun ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga? • Hefur áætlun áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda frá starfsemi, landnotkun og samgöngum í sveitarfélaginu? 	<ul style="list-style-type: none"> • Heimsmarkmið SP, sbr. 13.1 um aðgerðir í loftslagsmálum. • Aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2018 - 2030 • Umhverfis- og loflagsstefna Reykjavíkur
3. Samfélag		
3.1 Samgöngur	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Akstursvegaleidir? • Þjónustustig samgöngukerfis? • Framboð almenningsgangna? 	<ul style="list-style-type: none"> • Heimsmarkmið SP, sbr. 11.2. um samgöngur. • Staðardagskrá 21 • Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. • Samráð/álit: Vegagerðin, aðliggjandi sveitarfélög.
3.2 Heilsa	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> • Loftgæði (sbr. 2.1)? 	<ul style="list-style-type: none"> • Heimsmarkmið SP, sbr. 11.6 og 11.7. • Umhverfis- og loflagsstefna Reykjavíkur

Umhverfisþáttur	Matsspurning	Viðmið
	<ul style="list-style-type: none"> Fjöldi/stærð svæða þar sem hljóðstig er yfir viðmiðunarmörkum? Bæta heilsu og stuðlar að aukinni hreyfingu og útvist? 	<ul style="list-style-type: none"> lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Reglugerð 724/2008 um hávaða. Reglugerð nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði. Sjá 1.2 um vatn Samráð/álit: Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja, Umhverfisstofnun, Keflavíkurflugvöllur.
3.3 Menningarminjar	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Fornminjar? Búsetu/menningarlandslag? 	<ul style="list-style-type: none"> Lög nr. 80/2012 um menningarminjar Samráð/álit: Minjastofnun.
3.4 Náttúruvá	Er/verður náttúruvá til staðar á: <ul style="list-style-type: none"> Núverandi byggðasvæðum? Nýjum byggðasvæðum? 	<ul style="list-style-type: none"> Samráð/álit: Keflavíkurflugvöllur, Samgöngustofa, g, Veðurstofa Íslands.
4. Auðlindir		
4.1 Landrými	Hver er landnýting: <ul style="list-style-type: none"> Stærð byggðra svæða? Nýtingu landrýmis (íbúðir/ha) og samgöngur? Hindranafletir flugumferðar Keflavíkurflugvallar. 	<ul style="list-style-type: none"> Landsskipulagsstefna 2015-2026. Skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar.
4.2 Verndarsvæði og útvistarsvæði	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Útvistarsvæði? Aðgengi að útvistarsvæðum? Verndarsvæði? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4, 11.7 og 15 . Staðardagskrá 21 Náttúruminjaskrá Náttúruverndaráætlun Samráð/álit: Umhverfisstofnun
4.6 Landslag/ásýnd	Hefur áætlun áhrif á: <ul style="list-style-type: none"> Náttúrulegt landslag? Ásýnd bæjarfélagsins? 	<ul style="list-style-type: none"> Heimsmarkmið Sp, sbr. 11.4 Staðardagskrá 21 Umhverfis- og loftslagsstefna Reykjanesbæjar Náttúruminjaskrá Náttúruverndaráætlun Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Umhverfismatið byggir að mestu á fyrirliggjandi gögnum um umhverfisþætti. Gert ráð fyrir að fari fram ítarlegra umhverfismat við gerð deiliskipulags.

6 Niðurstöður umhverfismats tillögu að breytingu

6.1 Náttúrufar

6.1.1 Sjór og strandlengja

Á Vatnsnesi hefur verið atvinnustarfsemi sem kann að hafa mengun í för með sér. Gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir miðsvæði sem heimilar ekki mengandi starfsemi sem ætti að draga almennt úr mengunarhættu.

Fráveita er nú ekki að uppfylla kröfur reglugerðar um fráveitu og skólþ en gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir uppbyggingu fráveitukerfa á skipulagstímabilinu sem anní þörf og uppfylli kröfur.

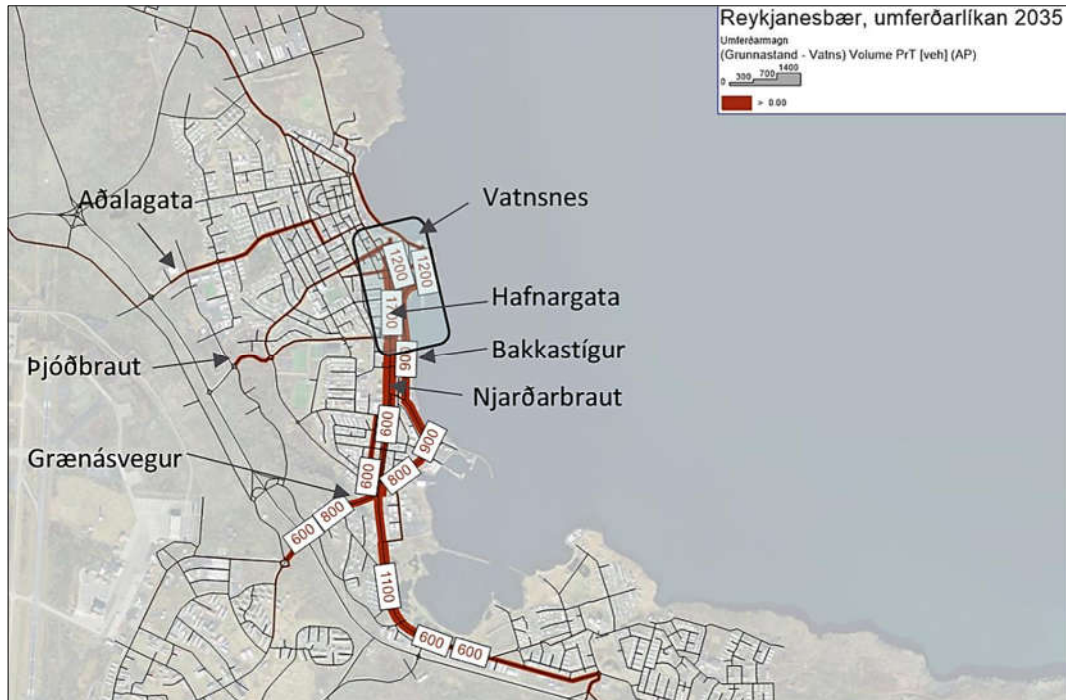
Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Sjór og strandlengja, vatnshlot	Överuleg til jákvæð (0/+)	Jákvæð (+)
	<p>Breytingin felur ekki í sér breytingu á landnotkun heldur fjölgun íbúða á miðsvæðinu. Óljóst er hver áhrifin eru samanborið við óbreytta stefnu. Mengandi starfsemi er óheimil á miðsvæðum og aukið vægi íbúða innan M9 ætti ekki að auka mengunarhættu samanborið við atvinnuuppbyggingu.</p> <p>Í samræmi við gildandi stefnu aðalskipulags mun fráveitukerfi byggt upp í samræmi við kröfur á skipulagstímabilinu til að mæta uppbyggingu í sveitarfélaginu.</p> <p>Áhrif þéttingar byggðar á Vatnsnesi M9 er því ekki talin líkleg til að hafa mikil áhrif á sjó og strandsvæði. Strandsjavarhlotið Hafnir að Gróttu (104-1382C) nær umhverfismarkmiðum og er ekki talið í hættu.</p> <p>Grunnvatnshlotið Rosmhvalanes (104-115-2-G) er nú metið í hættu og er skráð mengunarálag vegna flugsamgangna og sorpurðunar. Landnotkun á Vatnsnesi er ekki skilgreind sem áhættuþáttur fyrir grunnvatnshlotið.²</p>	<p>Gildandi stefna um miðsvæði á Vatnsnesi gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnustarfsemi og þjónustu. Á miðsvæðum er starfsemi sem getur haft í för með sér mengun óheimil.</p> <p>Framfylgd stefnunnar ætti að draga úr mengunarhættu þar sem stefnan gerir ráð fyrir að miðsvæði byggist upp sem íbúðarbyggð í bland við hreinlega atvinnustarfsemi.</p>

² Rosmhvalanes 2 - grunnvatnshlot. <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/104-115-2-G>

6.2 Samfélag

6.2.1 Samgöngur

Unnin var greining á áhrifum breytingartillögunnar á akandi umferð með notkun umferðarlíkans og kortlögð aukning akandi umferðar og dreifing, sjá mynd 6-1.³



Mynd 6-1 Mismunakort: Breyting á akandi umferð vegna tillögunnar.

Aukin uppbygging á Vatnsnesi leiðir óhjákvæmilega til aukinnar ferðamyndunar og álags á nærliggjandi samgönguinnviði, s.s. fyrir akandi umferð um Njarðarbraut og Hafnargötu þar sem umferðarlíkan reiknar út um 1700 ökutæki til viðbótar á virkum degi árið 2035,

Í samhengi við heildaruppbyggingaráform aðalskipulagsins til 2035 er þó um takmarkaða uppbyggingu að ræða og áhrifin því talin óveruleg þegar litið er til sveitarfélagsins í heild. Staðsetning svæðisins og fyrirhuguð þétting og blöndun felur í sér tækifæri til að stuðla að aukinni notkun vistvænna ferðamáta, þ.e. minni hlutdeild akandi umferðar og dreifðu álagi og þannig nýtingu innviða.

Gildandi stefna gerir ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða, atvinnu og þjónustu. Áhrif óbreyttrar stefnu á samgöngur og innviði eru fremur óljós á aðalskipulagsstigi og ræðst af eðli starfsemi og landnotkun sem útfærð er við deiliskipulag miðsvæðisins.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Samgöngur og innviðir	Óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
	Aukin uppbygging leiðir óhjákvæmilega til aukinnar ferðamyndunar og álags á nærliggjandi samgönguinnviði.	Áhrif gildandi stefnu um M9 á samgöngur og innviði eru fremur óljós og ræðst af eðli starfsemi og landnotkun sem útfærð er við deiliskipulag miðsvæðisins.

³ Umferðarlíkan Reykjanesbæjar – Vatnsnes aðalskipulagsbreyting. Minnisblað dags. 6.8.2024. Efla.

	<p>Þétting byggðar miðsvæðis felur í sér tækifæri til aukinnar hlutdeildar vistvænni samgangna.</p> <p>Í samhengi við heildaruppbyggingaráform aðalskipulagsins til 2035 vegur breytingin á Vatnsnesi þó ekki þungt og áhrifin því talin óveruleg þegar litið er til sveitarfélagsins í heild.</p>	
--	--	--

6.2.2 Samfélagsþjónusta

Vatnsnes M9 er í skólahverfis Myllubakkaskóla og innan þess eru tveir leikskólar. Áhrif aukinnar íbúðaruppbyggingar á Vatnsnesi eru metin óveruleg til skamms tíma en fyrir fullbyggt Vatnsnes gæti þurft að byggja við leik- og grunnskóla í áföngum.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Samfélagsþjónusta	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
	<p>Fjölgun íbúða kallar almennt á aukið framboð leik- og grunnskólaþjónustu. Breytingarsvæðið er skammt frá núverandi leikskóla og grunnskóla (Myllubakkaskóla).</p> <p>Áhrif íbúðaruppbyggingar á Vatnsnesi eru metin óveruleg til skamms tíma en fyrir fullbyggt Vatnsnes gæti þurft að byggja samhliða upp leik- og grunnskóla.</p>	Engin áhrif á umhverfispátt, umfram þá starfsemi sem er gert ráð fyrir.

6.3 Auðlindir

6.3.1 Landrými

Breytingin felur í sér auknar byggingarheimildir á Vatnsnesi og þar með hagkvæmari nýtingu lands innan þéttbýlisins.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Landrými - landnýting	Jákvæð (+)	Engin/óveruleg (0)
	<p>Breytingin felur í sér þéttingu íbúðarbyggðar innan núverandi þéttbýlis, sem felur í sér hagkvæmari nýtingu lands. Á Vatnsnesi eru lóðir og svæði sem bera aukið byggingarmagn.</p>	Engin áhrif á umhverfispátt, umfram þá starfsemi sem er gert ráð fyrir.

6.3.2 Verndarsvæði

Breytingarsvæðið liggur að hverfisverndarsvæðum við ströndina, en innan þess (M9) er eitt hverfisverndað hús (Vatnsnes frá 1936) og við deiliskipulag á að hafa hliðsjón af

húskönnun. Talið er að aðalskipulagsbreytingin hafi engi eða óveruleg áhrif á markmið hverfisverndarsvæða innan og í grennd við miðsvæði M9.

Fyrirhuguðar íbúðir á Vatnsnesi verða í góðum tengslum við aðliggjandi strand- og hverfisverndarsvæði með stígakerfi meðfram ströndinni.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Verndarsvæði og útvist	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
	<p>Áhrif breytingartillögu á húsið Vatnsnes frá 1936 (HV19) eru óljós og fara eftir útfærslu í deiliskipulagi en vinna þarf húskönnun og hafa hana til hliðsjónar við deiliskipulagsgerð.</p> <p>Áhrif breytingar á aðliggjandi hverfisverndarsvæði HV1, HV2 og HV12 við ströndina eru talin engin eða óveruleg. Hverfisvernduð strandsvæðin verða mjög aðgengileg íbúum Vatnsness um stíga á strandsvæðinu.</p>	Engin áhrif á umhverfispátt, umfram þá starfsemi sem er gert ráð fyrir.

6.3.3 Ásýnd

Gildandi stefna aðalskipulags gerir ráð fyrir miðsvæði með blandaðri landnotkun íbúða, atvinnu- og þjónustustarfsemi. Breytingin felur í sér meiri áherslu á íbúðauppbyggingu. Áhrif breytingar á ásýnd eru því talin óveruleg, en kunna að vera heldur jákvæð samanborið við meira vægi atvinnuhúsnæðis og atvinnulóða á Vatnsnesi.

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Landslag og ásýnd	Óveruleg til jákvæð (0/+)	Engin/óveruleg (0)
	<p>Áhrif breytingar á ásýnd svæðis eru líklega óveruleg samanborði við gildandi stefnu um miðsvæði M9</p> <p>Áukin áhersla á íbúðauppbyggingu fremur en atvinnuhúsnæðis kann að hafa jákvæð áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðisins.</p>	Engin áhrif á umhverfispátt, umfram þá starfsemi sem er gert ráð fyrir.

6.4 Samantekt niðurstaðna

Umhverfispáttur	Valkostir	
	Breytingin – fjölgun íbúða á M9	Óbreytt aðalskipulag
Sjór og strandlengja, vatnhlot	Óveruleg til jákvæð (0/+)	Jákvæð (+)
Samgöngur og innviðir	Óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Samfélagsþjónusta	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Landrými - landnýting	Jákvæð (+)	Engin/óveruleg (0)
Verndarsvæði og útvist	Engin/óveruleg (0)	Engin/óveruleg (0)
Landslag og ásýnd	Óveruleg til jákvæð (0/+)	Engin/óveruleg (0)

7 Skipulagsferli

Fyrir liggur lýsing dags. janúar 2024. Umsagnir og athugasemdir bárust eftir kynningu sem stóð yfir í febrúar og mars 2024 og voru þær hafðar til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu. Kynning vinnslutillögu stóð yfir frá 29.05.2024 til 21.06.2024 og bárust 4 umsagnir og tekið hefur verið tillit til þeirra með breytingartillögunni. Breyting aðalskipulagsins fer fram samkvæmt 36. gr. Skipulagslaga.

7.1 Samráð og kynningar

Samráð og kynningar fyrir almenning, íbúa og umsagnaraðila verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Breytingartillaga verður auglýst og send umsagnaraðilum. Skipulagsgögn, þ.e. tillaga að aðalskipulagsbreytingu og umhverfisskýrsla verða aðgengileg á heimasíðu Reykjanesbæjar reykjanesbaer.is og í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar skipulagsgatt.is

7.2 Umsagnaraðilar

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum eftirtalinna aðila við breytingartillögu og ásamt umhverfismatsskýrslu hennar.

- Skipulagsstofnun
- Viðeigandi nefndir og ráð Reykjanesbæjar – umhverfis- og skipulagsráð, Reykjaneshafnir
- Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja
- Aðliggjandi sveitarfélög, Suðurnesjabær, Sveitarfélagið Vogar, Grindavíkurbær
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin – vegakerfi og siglingasvið
- HS Veitur
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Svæðisskipulagsnefnd Suðurnesja
- Veðurstofa Íslands
- Samgöngustofa
- Isavia