

# Aðalskipulag Reykjaness 2020-2035. Hafnir - Reykjanesbær.

## Hvammur

Frístundabyggð.

## Seljavogur 2a

Íbúðarbyggð.

Aðalskipulagsbreyting. Tillaga.



Greinargerðinni fylgir A-3 blað sem er hluti af þessari breytingu á Aðalskipulagi Reykjaness 2020-2035.



REYKJANESBÆR  
Í KRAFTI FJÖLBREYTTLEIKANS

MARS 2024  
YFIRFARIÐ Í OKTÓBER 2024.



## Samþykktir og staðfesting

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 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT:

	bls.
<b>1.0 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR</b>	
1.1 Inngangur	4
1.2 Skipulagslýsing	4
1.3 Afmörkun skipulagssvæða sem breytingin nær til	4
1.4 Gildandi aðalskipulag	6
1.5 Landskipulagsstefna	8
1.6 Svæðisskipulag	8
1.7 Aðalskipulag	9
1.8 Markmið breytinganna	9
<b>2.0 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI</b>	9
2.1 Þéttbýlisuppdráttur aðalskipulagsins	9
2.2 Greinargerð aðalskipulagsins	10
2.3 Stutt lýsing á fyrirhugaðri frístundabyggð á landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a	11
2.4 Minjar	11
2.5 Veitur	12
2.6 Hávaði	
<b>3.0 UMHVERFISSKÝRSLA OG GILDANDI AÐALSKIPULAGSÁÆTLUN</b>	13
<b>SÉRBLAÐ A-3 FYLGIR: AÐALSKIPULAGSBREYTING FYRIR HVAMM OG SELJAVOG 2A Í HÖFNUM, GREINARGERÐ – ÞÉTTBÝLISUPPDRÁTTUR – TÖFLUR OG UNDIRSKRIFTIR</b> (ljósrit af sérblaði í blaðstærðinni A-4 og ekki í mælikvarða)	15
<b>Fylgiskjal I.</b> Kynning skipulagslýsinga. Ábendingar umsagnaraðila og viðbrögðum bæjaryfirvalda.	16
<b>Fylgiskjöl II.</b> Afrit af erindum umsagnaraðila.	21

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 byggðarmynsturs 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 m<sup>2</sup> í landi Hvamms í Reykjanesbæ. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti sömuleiðis að unnin sé deiliskipulagstillaga í samráði við skipulagsfulltrúa með þeim fyrirvara að samþykki hlutaðeigandi landeiganda liggi 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.

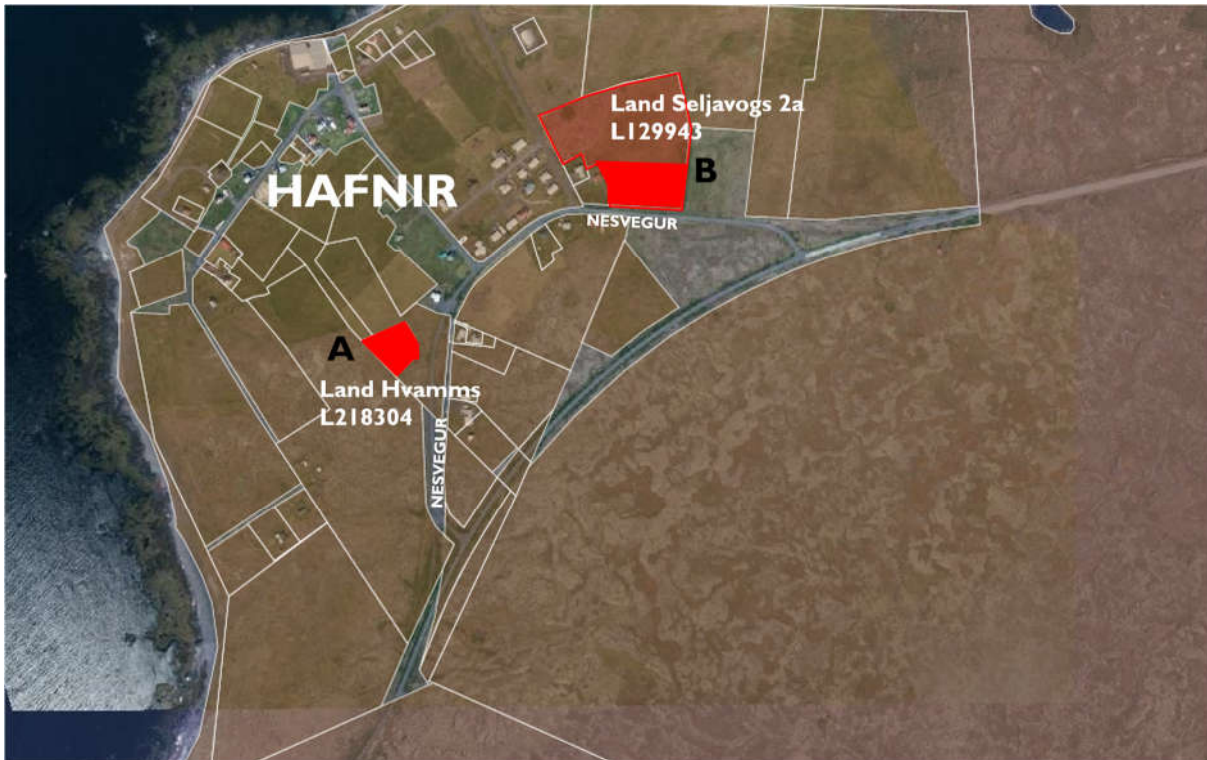
Skipulagslýsingar voru unnar fyrir ofangreindar breytingar í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar kemur m.a. fram hvaða áherslur sveitarstjórn hefur við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur og fyrirliggjandi stefnu, fyrirhugað skipulagsferli, um kynningu svo og um samráð 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 Nesvegar. Í fasteignaskrá HMS er landið auðkennt L218304 alls 4042,8 m<sup>2</sup> 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 Nesvegar 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.



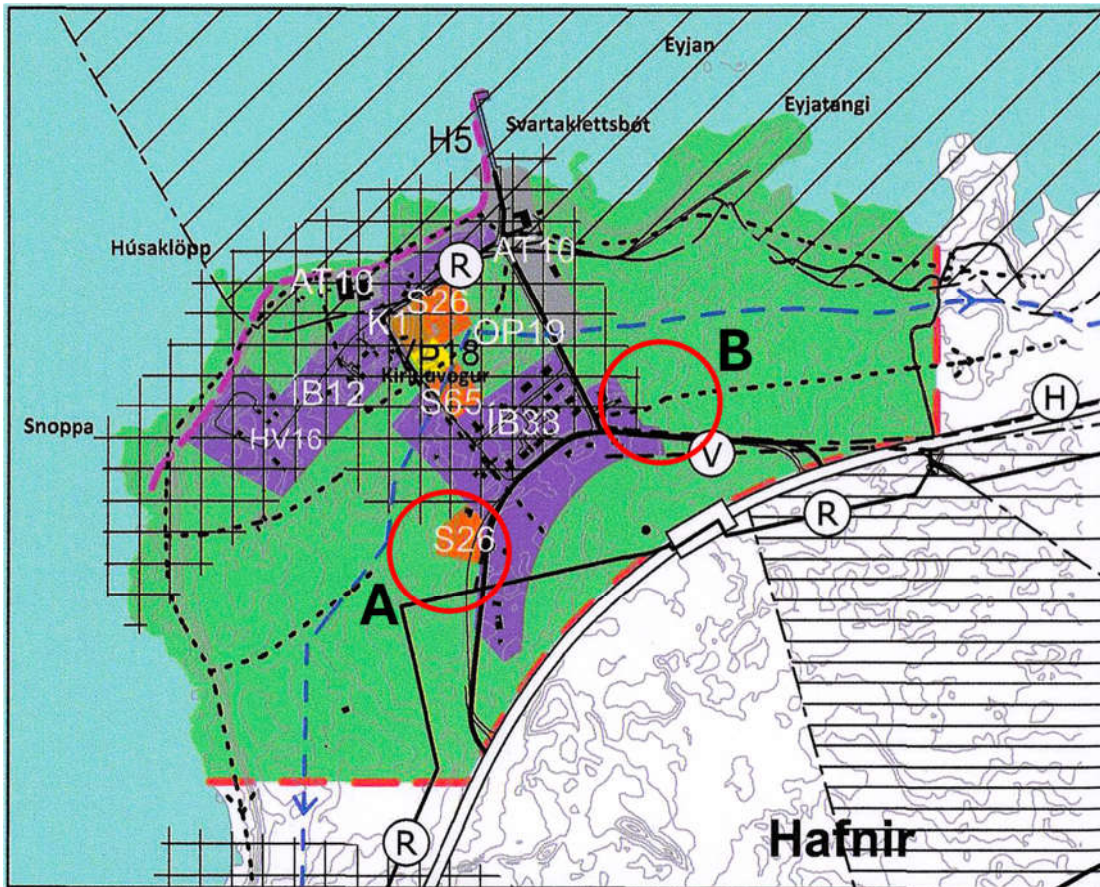
MYND 3. SELJAVOGUR 2A. SKIPULAGSSVÆÐI B. HORFT TIL AUSTURS.



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
<b>ÍB33</b> 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:

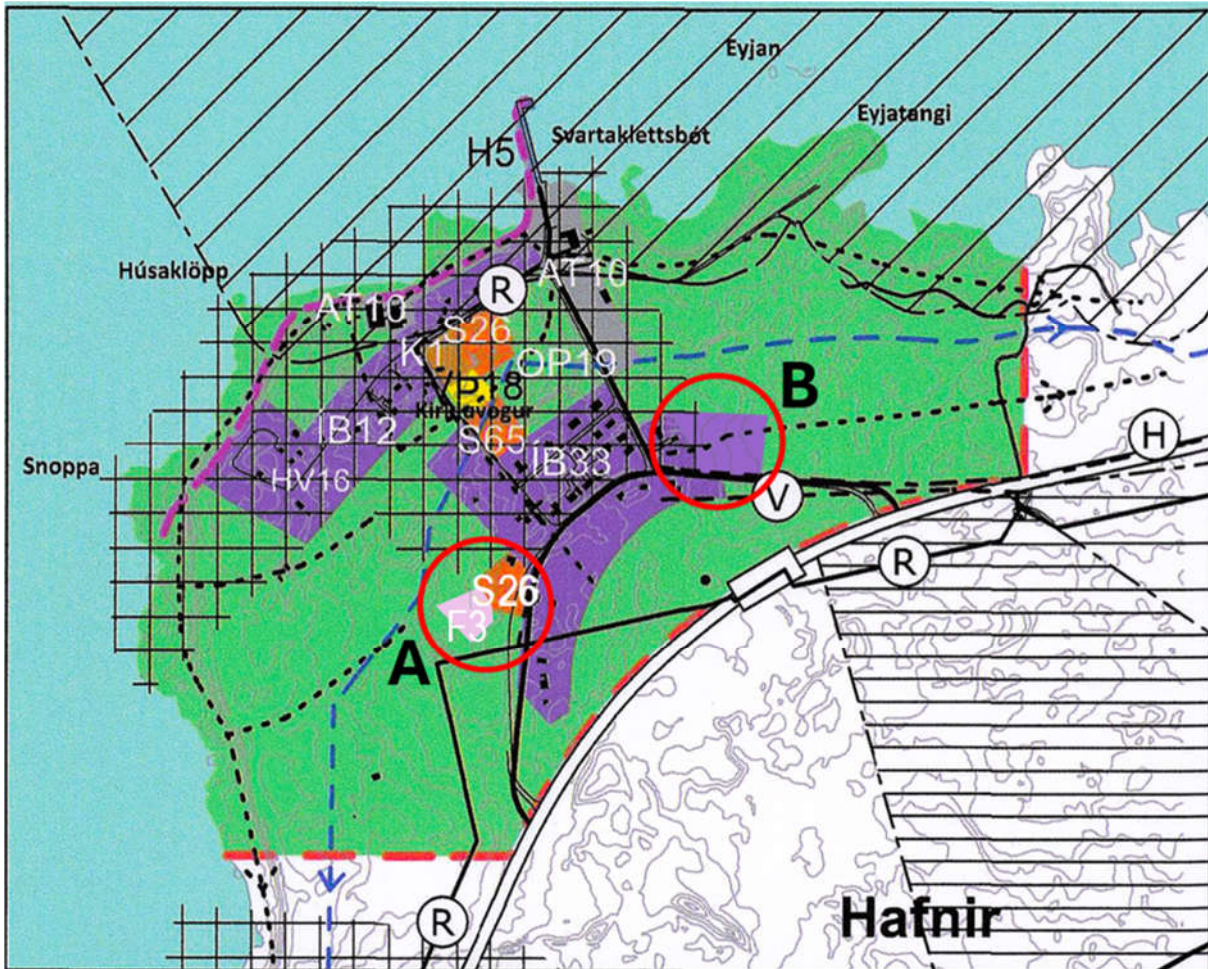
- að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands
- að stuðla að aukinni útivist
- að stuðla að auknu framboði íbúða í Höfnum
- að gefa fleirum kost á að dvelja og búa í Höfnum í góðum tengslum við útivistarsvæði og strandlengju á eftirtektarverðum og fallegum stað á Reykjanesi sem Hafnir vissulega 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. ÞÉTTBYLISUPPDRAÐTUR 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)
<b>F2</b> Frístundabyggð í Junkaragerði	um 30	um 4.0	33.0
<b>F3</b> 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)	Áfangaskipting
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)	Áfangaskipting
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> að flatarmáli auk um 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og stærð húsa 135-170 m auk um 40 m<sup>2</sup> 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 Kirkjuvogs Kirkju og umhverfi hennar. En í tilfelli Seljavogs 2a þá eru á skipulagssvæðinu engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.

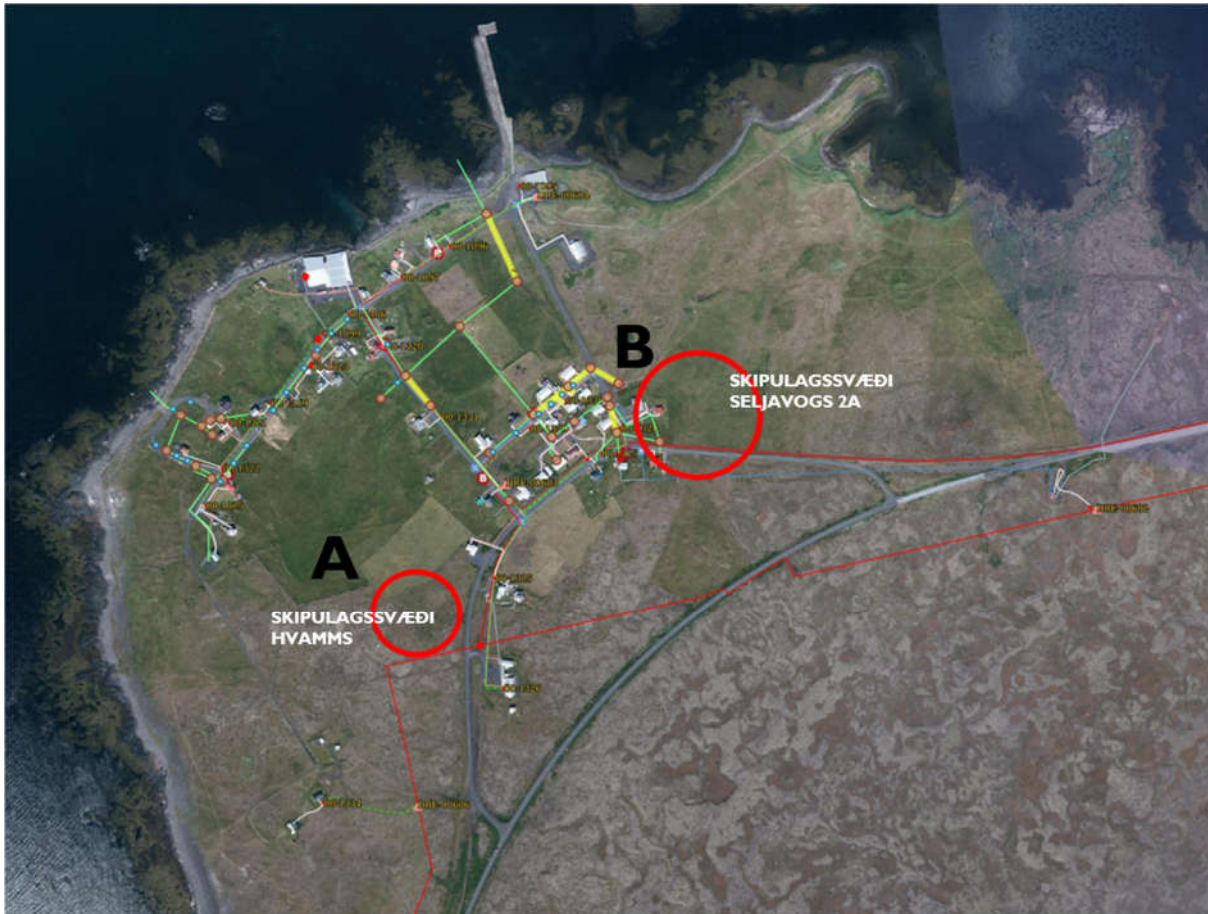
Þá eru engar þekktar fornminjar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan beggja skipulagssvæðisanna, - hvorki á landi Hvamms eða á landi Seljavogs 2a. En ef áður óþekktar minjar koma í ljós við framkvæmdir á svæðinu skal án tafar stöðva þær framkvæmdir og hafa samband við Minjastofnun Ísland 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:

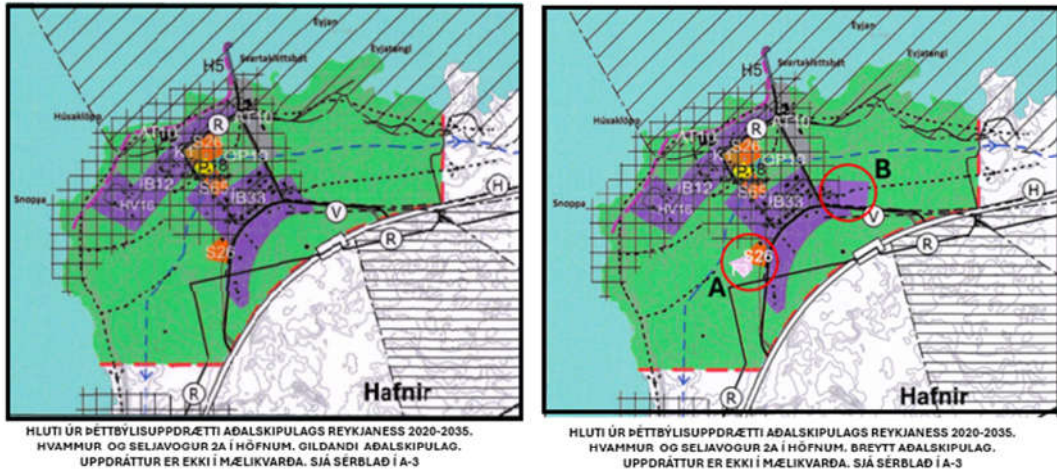
- talin hafa óveruleg áhrif á umhverfið. Leitast verður við að framkvæmdir á svæðinu falli sem best að því landi og umhverfi sem fyrir er. Hönnun húsanna mun taka skv. tillöggunni mið af hlutverki þeirra og því umhverfi sem þau verða reist í.
- talin geta haft neikvæð áhrif á ásýnd og landslag þar sem 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 Reykjaness 2020-2035 Breyting Höfnum.

Ljósrit af A-3 blaði er hluti af þessari greinargerð: Hvammur, Flistundabyggð, Seljavogur 2a, Íbúðarbyggð. Aðalskipulagsbreyting. Tillaga dags. í mars og yfirfarin í október 2024.



### A. Hvammur fristundabyggð

Í gildandi aðalskipulagi, - aðalskipulag Reykjanessbæjar 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 L 129943 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 **ÍB33** 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)	Afanga-skipting
ÍB33 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)	Afanga-skipting
ÍB33 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 Reykjanessbæ 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 \_\_\_\_\_

## FYLGISKJAL I.

### KYNNING SKIPULAGSLÝSINGA. ÁBENDINGAR UMSAGNARAÐILA OG TILLAGA AÐ VIÐBRÖGÐUM BÆJARYFIRVALDA.

Að lokinni afgreiðslu bæjarstjórnar 9. janúar 2024 á aðalskipulagslýsingum fyrir Hvamm og Seljavog 2a í Höfnum Reykjanesbæ voru þær kynntar sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar segir m.a. að „Leita skal umsagnar um hana hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi. Frestur til að senda inn athugasemdir og ábendingar var til 15. febrúar 2024. Alls bárust 9 erindi frá umsagnaraðilum sbr. meðfylgjandi fylgiskjöl II:

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.

Í stuttu máli er vitnað til beggja skipulagslýsinganna sem kynntar voru þ.e. skipulagslýsingar fyrir fyrirhugaða frístundabyggð í landi Hvamms og síðan fyrirhugaðar íbúðarbyggðar á landi Seljavogs 2a báðar í Höfnum. Fyrirhugað er að breyta um 0,4 ha af landi Hvamms, sem nú er skilgreint sem opið svæði (OP26) og svæði fyrir samfélagsþjónustu (S26) í svæði fyrir frístundabyggð (F3). Þá er fyrirhugað að breyta íbúðarsvæði (ÍB33 Hafnir) þannig að það stækkar úr 9,1 ha í 10,0 ha og íbúðum fjölgar um 8 þ.e. 0,8 ha af landi Seljavogs 2a sem nú er skilgreint sem opið svæði (OP26) og að hluta hverfisverndarsvæði (HV16) er breytt í svæði fyrir íbúðarbyggð.

#### 4.1 Umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands.

Í umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands kemur m.a. fram að bæði svæðin sem breytingar 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 jafnframt fram að umrætt hraun sé úr Sandfellshæð og „er talið að það hafi runnið fljótlega eftir að Ísaldarjökklar 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.“

**Umrædd umsögn Náttúrufræðistofnunar Ísland verður færð inn í greinargerð fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar sem viðbótarupplýsingar um stöðu svæðanna en gefur 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.**

#### 4.2 Umsögn Umhverfisstofnunar.



Líkt og Náttúrufræðistofnun Íslands bendir Umhverfisstofnun á að hraun runnin á nútíma njóti sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og forðast beri að röskun þeirra nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Umhverfisstofnun bendir jafnframt á að „eldhraun sem er að öðru leyti sandorpið eða hulið jarðvegi og gróðri og ekki er lengur hægt að greina hvort um hraun sé að ræða hefur að öllu jöfnu tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndanir eða hraunvistargerðar og nýtur það því ekki sérstakrar verndar samkvæmt greininni.“

Þá bendir Umhverfisstofnun á að um þetta verði fjallað í greinargerð aðalskipulagsbreytinganna og hvort finnast jarðminjar á skipulagssvæðinu og sett séu skilyrði um verndun þeirra sé um það að ræða.

Þá minnir Umhverfisstofnun á lög nr. 9/2009 og reglugerð nr. 798/1999 um uppbyggingu og rekstur fráveitna.

**Í ofangreindri umsögn Umhverfisstofnunar er óskað eftir nánari umfjöllun um stöðu hraunsins úr Sandfellshæð og fyrirhuguð frístundabyggð og íbúðarbyggð mun standa á. Verður þeirri umfjöllun bætt við í greinargerð. Ekki finnast jarðmyndanir eða hraunvistargerðir á skipulagssvæðunum sem þarfnast sérstakrar verndar samkvæmt náttúruverndarlögum. Að öðru leyti gefur umsögn Umhverfisstofnunar 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.**

#### 4.3 Umsögn Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja.

Í umsögn Heilbrigðiseftirlitsins er bent á að kanna þurfi sérstaklega hvort gera þurfi ráðstafanir til að tryggja nægjanlegt neysluvatn. Enn fremur varðandi viðmiðunarmörk fyrir hávaða og fráveitu.

**Veitum tilheyrta 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 íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a mun tengjast veitukerfum þorpsins. Hönnun og framkvæmdir við veitukerfi á landi Hvamms og Seljavogs 2a munu verða unnin í samráði og samvinnu við HS Veitur og bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar.**

**Að mati bæjaryfirvalda Reykjanesbæjar verður nægt neysluvatn fyrir hendi sem mun þjóna fyrirhuguðum íbúum byggðar við Seljavog 2a og gestum á fyrirhuguðu frístundasvæði Hvamms Höfnum.**

**Fyrirhugaðar framkvæmdir við frístundabyggð skal uppfylla viðmiðunarmörk reglugerðar 724/2008 um hávaða.**

**Að öðru leyti gefur umsögn Heilbrigðiseftirlitsins 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.**

#### 4.4 Umsögn Vegagerðarinnar.

Í umsögn kemur fram að Vegagerðin hafi farið yfir innsend gögn og að ekki séu gerðar athugasemdir eða ábendingar við kynnta lýsingu að breyttu aðalskipulagi enda sé ekki um að ræða nýja tengingu við Þjóðveg. Vegagerðin væntir þess að fá skipulagið til umsagnar á síðari stigum skipulagsvinnunnar.

**Umsögn Vegagerðarinnar gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.**

#### 4.5 Umsögn Grindavíkurbæjar.

Ofangreindar skipulagslýsingar voru teknar fyrir í skipulagsnefnd Grindavíkur 21. febrúar 2024. Nefndin gerði ekki athugasemdir við tillögurnar.

**Umsögn Grindavíkurbæjar gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.**

#### 4.6 Umsögn Skipulagsstofnunar.

Í erindi Skipulagsstofnunar kemur m.a. fram að stofnunin hafi yfirfarið framlögð gögn og í kjölfar þess bendir hún á að:

- Í aðalskipulagstillögunni þarf að gera grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu og vatnsöflun í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir.

**Gerð verður grein fyrir fráveitur og neysluvatnsöflun í tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir bæði svæðin þ.e. frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a.**

- Í lýsingunni kemur fram að hluti íbúðarbyggðar á landi Seljavogs 2a sé innan hverfisverndar. Gera þarf grein fyrir því hvernig breytingin samræmist hverfisverndarákvæðum aðalskipulags.

**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 tilfalli Seljavogs 2a þá eru á skipulagssvæðinu og í byggðinni næst skipulagssvæðinu, engin ofangreind sérkenni til staðar, hvorki þættir sem tengjast náttúru eða menningarsögu.**

**Þá eru engar þekktar fornminjar, menningarminjar eða önnur menningarverðmæti innan skipulagssvæðisins í landi Seljavogs 2a.**

- Minnt er á að þegar aðalskipulagstillagan verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

**Bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar munu skila inna tillögum að breyttu aðalskipulagi fyrir bæði svæðin, fyrir frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð á landi Seljavogs 2a sbr. ofangreint.**

- Skipulagsstofnun hvetur sveitarstjórn til að setja breytingarnar fram í einni sameinaðri skipulagstillögu.

**Breytingin verður sett fram í einni sameinarði tillögu.**

**Umsögn Skipulagsstofnunar gefur tilefni til að sameina tillögu að breytingu í einu skjali.**

#### 4.7 Umsögn Mílu.

Fram kemur í umsögn Mílu að á svæðinu séu lagnir Mílu og því sé óskað eftir samráði áður en að framkvæmdum kemur.

**Umsögn Mílu gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við móttöku tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.**

#### 4.8 Umsögn Landnets.

Fram kemur í umsögn Landnets að fyrirhuguð skipulagsbreyting snerti ekki hagsmuni Landnets.

**Umsögn Landnets gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við móttöku tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.**

#### 4.9 Umsögn Samgöngustofu.

Fram kemur í umsögn Samgöngustofu að áætlað skipulag ætti ekki að trufla flug og er ekki kunnugt um að hugmyndir um aðra N-S flugbraut á Keflavíkurlugvelli séu fullmátáðar. Samgöngustofa leggur því til við bæjaryfirvöld Reykjanesbæjar að vera í sambandi við Isavia ohf. til að fá að fylgjast með þróun hugmynda varðandi flugbrautina.

**Umsögn Samgöngustofu gefur ekki tilefni til viðbragða bæjaryfirvalda við mótun tillögu að breyttu aðalskipulagi í Höfnum, bæði hvað viðkemur fyrirhugaða frístundabyggð í Hvammi og íbúðarbyggð í landi Seljavogs 2a.**

Reykjanesbær  
Tjarnargata 12  
230 Reykjanesbær

Garðabær, 20. febrúar 2024  
Málsnúmer: 202402-0033  
IAS

## Efni: Aðalskipulagslýsing, Hvammur og Seljavogur í Höfnum

Við er í erindi frá Reykjanesbæ í gegnum skipulagsgátt, dagsett 8. febrúar 2024, þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar Íslands um aðalskipulagslýsingu vegna Hvamms og Seljavogs í Höfnum.

Fyrirhugað er að breyta um 0,4 ha af landi Hvamms, sem nú er skilgreint sem opið svæði, í svæði fyrir frístundahús og breyta um 0,8 ha af landi Seljavogs 2a, sem nú er skilgreint sem opið svæði, í svæði fyrir íbúðabyggð.

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér lýsinguna og kemur með eftirfarandi ábendingar.

Bæði svæðin, líkt og öll byggðin í Höfnum, eru á nútímahrauni, sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 og ber að forðast röskun þess nema brýna nauðsyn beri til.

Hraunið er úr Sandfellshæð og er talið að það hafi runnið fljótlega eftir að isaldarjökklar 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. Verndargildið er því lágt og Náttúrufræðistofnun gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar.

Virðingarfyllt,



Ingvar Atli Sigurðsson  
jarðfræðingur

Reykjanesbær  
Gunnar Kristinn Þór Ottósson  
Tjarnargötu 12  
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 14. febrúar 2024  
UST202402-174/A.B.  
10.04.00

**Efni: Lýsing - Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 -  
Frístundabyggð í landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogar 2a.**

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar er barst 9. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu að breytingu á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 - vegna frístundabyggðar í landi Hvamms og íbúðarbyggð í landi Seljavogar 2a.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að skilgreina um 0,4 ha. frístundabyggð og minnkar opið svæði um 0,34 ha. og svæði fyrir samfélagsþjónustu um 0,06 ha. Auk þess gengur breytingin út á að 0,8 ha lands Seljavogi 2a er breytt í íbúðarbyggð og minnkar opið svæði sem því nemur.

**Sandfellshæð**

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt kortasjá Náttúrufræðisstofnunar Íslands (NÍ) er hraun sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd og nefnist það Sandfellshæð. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að ofangreint komi fram í tillöggunni.

Í 61. gr. laganna er kveðið á um sérstaka vernd þeirra vistkerfa og jarðminja sem taldar eru upp í 1. mgr. og 2. mgr. sama ákvæðis. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins ber að forðast röskun þeirra náttúrufrýrbæra, sem undir greinina falla, nema brýna nauðsyn beri til og ljóst að aðrir kostir séu ekki fyrir hendi. Í greinargerð með frumvarpi til laga um náttúruvernd er með orðalaginu „brýn nauðsyn“ lögð áhersla á að einungis mjög ríkir hagsmunir geti réttlætt röskun og þá fyrst og fremst brýnir almannahagsmunir.

Í greinargerð kemur fram að svæðið sé vel grasi gróið mólendi og engin tré eða runnagróður eru á fyrirhuguðu skipulagssvæði. Samkvæmt vistgerðarkorti NÍ er lynchraunavist<sup>1</sup> innan svæðisins.

Umhverfisstofnun bendir á að eldhraun sem er að öllu leyti sandorpið eða hulið jarðvegi og gróðri og ekki er lengur hægt að greina hvort um hraun sé að ræða hefur að öllu jöfnu tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndunar eða

<sup>1</sup> [Lynchraunavist](#)

„hraunvistgerðar“ og nýtur það því ekki sérstakrar verndar samkvæmt greininni. Ákvæðið útlókar þó ekki að aðrir eiginleikar, svo sem jarðsögulegir eiginleikar eða eiginleikar þess gróðurs sem vex á svæðinu, hafi sérstakt verndargildi.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé nánar um svæðið í tillögunni, hvort finnast jarðminjar á skipulagssvæðinu og sett séu skilyrði um verndun þeirra.

#### **Fráveita**

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna ber sveitarfélag ábyrgð á uppbyggingu og rekstri fráveitna. Kröfur um hreinsun á fráveituvatni frá bæði dreifbýli og þéttbýli eru settar fram í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ.

Umhverfisstofnun vill benda á leiðbeiningarit<sup>2</sup> um minni fráveitur sem hægt er að hafa til hliðsjónar.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson  
**sérfræðingur**

---

<sup>2</sup> [https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%3fb0b\\_minni%20fr%3a1veitur\\_LOKA.pdf](https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%3fb0b_minni%20fr%3a1veitur_LOKA.pdf)



Skipulagsstofnun  
Borgartún 7b  
105 Reykjavík

Reykjanesbæ 15. febrúar 2024

**Efni: Umsögn um aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur**

Vísað er til erindis Skipulagsstofnunar, dags. 8. febrúar sl., þar sem óskað er umsagnar um aðalskipulagsbreyting Höfnum - Hvammur og Selvogur.

Tillögurnar gera ráð fyrir allt 80% aukningu íbúða í Höfnum. Bent er á að neysluvatn í Höfnum kemur úr vatnsbóli sem er SA við þorpið. Neysluvatnið er í grunninn blandað jarðsjó og því er örsiun beitt til hreinsunar á vatninu. HES er ekki kunnugt um afkastagetu hreinsibúnaðarins, en fyrir liggur að hann er takmarkaður. Bent er á að kanna þurfi sérstaklega hvort gera þurfi ráðstafanir til að tryggja nægjanlegt neysluvatn.

Vegna ráðagerða um að land Hvamms verði skilgreint sem frístundabyggð er vert að benda á að viðmiðunarmörk fyrir hávaða eru mun lægri en viðmiðunarmörk fyrir hefðbundna íbúabyggð, skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Ekki er að sjá að í aðalskipulagslýsingum sé dregið á fráveitu eða fráveitulausnum.

Þann 2. nóvember 2022 óskaði embættið eftir lýsingu, stöðuskýrslu og úrbótaáætlun um fráveitu sveitarfélagsins. Óskað var eftir að gögnin bærust fyrir 30. mars 2023. Umbeðin gögn hafa ekki borist.

Heilbrigðiseftirlitið hefur ekki gögn þess efnis um að fráveitukerfi sveitarfélagsins uppfylli kröfur í reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ, samkvæmt fráveitugrunn á heimasíðu sveitarfélagsins má áætla að kröfur um hreinsun skólþs og legu fráveitu út í sjó sé ekki uppfyllt.

Heilbrigðiseftirlitið leggur til að tekið sé tillit til þessara þátta við skipulagsvinnslu, þá hefur embættið tekið til skoðunar þá þætti sem helst eiga við starfssvið þess og gerir ekki frekari athugasemdir við aðalskipulagsbreytingarnar.

Virðingarfyllt



J. Trausti Jónsson,  
heilbrigðisfulltrúi.



Reykjanesbær  
Tjarnargötu 12  
230 REYKJANESBÆ

B.t. Gunnars Kr Ottossonar, arkitekts  
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar  
[gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is](mailto:gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is)



### Umsögn vegna aðalskipulagslýsingar fyrir íbúðarbyggð á landi Seljavogar 2A í Höfnum, Reykjanesbæ.

Tilvísun nr. 0141/2024

Vegagerðin hefur fengið til umsagnar lýsingu á aðalskipulag fyrir íbúðarbyggð á landi Seljavogar 2A í Höfnum, Reykjanesbæ, sem unnið er af Reykjanesbæ dags des. 2024.

Vegagerðin hefur yfirfarið innsend gögn og gerir ekki athugasemdir enda ekki um að ræða nýja tengingu við þjóðveg og væntir þess að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum.

-----  
Síða 1/1

Virðingarfyllst  
f.h. Vegagerðarinnar  
Rannveig María Jóhannesdóttir  
Landfræðingur  
Suðursvæði Vegagerðarinnar

Þetta skjal hefur verið samþykkt rafrænt

Vegagerðin  
Suðurláun 3  
210 Garðabær  
+354 522 1000  
[vegagerdin.is](http://vegagerdin.is)

[vegagerdin@vegagerdin.is](mailto:vegagerdin@vegagerdin.is)



Reykjanesbær  
B.t. Gunnar Kristinn Þór Ottósson  
Tjarnargötu 12  
230 Reykjanesbær

Grindavík, 29/2/2024  
nr. erindis 2402031  
nr. í gátt 141/2024

**Efni: Breyting á Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 vegna Hvamms og Selvogs 2a í Höfnum**

Með erindi dags. 08.02.2024 óskaði Reykjanesbær eftir umsögn Grindavíkurbæjar á tillögu aðalskipulagsbreytingar fyrir tvö mál í Höfnum.

Á fundi skipulagsnefndar þann 21. febrúar sl. var ofangreint mál tekið fyrir og eftirfarandi bókað:

*„Lögð var fram skipulagslýsing á aðalskipulagsbreytingu fyrir tvö mál í Höfnum. Annars vegar að taka 0,34 ha af skilgreindu opnu svæði og 0,06 ha af svæði fyrir samfélagsþjónustu í landi Hvamms (samtals 0,4 ha) og breyta í frístundabyggð. Hins vegar að 0,8 ha af opnu svæði í landi Seljavogs 2a verði breytt í íbúðarbyggð.*

*Skipulagsnefnd Grindavíkurbæjar gerir ekki athugasemd við lýsinguna. Málinu er vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar“.*

Umsögn þessi er veitt með fyrirvara um afgreiðslu á fundi bæjarstjórnar þann 27. febrúar 2024.

f.h. Skipulagsnefndar Grindavíkurbæjar  
Elísabet Bjarnadóttir  
Sérfræðingur á umhverfis- og skipulagssviði  
Grindavíkurbæjar

Reykjanesbær  
Gunnar Kristinn Þór Ottósson  
Tjarnargötu 12  
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 22. febrúar 2024

Tilvísun: 202402036 / 3.2

---

## Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna íbúðarbyggðar á Selvogum og frístundabyggðar á Hvammi í Höfnum

---

Reykjanesbær hefur, með erindi dags. 8. febrúar 2024, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. desember 2023, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að marka stefnu um stækkun íbúðarbyggðar (ÍB33) 3,3 ha, yfir hluta opins svæðis (OP26) í landi Selvogar og nýja frístundabyggð (F3), 0,4 ha, yfir hluta opins svæðis (OP26) og svæðis fyrir samfélagsþjónustu (S26) í landi Hvamms í Höfnum. Íbúðarbyggðin verður að hluta innan hverfisverndarsvæðis (HV16).

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn en bendir á eftirfarandi atriði til skoðunar fyrir mótun tillögu:

- Í aðalskipulagstillögunni þarf að gera grein fyrir fyrirkomulagi fráveitu og vatnsöflun í tengslum við fyrirhugaðar framkvæmdir.
- Í lýsingunni kemur fram að hluti íbúðarbyggðar í Selvogum sé innan hverfisverndar og þarf í tillögunni að gera grein fyrir því hvernig breytingin samræmist hverfisverndarákvæðum aðalskipulags.
- Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.
- Skipulagsstofnun hvetur sveitarstjórn til að setja breytingarnar fram í einni sameinaðri skipulagstillögu.

Guðjón Erlendsson

### Míla

Bragi Már Bragason

UMSÖGN BIRT 8.02.2024

Á svæðinu eru lagnir Mílu. Við óskum eftir að haft verði samráð við okkur áður en til framkvæmda kemur.

# 1

### Landsnet

Rut Kristinsdóttir

UMSÖGN BIRT 16.02.2024

Fyrirhuguð skipulagsbreyting snertir ekki hagsmunum Landsnets, sem veitir því ekki efnislega umsögn um málið.

# 4

### Samgöngustofa

Tómas Björn Ólafsson

UMSÖGN BIRT 21.02.2024

Málsnúmer Samgöngustofu: OneCRM 2402666

Áætlað skipulag ætti ekki að trufla flug.

Samgöngustofu er ekki kunnugt um aðra N-S flugbraut á Keflavíkurlflugvelli séu fullmótaðar.

Sveitarfélagið ætti að vera í sambandi við Isavia ohf. til að fá að fylgjast með þróun hugmynda varðandi flugbrautina.

# 7

lög