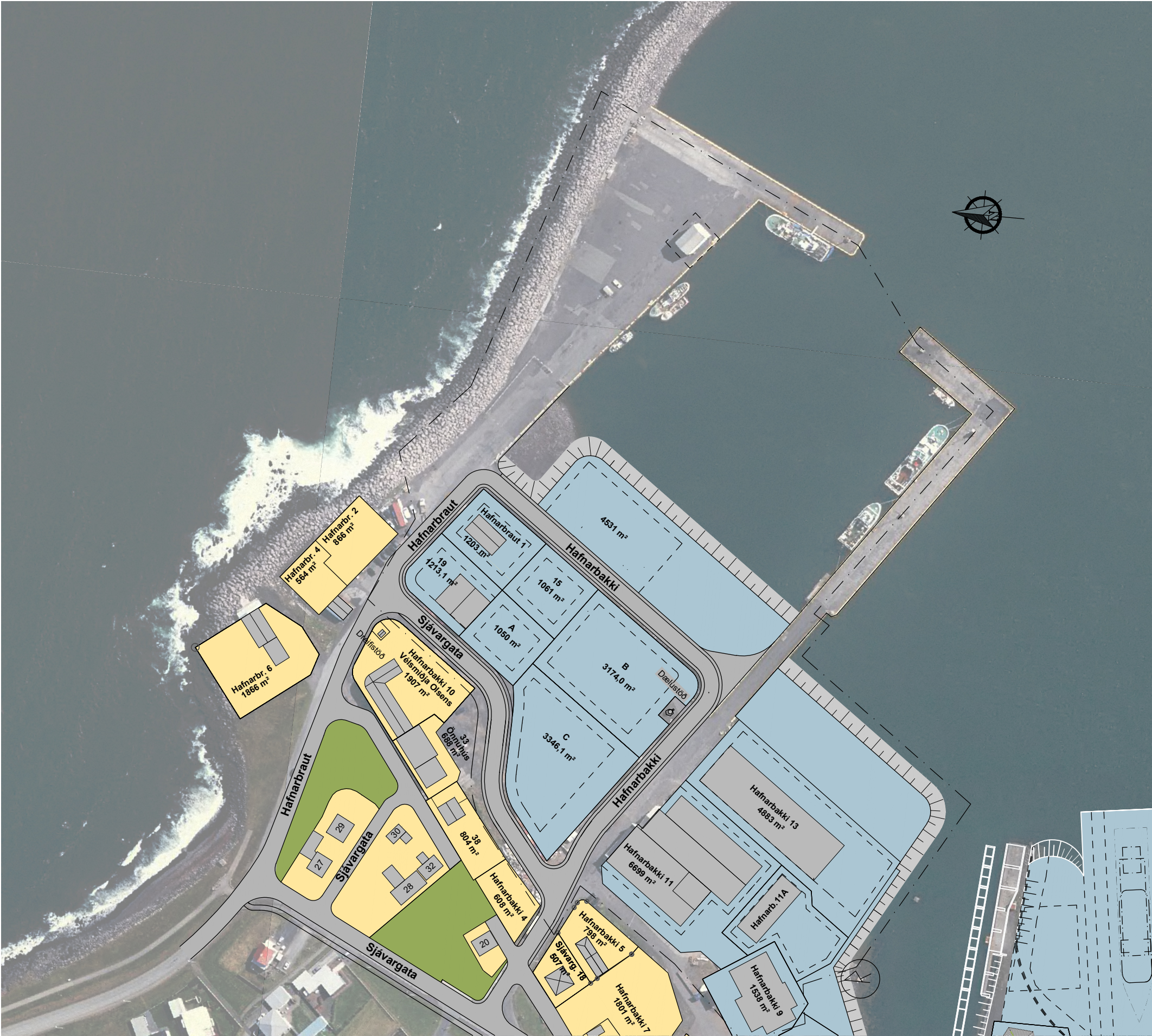




Deiliskipulagstillaga

mkv. 1:2000



Núverandi lóðaskipulag.

mkv. 1:2000

GREINARGERÐ:

Forsendur

Megin forsenda er að vinna deiliskipulag fyrir norðurlhuta Njarðvíkurhafnar, þar sem ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið. Um leið er lögð fram heildarsýn fyrir uppbyggingu á svæðinu, lóðaskipulagi, stækkun hafnaraðstöðu, aðkomu og byggingarheimildir.

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjaneshæjar samþykkti þann 18. desember 2025 að hefja vinnu við breytingu á Aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035 vegna Njarðvíkurhafnar og gerð nýs deiliskipulags fyrir norðurlhuta hafnarsvæðisins. Forsenda breytingarinnar er að til stendur að stækka hafnaraðstöðu við Njarðvíkurhöfn og bæta aðstöðu fyrir hafnar- og iðnaðarstarfsemi á hafnarsvæðinu til þess að auka nýtingu þeirra mannvirkja sem þar eru fyrir. Nýtt deiliskipulag er nauðsynlegt til að tryggja heildstæða umgjörð um skipulagsbreytingarnar, tryggja skýra lóða- og landnotkun og samræma framkvæmdina við stefnu aðalskipulags Reykjaneshæjar.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 8,30 ha og er skilgreint sem hafnarsvæði H4 í aðalskipulagi Reykjaneshæjar.

Afmörkun og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af reit hafnarsvæðis H4 skv. aðalskipulagi. Aðliggjandi landnotkun er skilgreind sem miðsvæði til vesturs, opin svæði til norðvesturs og syðri hluti hafnarinnar til suðvesturs. Við afmörkun skipulagssvæðisins hefur verið horft til núverandi strandinu og þeirra sjóvarnaraðgerða sem hafa verið gerðar á svæðinu. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins er sýnd á upprætti.

Svæðið er nokkuð flatt landfylling. Það er í notkun sem hafnarsvæði og innan þess standa níu byggingar og 12 lóðir. Innan skipulagssvæðisins er einnig dælistöð sem er staðsett innan landeignarinnar Hafnarbakki 15.

Allar eignir innan skipulagssvæðis eru skráðar í eigu Reykjaneshafnar, að undanskildum Hafnarbakka 19 sem er í eigu einkaaðila. Landmótun hefur verið á svæðinu um nokkurt skeið við ströndina, sem hefur tekið nokkrum breytingum vegna sjóvarnaraðgerða.

Húsakönnun á deiliskipulagssvæðinu var framkvæmd í október 2023. Byggingar innan svæðisins voru byggðar á árunum 1928-1980. Byggingarnar eru ein til þrjár hæðir. Við mat á varðveislugildi húsanna voru þau öll metin hafa miðlungs varðveislugildi, nema Hafnarbakki 11A sem var metið með lágt varðveislugildi. Niðurstöður húsakönnunar gefa ekki tíflefi til sérstakra verndarákvæða innan skipulagssvæðisins.

Tillaga að lóðaskipagn og byggingarheimildir

Í drögum að skipulagi er gerð tillaga að lóðaskipan á hafnarsvæðinu. Eftirfarandi tafla er yfirlit um lóðir, stærð og byggingarheimildir. Byggingarheimildir sýna heldarheimildir á viðkomandi lóð.

Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi byggingarmagn (m2)	Byggingarheimildir (m2)	Hæðir
Hafnarbraut 1	1.203	179	720	1
Hafnarbakki 2	3.346	0	2.000	1-2
Hafnarbakki 9	1.538	809*	900	1
Hafnarbakki 11	6.699	3.048	3.350	2
Hafnarbakki 11A	1.642	449	820	2
Hafnarbakki 13	4.883	1.902	2.930	2
Hafnarbakki 15	1.061	0	600	1-2
Hafnarbakki A	1.050	0	600	1-2
Hafnarbakki B	3.174	0	1.900	2
Hafnarbakki C	3346	0		1-2
Hafnarbakki 19	1.213	504*	620	1-2
Lóð fyrir lóðs				
Hafnarbakki (ný lóð landfyllingu)	4.531	0	2.300	2
Alls	32.276	7.621	17.620	

*Áætlað

Húsakönnun

Fyrir liggur húsakönnun fyrir norðurlhuta hafnarsvæðisins, dags. október 2023. Niðurstöður húsakönnunar sýna að innan skipulagssvæðisins eru hús sem leita þarf álits Minjastofnunar áður en húsi er breytt, flutt eða rífið skv. 30. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Hús	Byggingarár	Byggingarefni	Varðveislugildi	Mále meðferð
Hafnarbraut 4	1928	Timbur	Miðlungs vegna sögulegra ástæðna	Leita álits Minjastofnunar
Hafnarbakki 9	1928	Timbur	Miðlungs vegna sögulegra ástæðna	Leita álits Minjastofnunar
Hafnarbakki 19	1928	Steinteypt	Miðlungs vegna sögulegra ástæðna	Leita álits Minjastofnunar

Aðkoma

Aðkoma að svæðinu eru frá Sjávargötu að sunnan og Hafnarbraut að vestan.

SKILMÁLAR:

Landfylling

Gert er ráð fyrir allt að 1,3 ha landfyllingu innan afmarkaðs deiliskipulagssvæðis á Njarðvíkurhöfn. Útmörk landfyllingarinnar geta breyst litlilháttar á framkvæmdastigi, enda breytist hvorki umfang framkvæmdar né meginforsendur skipulagsins. Við afmörkun og staðarval er horft til þess að draga úr neikvæðum áhrifum á ásynd, umhverfi og starfsemi hafnarinnar.

Efni og framkvæmd

Endantægt val á efni í landfyllingu liggur ekki fyrir á þessu stigi, en einungis verða notuð efni sem uppfylla gildandi kröfur um gæði og hreinleika. Óheimilt er að nota efni sem geta valdið mengun í sjó, sbr. lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda.

Aðkoma og umferð

Umferð á svæðinu verður fyrst og fremst vegna þungaflutninga frá hafnarsvæðinu.

Hljóðvist

Framkvæmdinni mun fylgja tímabundin hljóðmengun vegna vinnuvéla, efnisflutninga og hafnarstarfsemi. Leitast skal við að takmarka hávaða eftir því sem unnt er, m.a. með tímasetningu framkvæmda.

Mengunarvarnir og umgengi

Gæta skal fyllsta öryggis í meðhöndlun eldsneytis, ollu og annarra efna við framkvæmdir. Óheimilt er að losa spilliefni eða úrgang í sjó, sbr. lög nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda. Úrgangur sem til fellur við framkvæmdir skal vera fluttur á móttökustað fyrir meðhöndlaðan úrgang í samræmi við gildandi reglur.

Frágangur

Að framkvæmdum loknum skal yfirborð svæðisins jafnað og gengið frá því í samræmi við fyrirhugaða landnotkun samkvæmt deiliskipulagi, þannig að svæðið falli vel að aðliggjandi hafnarsvæði hvað varðar hæðir, yfirborðsfrágang og ásynd.

Minjar

Engar fornminjar eru innan deiliskipulagssvæðisins. Komi í ljós áður óþekktar fornleifar skal stöðva framkvæmdir tafarlaust og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands sbr. lög nr. 80/2012 um menningarminjar.

UMHVERFISMAT

Umhverfisáhrif

Helstu áhrifaþættir framkvæmdarinnar eru jarðrask vegna landfyllingar, efnisflutningur til og frá framkvæmdasvæðinu, tímabundin hljóðmengun vegna vinnuvéla og þungaflutninga, auk mögulegra áhrifa á ásynd hafnarsvæðisins á framkvæmdatíma. Framkvæmdin fer innan skilgreinds hafnarsvæðis þar sem fyrir er starfsemi af sambærilegum toga.

Umhverfisþáttur	Niðurstaða	Vægi áhrifa
Hljóðvist	Hljóðmengun á framkvæmdatíma vegna vinnuvéla og efnisflutninga. Hljóðmengun frá hafnarstarfsemi.	Överuleg til neikvæð
Jarðmyndanir	Hafnarsvæðið er raskað og mangert. Landfylling er ekki talin hafa áhrif á jarðmyndanir sökum þess hve mangert umhverfið er.	Överuleg
Fornminjar	Engar fornminjar innan skipulagssvæðis.	Engin
Lífirki sjávarbotns	Rask á sjávarbotni innan framkvæmdasvæðis vegna landfyllingar. Áhrif eru staðbundin. Framkvæmd innan svæðis þar sem lífríki hefur aðlagð sig að mannvirkjum og starfsemi.	Överuleg
Ásynd og landslag	Á framkvæmdatíma verður breyting á ásynd hafnarsvæðisins vegna vinnuvéla og tímabundinna mannvirkja. Til lengri tíma litð fellur landfyllingin að skipulagðri þróun hafnarinnar og er í samræmi við skipulagða landnotkun.	Överuleg til neikvæð
Landnotkun	Framkvæmd í samræmi við skilgreinda landnotkun á hafnarsvæðinu.	Överuleg
Samfélag og nærumhverfi	Tímabundin truflun fyrir nærliggjandi iðnaðarsvæði vegna aukinnar umferðar og hljóðmengunar á framkvæmdatíma. Langtímaumferð þungaflutningabíla á hafnarsvæði eykst. Áhrif á reikstrátíma teljast takmörkuð þar sem starfsemi fer innan skilgreinds hafnarsvæðis.	Överuleg til neikvæð

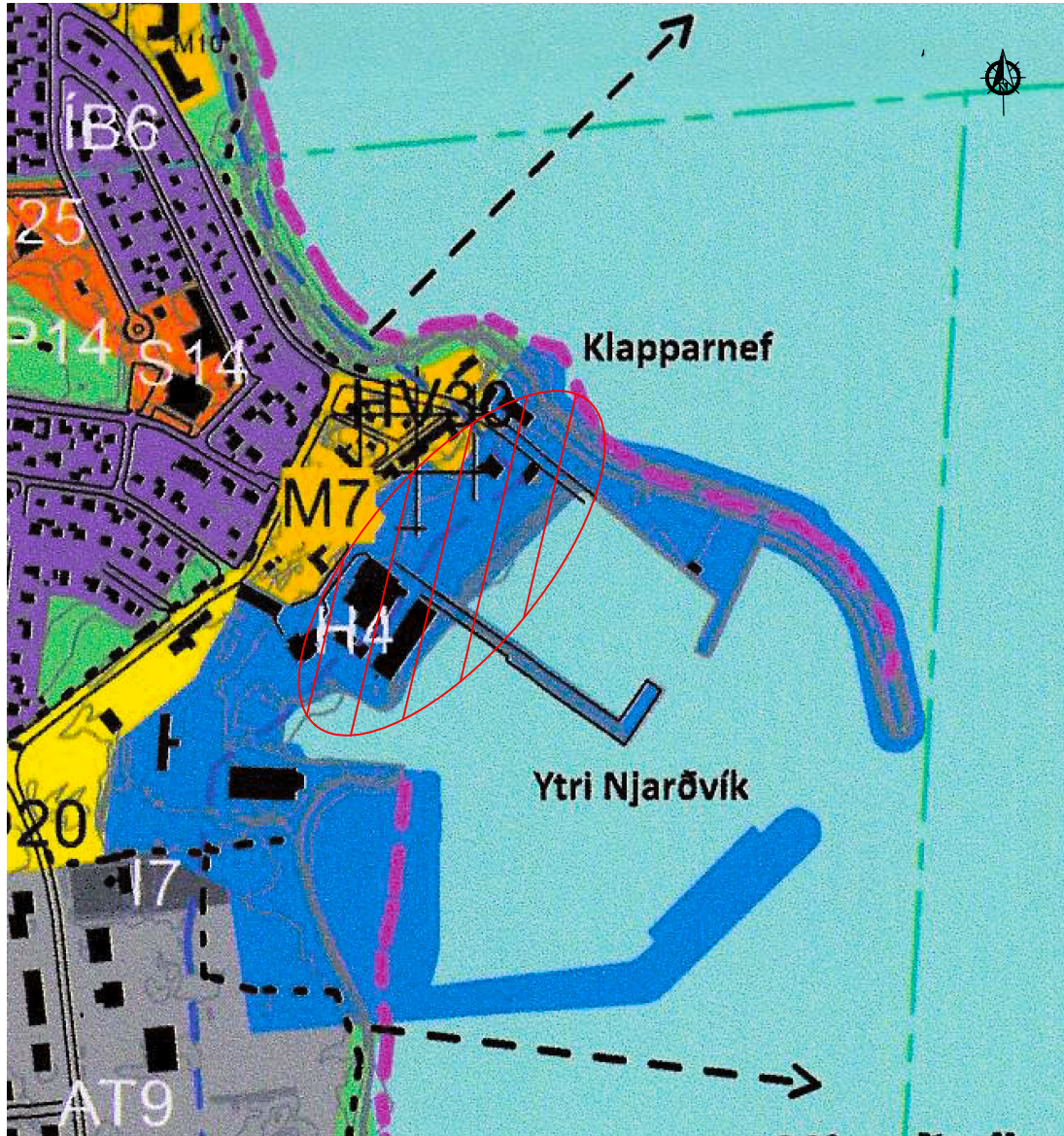


Reykjaneshæjar

Tillaga að deiliskipulagi við Njarðvíkurhöfn
Hafnar- og iðnaðarsvæði

Kvarði 1:2000

Staðsetning skipulagstillögu



Aðalskipulag Reykjaneshæjar 2020-2035

Skýringar:

Almennur byggingarreitur
Afmörkun skipulagsbreytingar dregin ca. 5 m utan við skipulagt svæði

- Götur
- Hafnarsvæði
- Eldri lóðir
- Núverandi mannvirki
- Fornminjar
- m² Stærð lóðar

Önnur skipulagsögn:

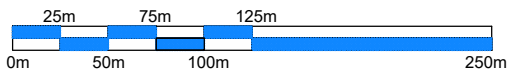
Greinargerð deiliskipulags og umhverfisskýrsla.

Deiliskipulag þetta var samþykkt af bæjarstjórn Reykjaneshæjar þann _____ 2026 í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/ 2010

Deiliskipulagstillaga þessi var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2026

í vinnslu

Unnið í mars 2026 Ingibjör Björnsson



KORTAGRUNNAR: VERKFRÆÐISTOFA SUBURNESJA, LOFTMYNDIR

