

Þróunarsvæði Jarðvangs

Mótun sýnar í aðalskipulagi Reykjanesbæjar

Maí 2020



A1396-006-U01

EFNISYFIRLIT

Inngangur	3
Forsendugreining	5
Reykjanesið sem ferðamannastaður	5
Þróunarsvæði Jarðvangs	7
Landnotkun í nágildandi aðalskipulagi	9
Framtíðaruppbygging	10
Niðurstöður forsendugreiningar	10
Tegund uppbyggingar	11
Staðsetning uppbyggingar	13
Stefna í aðalskipulagi	14
Landnotkun í endurskoðuðu aðalskipulagi	14
Framtíðarsýn og markmið fyrir svæðið	16
Að lokum	17
Heimildaskrá	18

Inngangur

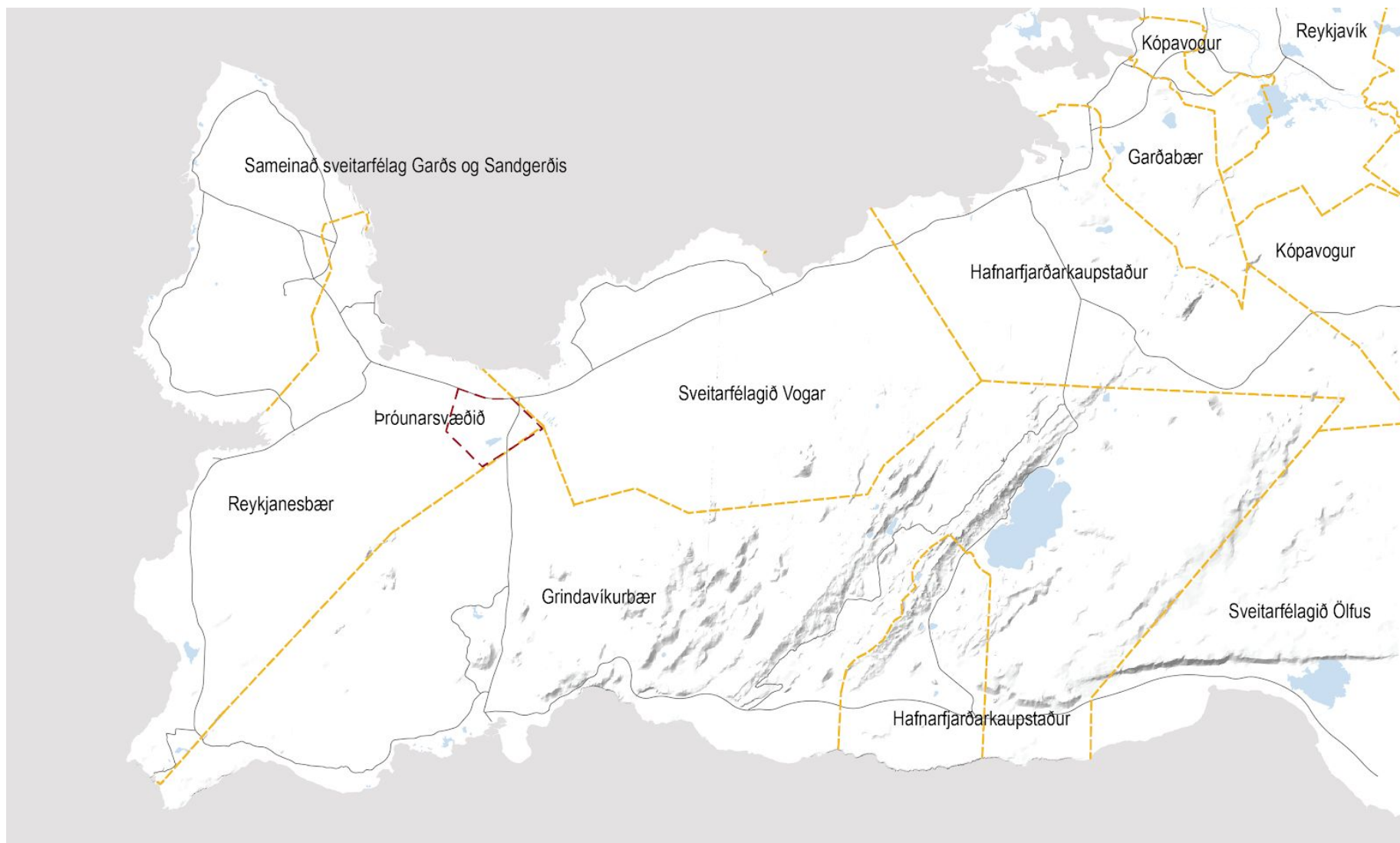
Jarðvangur ehf. hefur fjárfest í lóðum á landsvæði sunnan Reykjanesbrautar, til vesturs frá gatnamótunum við Grindavíkurveg. Jarðvangur ehf. og Reykjanesbær hafa lýst yfir vilja til að þróa sameiginlega stærra svæði meðfram Reykjanesbraut sem inniheldur einnig útivistarsvæðið við Seltjörn. Þróunarsvæðið er 780 ha að stærð og liggur við fjölfarin gatnamót Reykjanesbrautar og Grindavíkurvegar (sjá kort á mynd 2). Ekki er gert ráð fyrir því að allt þróunarsvæðið byggist heldur gefi afmörkun þess svigrúm til að velja mannvirkjum stað. Svæðið fylgir sveitarfélagamörkum að austanverðu og nær þar yfir Grindavíkurveg. Seltjörn ásamt útivistarsvæðinu þar í kring er á sunnanverðu þróunarsvæðinu.

Nú er verið að vinna að endurskoðun aðalskipulags Reykjanesbæjar og er gert ráð fyrir því að tillaga á vinnslustigi verði kynnt í lok apríl 2020. Mikilvægt er að í endurskoðuðu aðalskipulagi liggi fyrir skýr sýn um þróunarsvæðið sem Jarðvangur ehf. og Reykjanesbær hafa lýst yfir vilja til að þróa saman. Í sérstökum samstarfs- og þróunarsamningi dags. 27.07.2018 er gert ráð fyrir því að á þessu svæði verði vistþorp (ECO Town) sem verði n.k. hlið inn í Jarðvanginn á Reykjanesi. Ljóst er að þessa sýn þurfi að skerpa í aðalskipulagi Reykjanesbæjar, þar sem Reykjanesbær gerir ekki ráð fyrir íbúðarbyggð á svæðinu, heldur verslunar- og þjónustusvæði. Samhliða er rétt að taka út af skipulagi svæði fyrir akstursíþróttir, sem hentar afar illa á þessu einstaka svæði.

Svæðið er stórt og vel í sveit sett og því gætu ýmsir aðilar horft til þess sem áhugaverðs þróunarsvæðis. Reykjanesbær leggur áherslu á að unnið verði rannskipulag fyrir svæðið og að þróun þess taki mið af mikilvægri staðsetningu þess á mótum Reykjanesbrautar og Grindavíkurvegar og einstöku landslagi Reykjanessins. Hér er sett fram tillaga að sýn fyrir þróunarsvæðið fyrir yfirstandandi endurskoðun aðalskipulags Reykjanesbæjar, sem mun nýtast sem útgangspunktur við gerð rannskipulags í kjölfarið.



Mynd 1. Horft til suðausturs yfir Grindavíkurveg af Bjalla fyrir ofan Sólbrennur.



Mynd 2. Staðsetning þróunarsvæðisins (rauð brotalína) ásamt sveitarfélagamörkum (gul brotalína).

Forsendugreining

Í greinargerð frá Alta frá desember 2018 eru lagðar fram nokkrar meginforsendur fyrir uppbyggingu þessa þróunarsvæðis.

Reykjanesið sem ferðamannastaður

Reykjanes er stórt atvinnusvæði og mikil umferð fylgir starfsemi flugvallarins. Um Reykjanesbraut fara nærri allir ferðamenn sem koma til landsins, auk starfsfólks á flugstöðvarsvæðinu, og Reykjanesið er sá landshluti sem er með minnstu árstíðarsveifluna hvað varðar fjölda ferðamanna fyrir utan höfuðborgarsvæðið. Samkvæmt markaðsgreiningu þekkja ferðamenn almennt ekki Reykjanes áður en þeir koma til Íslands en verða hins vegar fyrir vonbrigðum að hafa ekki vitað af því fyrir.

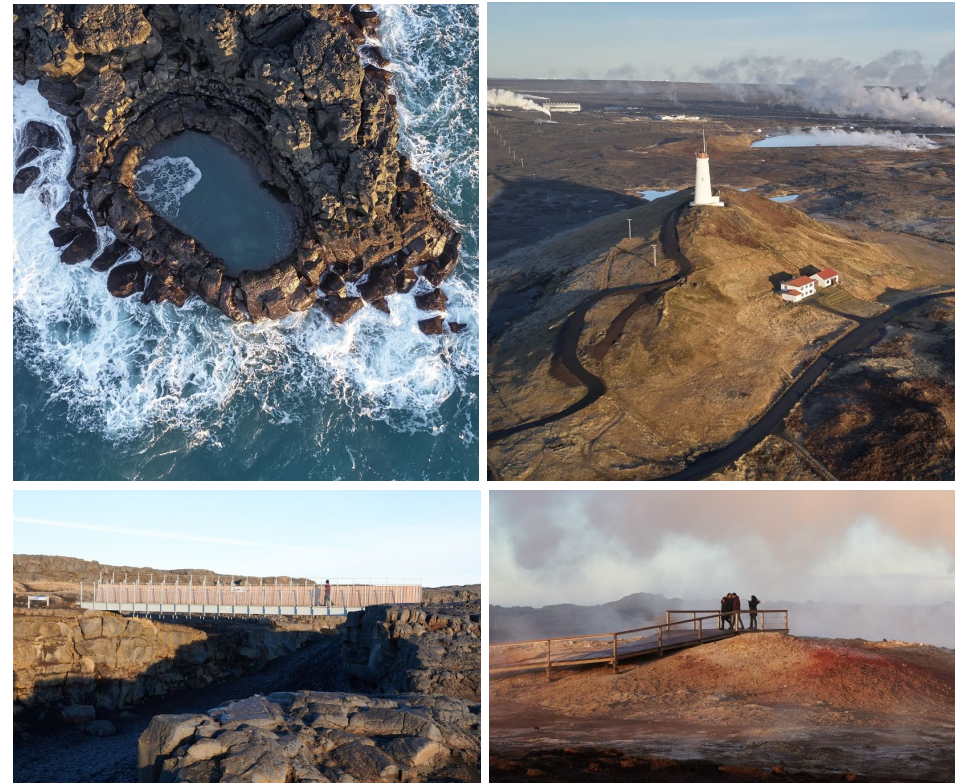
Árið 2015 var Reykjanes tekið inn í hóp 140 svæða í 38 löndum sem hafa fengið viðurkenningu sem UNESCO Global Geopark (Jarðvangur) á vegum Menningarstofnunar Sameinuðu þjóðanna. Jarðvangar eru svæði þar sem minjum og landslagi, sem eru jarðfræðilega mikilvæg á heimsvísu, er stýrt eftir heildrænni stefnu um verndun, fræðslu og sjálfbæra þróun. Hvergi í heiminum má sjá flekaskil Mið-Atlantshafshryggisins ganga á land með jafn áþreifanlegum hætti og á Reykjanesi.¹

Reykjanesið er víðast hvar mjög aðgengilegt og hentar vel til hvers konar útivistar. Margar gönguleiðir liggja um svæðið og hafa þær helstu verið stikaðar og kortlagðar, í heildina um 230 km. Gönguleiðirnar eru fjölbreyttar og margar þeirra eru fornar þjóðleiðir, sem eru oft og tíðum markaðar fallega hlöðnum vörðum. Einnig má finna á svæðinu styttri og lengri leiðir sem útbúnar hafa verið á síðustu árum sem henta vel til fræðslu eða skemmtunar.² Á Reykjanesinu er árlega haldin hin vinsæla Bláalónspraut, sem er 60 km fjallahjólakeppni frá Hafnarfirði um Krísuvík að Bláa lóninu.

Samkvæmt Áfangastaðaáætlun Reykjaness hefur Reykjanes Geopark skilgreint

áherslusvæði sem hafa forgang þegar kemur að uppbyggingu ferðamannasvæða og innan þeirra eru fjölsóttustu áningarstaðirnir (sjá kort á næstu síðu):

- Bláa Lónið, 1.300 þús. gestir
- Garðskagaviti, 300 þús. gestir
- Brú milli heimsálfa, 177 þús. gestir
- Reykjanesviti og Gunnuhver, 130 þús. gestir
- Brimketill, 65 þús. gestir³

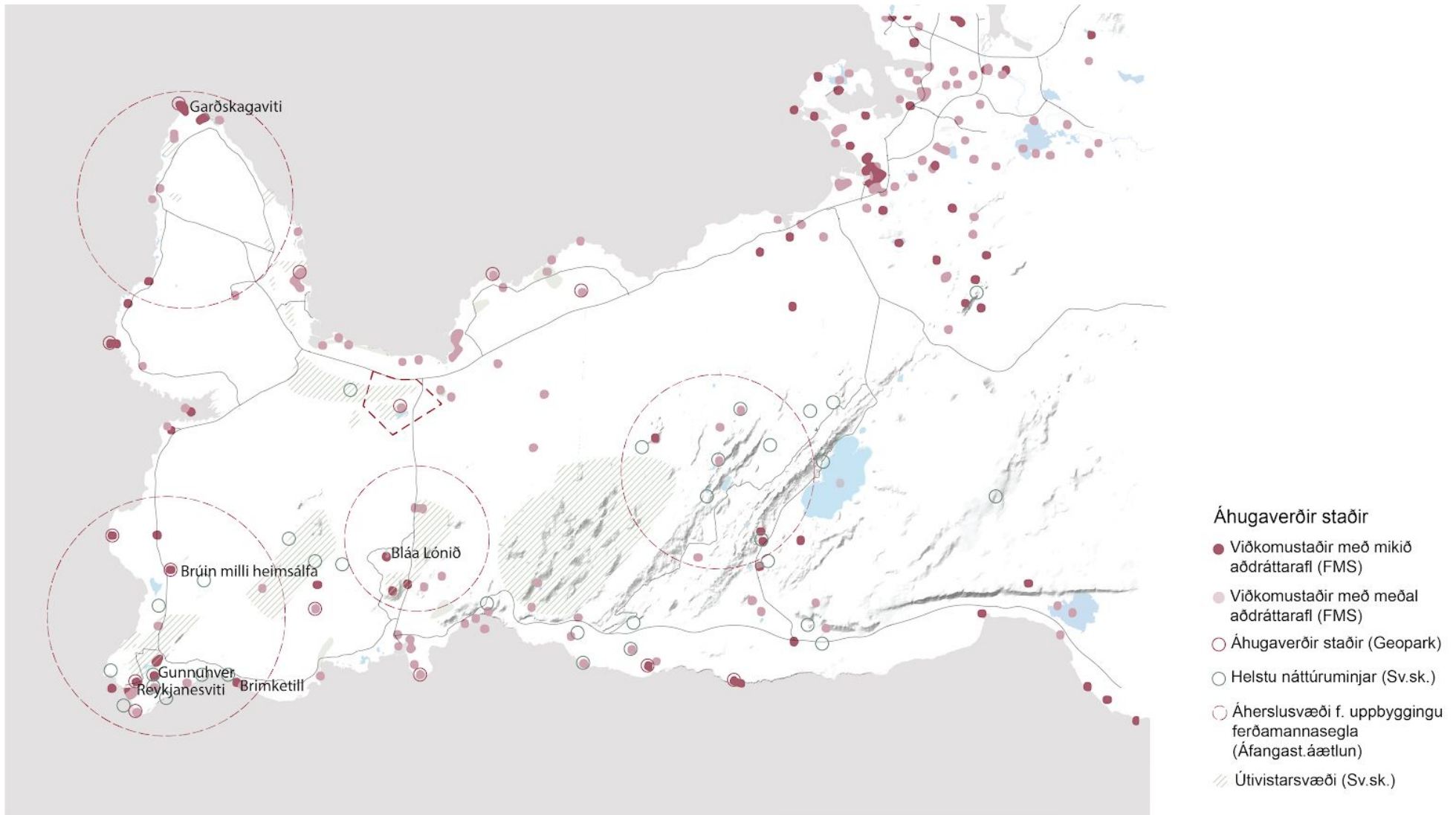


Mynd 3. Réttisælis: Brimketill, Reykjanesviti, Gunnuhver, Brú milli heimsálfa.

¹ Reykjanes UNESCO Global Geopark, 2017.

² Áfangastaðaáætlun Reykjaness 2018-2021.

³ Rögnvaldur Ólafsson og Gyða Þórahallsdóttir, 2018.



Mynd 4. Yfirlit yfir áhugaverða staði á Reykjaneshæjar, staði sem þykja hafa aðdráttarafl, m.a. m.t.t. náttúru.

Þróunarsvæði Jarðvangs

Á þróunarsvæðinu og í grennd við það einkennist landslagið af stöllum sem myndaðir eru af hraunlögum. Hæsti stallurinn er Bjalli fyrir ofan Sólbrekkur, um 15-20 metra hár. Þaðan sést yfir Seltjörn og útvistarsvæðið þar í kring og til austurs að Snorrastaðatjörnum. Fjær er fjallgarðurinn á Reykjanesi og gufustrókar frá Svartsengi sem ber við Þorbjarnarfellið. Aðrir stallar eru lægri. Grýttur mói, með mosa og lyngi, einkennir svæðið. Hann lætur ekki mikið yfir sér úr fjarska en er fallegur og fingerður þegar nær er horft.

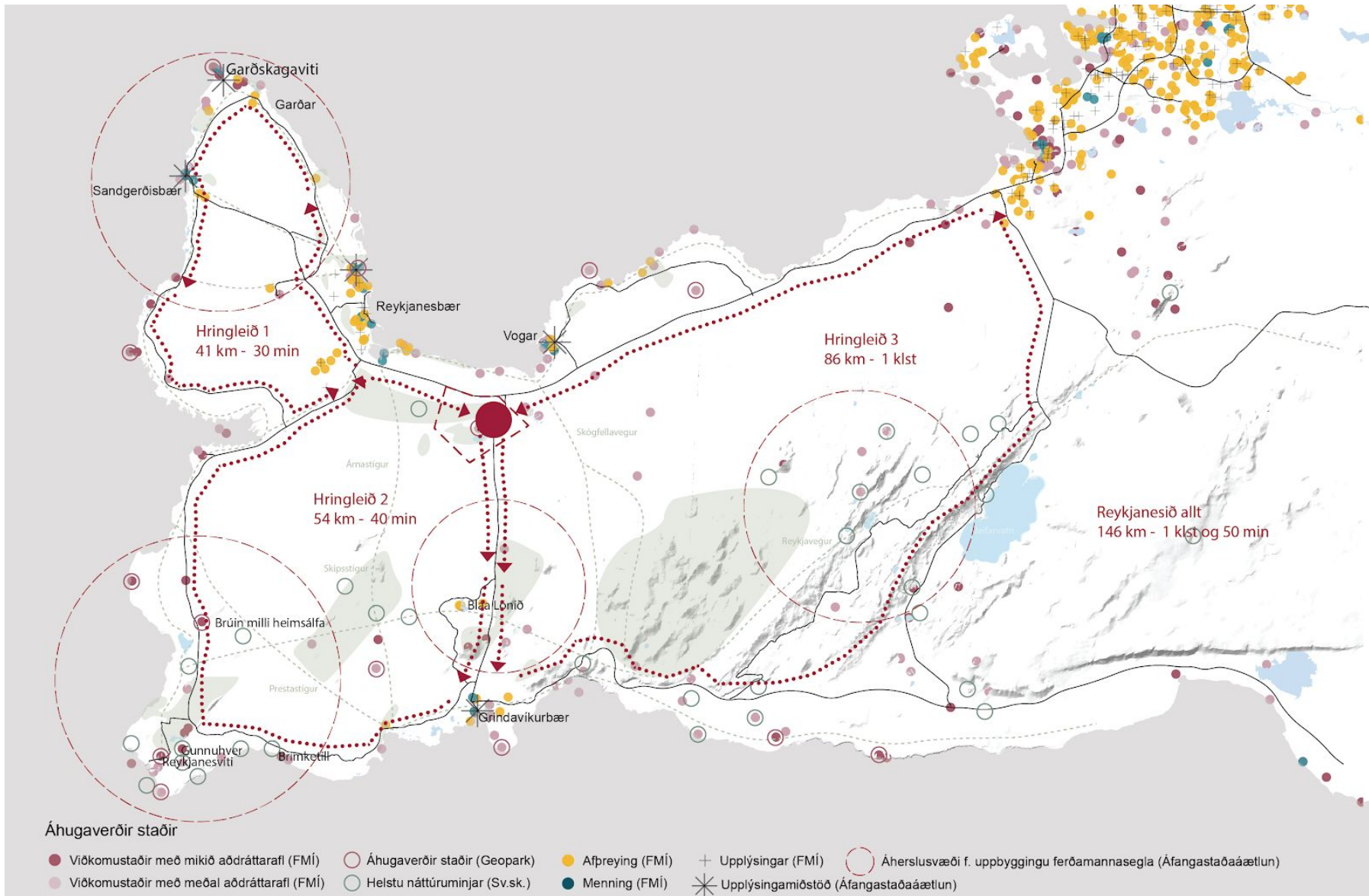
Megin flutningsleið fyrir raforku til Suðurnesja er Suðurnesjalína 1 (132 kV) og liggur hún þvert gegnum þróunarsvæðið mitt á milli Reykjanesbrautar og Seltjarnar og línuvegur samsíða henni. Landsnet áformar að byggja aðra línu, Suðurnesjalínu 2, samsíða línu 1 til að styrkja meginflutningskerfi raforku. Nokkur átök hafa verið um nýju línuna og gerð krafa meðal landeigenda á Vatnsleysuströnd um að línan verði, a.m.k. að hluta, lögð í jörð.

Ýmsar hugmyndir hafa verið uppi um framtíðarnotkun lands á þeim slóðum þar sem þróunarsvæðið er. Í gildi er deiliskipulag frá 2009 um starfsemi og byggð sem tengist akstursípróttum og landi hefur þegar verið raskað fyrir akstursípróttabrautir. Gert er ráð fyrir 1-14 hæða byggingum (nýtingarhlutfall 0,2-0,7) með starfsemi tengdri akstursípróttum ásamt rýmisfreku verslunarhúsnæði en einnig ferðapjónustu og hóteli með ráðstefnaðstöðu og auðlindagarði. Stórgerð uppbygging meðfram stofnbrautunum og starfsemi tengd akstursípróttum fer ekki vel við útvist vegna hljóð-, loft- og sjónmengunar og hefur því verið horfið frá þeirri stefnu.

Þróunarsvæðið er vel staðsett við vegamót Reykjanesbrautar, sem er einn fjölfarnasti vegarkafli landsins og langflestir ferðamenn fara um og Grindavíkurvegar, sem liggur að Bláa lóninu, sem er einn allra vinsælasti ferðamannastaður landsins. Staðsetningin býður upp á þann möguleika að svæðið verði nokkurs konar hlið að Reykjanesi (Gateway), þar sem fólki er beint inn á Reykjanes til að njóta alls þess sem það hefur upp á að bjóða. Þaðan má fara misjafnalega langar hringleiðir, allar mjög áhugaverðar og að nokkru leyti innbyrðis ólíkar, sjá kort á næstu síðu.



Mynd 5. Þróunarsvæðið (græn lína) og sveitarfélagamörk (hvítar línur). Rauða línan sýnir hvar Suðurnesjalína 1 liggur um svæðið. Gert er ráð fyrir Suðurnesjalínu 2 samsíða henni.



Mynd 6. Þróunarsvæðið getur verið upphafspunktur margra hringleiða sem dekkja vel áhugaverðustu staðina.

Landnotkun í nágildandi aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 gilda eftirfarandi skipulagsákvæði um þróunarsvæðið og nágrenni þess:

Á útivistarsvæðinu við Seltjörn (OP21) er gert ráð fyrir fjölbreyttri afþreyingu s.s. hestamannaaðstöðu, golfi og flugíþróttum. Á svæðinu er heimilt að hafa tjaldsvæði og reisa mannvirki í tengslum við þjónustu þess. Án skýrrar aðgreiningar eða afmörkunar er þar einnig sýnt Skógræktarsvæði (SL1) og íþróttasvæði (ÍP7), sem er flugvöllur Móðelflugfélags Suðurnesja.

Norðan Seltjarnar eru íþróttasvæði ÍP5 þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu hestamannaaðstöðu og íþróttasvæði ÍP6 sem er ætlað sem golfæfingarsvæði.

Vestan við þróunarsvæðið er flugvöllur fisflugfélagsins Sléttunnar, ÍP8.

Nýrst á þróunarsvæðinu, sunnan Reykjanesbrautar og vestan Grindavíkurvegjar, er svæði fyrir verslun og þjónustu (VP7) og íþróttasvæði (ÍP3) sem sameiginlega mynda akstursíþróttasvæði, Motopark. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir starfsemi tengdri bílum, tækni og akstursíþróttum, rýmifreku verslunarhúsnæði og aðstöðu fyrir ferðaþjónustu s.s. í tengslum við auðlindagarð auk hótélbygginga og tengdri aðstöðu, s.s. ráðstefnuaðstöðu, þjónustu, og afþreyingu. Gert er ráð fyrir að austurhluti svæðisins tengist viðfangsefnum auðlindagarðs s.s. móttöku, samgöngumiðstöð og fræðslu um sérstöðu Suðurnesja.

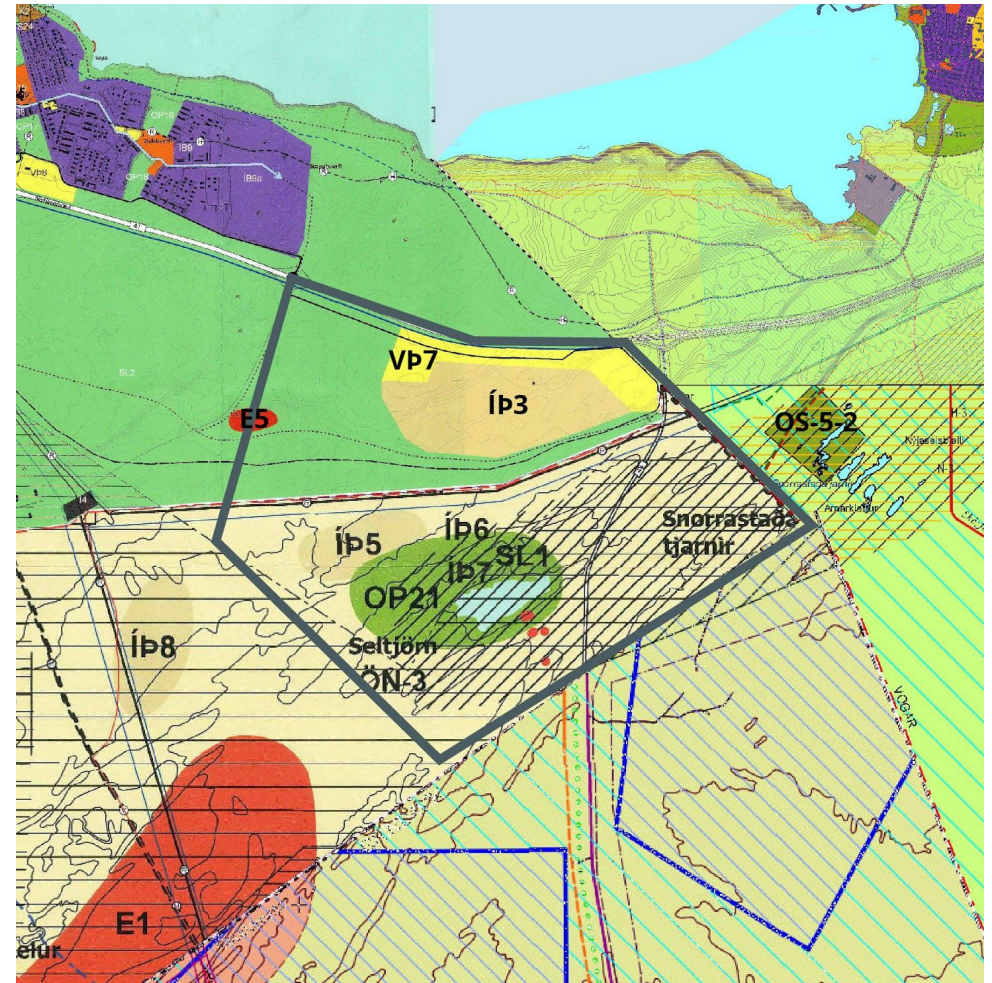
Efnislosunarsvæði E5 (austan Patterson) er á vesturmörkum þróunarsvæðisins. Annað land norðan Suðurnesjalínu er í aðalskipulagi Reykjanesbæjar skilgreint sem skógræktar og landgræðslusvæði (SL2) en óbyggt svæði sunnan línunnar.

Suðurnesjalína 1 er 132 kV loftlína með 60 m helgunarsvæði. Gert er ráð fyrir tveimur allt að 220 kV loftlínunum þannig að heildarbreidd flutningssvæðis raforku er um 110 m og innan þess verða ekki leyfðar byggingar.

Í Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Voga 2008-2028 er afmarkað skógræktarsvæði (OS-5-2) við Háabjalla og Snorrastaðatjarnir. Að öðru leyti er land Voga að þróunarsvæðinu skilgreint sem óbyggt svæði. Í Aðalskipulagi Grindavíkurbæjar 2010-2030 er land að þróunarsvæðinu sömuleiðis skilgreint sem óbyggt svæði og

vatnsverndarsvæði (grannsvæði) afmörkuð með bláum línunum.

Seltjörn og Snorrastaðatjarnir eru á náttúruinjasrá. Auk þess er hluti þróunarsvæðisins, sunnan Sólbekkna og Háabjalla, á fjarsvæði vatnsverndar.



Mynd 7. Samsett aðalskipulag Reykjanesbæjar, Sveitarfélagsins Voga og Grindavíkurbæjar. Þróunarsvæðið er sýnt með grárrí línun. Fjarsvæði vatnsverndar er merkt með skálínun innan þróunarsvæðisins.

Framtíðaruppbygging

Niðurstöður forsendugreiningar

Niðurstöður í forsendugreiningu Alta fyrir þróunarsvæðið eru þær að góður grundvöllur sé fyrir því að svæðið verði notað fyrir miðstöð upplýsinga og fræðslu, þar sem gestir hefji ferð um Reykjanesið, mögulega í tengslum við gistiaðstöðu, kynningu á auðlindanýtingu eða skrifstofur. Þessir þættir eigi vel saman og styrki hver annan, m.a. vegna þess að þeir geta allir nýtt sér sameiginlega veitingaþjónustu og fundar- eða ráðstefnusali. Á hinn bóginn samrýmist þessum þáttum illa að hafa hafa aðra landnotkun nálæga, sér í lagi svæði fyrir akstursíþróttir vegna hávaða-, loft- og sjónmengunar.

Grundvallaratriði við uppbygginguna er að hún sé íbúum nærsvæða þóknanleg og hagfelld þótt margt af því sem stendur til boða beinist að ferðamönnum. Íbúarnir þurfa að skynja ávinning af uppbyggingunni, bæði vegna lífsgæða sem hún færir og vegna þess að heimkynni þeirra njóta verðskuldaðrar athygli, m.a. fyrir náttúrufegurð og sjálfbæra nýtingu auðlinda.

Alta hefur lagt til að innan svæðisins verði afmarkaðir byggingareitir sem tryggja hagfellda uppbyggingu og styðja við þann metnað sem hefur verið lagður til grundvallar allri uppbyggingu á vegum Bláa lónsins. Mannvirki sem rísi á þróunarsvæðinu myndi hlið að Reykjanesi með gestastofu sem akkeri uppbyggingarinnar ásamt gistiaðstöðu, vistheimi og skrifstofum. Mikilvægt er að frá upphafi sé vörumerki Reykjanes UNESCO Geopark áberandi á staðnum og að litið verði til erlendra fordæma sem þykja skara framúr og læra mætti af. Þannig verði til segull á þessum strategíska stað nærri gatnamótum Reykjanesveggar og Grindavíkurvegar, sem getur orðið mikilvægt aðráttarafl í sjálfu sér og hlið að náttúruperlum Reykjanessins.

Sýn Bláa lónsins og Reykjanesbæjar fyrir endurskoðun á aðalskipulagi Reykjanesbæjar byggir á þessari hugmynd. Skilgreining á svæðinu í aðalskipulagi þarf að vera nægilega sveigjanleg til að hægt verði að móta hana nánar í rammaskipulagi.



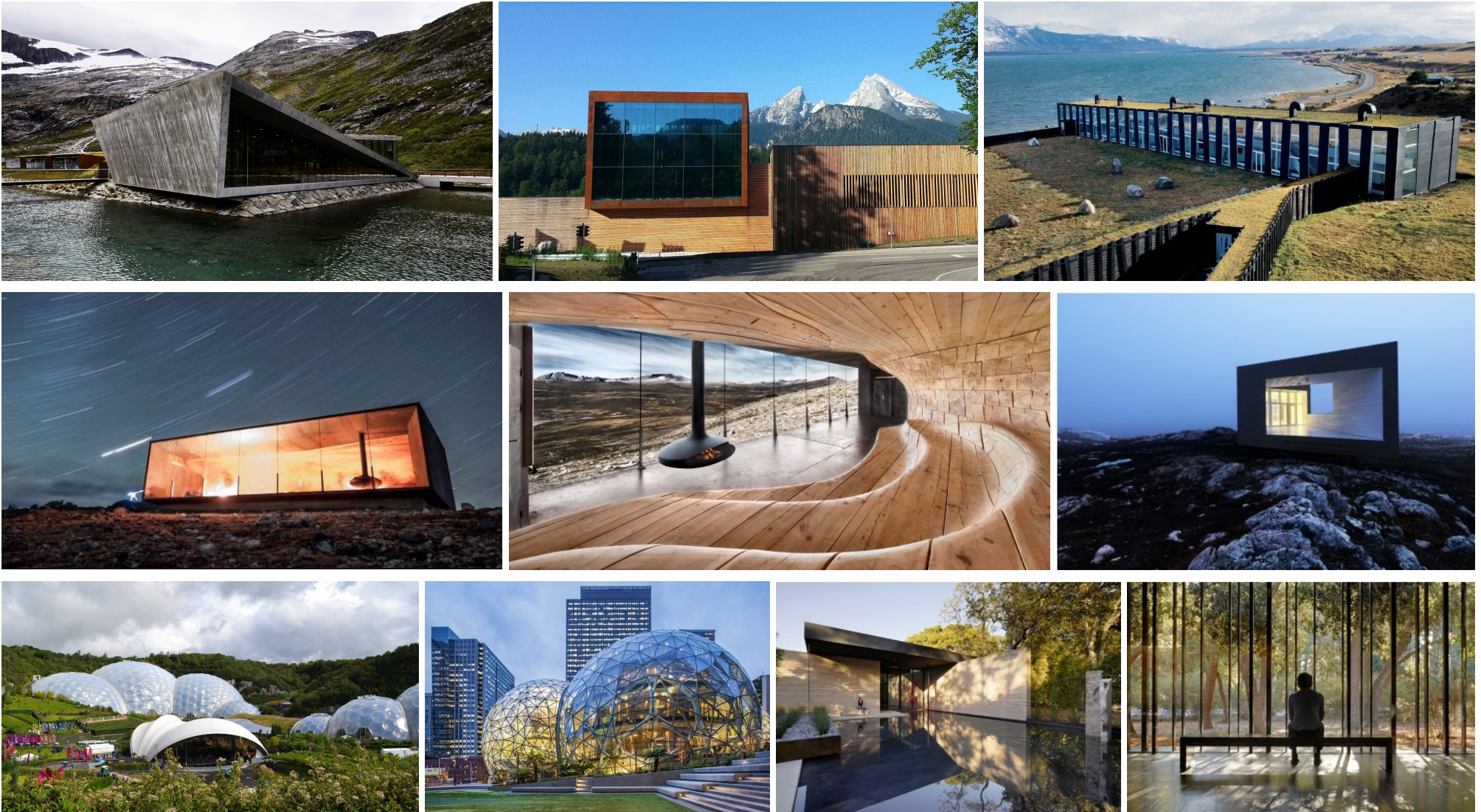
Mynd 8. Horft norðaustur yfir Seltjörn og Grindavíkurveg. Skógræktarsvæðið í Sólbrekum fyrir miðju.

Tegund uppbyggingar

Stefnt er að því að þróunarsvæðið verði að nokkurs konar hliði að Reykjanesi (Gateway), þ.e. upphafspunktur ferðalaga um Reykjanes UNESCO Global Geopark. Eftirfarandi hugmyndir að uppbyggingu á þróunarsvæðinu hafa verið reifaðar til að styrkja ferðamennsku og útivist á Reykjanesi:

1. **Gestastofa** sem þjónar sem akkeri fyrir hlið að Reykjanesi, þar sem Jarðvangurinn (Reykjanes UNESCO Global Geopark) og sérstæð náttúra svæðisins er kynnt fyrir fólki og því beint inn á Reykjanesið. Frá hliðinu liggja mismunandi hringleiðir með áhugaverðum áfangastöðum, sem ferðamenn geta farið um akandi eða jafnvel hjólandi. Hliðið mætti útfæra á ýmsan hátt, allt frá hógværra aðstöðu í lítilli byggingu yfir í glæsilega sýningu um náttúrufar og menningu á Reykjanesi. Í gestastofu þyrfti a.m.k. að gera ráð fyrir salernisaðstöðu fyrir ferðafólk og einhverri veitingasölu.
2. **Gistiaðstaða** á fallegum stað í góðum tengslum við flugvöllinn og viðkomustaði á Reykjanesi. Staðurinn er heppilegur sem bækistöð ferða um Reykjanes og í góðum tengslum við náttúruperlur þróunarsvæðisins, Seltjörn og Sólbrennur og tengingu við Snorrastaðatjarnir. Gististaðirnir gætu haft vistvænar áherslur.
3. **Vistheimur/auðlindagarður** mögulega undir gler- eða hvolfþaki, þar sem matvæli eða önnur vara er framleidd (gróðurhús/líftækni) með sjálfbærri nýtingu raf- og varmaorku og myndar þannig tengingar við auðlindir svæðisins. Þar gæti verið sýning á sjálfbærri framleiðslu og sala á afurðum, sem framleiddar eru á svæðinu. Huga þyrfti að mögulegri ljósmengun.
4. **Gróðurhús** og önnur mannvirki fyrir græna starfsemi, s.s. vistvæna ræktun. Slík mannvirki gætu t.d. risið þar sem að landi hefur verið raskað fyrir akstursíþróttir. Huga þyrfti að sjónrænum áhrifum byggðarinnar.
5. **Skrifstofur og aðstaða** fyrir starfsemi sem tengist ferðaþjónustu á svæðinu. Nálægðin við flugvöllinn og höfuðborgarsvæðið, auk fallegs umhverfis geta skapað eftirsóknarvert vinnuumhverfi og upphafspunkt fyrir hvers kyns ferðir um Reykjanesið.
6. **Samgöngumiðstöð** fyrir rútur og almenningssvagna á mótum Reykjanesbrautar og Grindavíkurvegar, sem gæti orðið að stöð fyrir fluglest (á teinum eða dekkjum) milli Reykjavíkur og Keflavíkurflugvallar í framtíðinni. Gert verði ráð fyrir bílastæðum fyrir fólk frá nærliggjandi bæjum sem vill nota almenningssamgöngur til og frá vinnu og í afþreyingu á höfuðborgarsvæðinu.
7. **Aðstaða fyrir hjólræðið**. Mikil tækifæri eru fyrir hjólræðið á Reykjanesinu, þar sem bæði er hægt að finna flata vegakafla en einnig hæðóttari og torfærari leiðir, sem henta fjallahjólum. Á Reykjanesinu er tiltölulega stutt á milli áhugaverðra áfangastaða og því mætti vel hugsa sér að þróunarsvæðið sem tengir saman áhugaverðar hringleiðir geti orðið nokkurs konar miðstöð hjólræða. Mögulega mætti aðlagða akstursíþróttasvæðið fyrir fjallahjól.

Á næstu síðu má sjá erlendar fyrirmyndir af mannvirkjum, sem gefa hugmynd um hvers konar uppbygging gæti orðið á þróunarsvæðinu.



Mynd 9. Frá efstu röð til vinstri: Við Tröllastíginn í Noregi; Haus der Berge, Berchtesgaden, Þýskalandi; Hotel Remota, Patagonia, Chile; Tverfjellhytta, Noregi að utan; að innan; Fogo Island Inn, Canada; Eden Project, Cornwall, Englandi; Amazon Spheres, Seattle, Bandaríkjunum; Zen Meditation Center, Yale, Bandaríkjunum að utan; að innan.

Staðsetning uppbyggingar

Ekki hefur verið ákveðin nákvæm staðsetning fyrir uppbyggingu á svæðinu en í forsendugreiningunni voru skoðaðar eftirfarandi fjórar staðsetningar fyrir uppbyggingu og þykir kostur nr. 2 koma best út:

1. Við gatnamót Reykjanesbrautar og Grindavíkurvegjar.

Kostir: Mannvirki aðgengileg og áberandi frá vegunum. Umhverfið setur uppbyggingu litlar skorður og byggingar gætu ráðist eingöngu af þörfum starfseminnar og aðkomuleiðum. Staðurinn er utan vatnsverndarsvæða.

Gallar: Hávaði frá umferð og fjarlægð frá náttúruperlum við Seltjörn. Gönguleiðir myndu liggja undir háspennulínuna sem skyggir á útsýni til suðurs.

2. Brekkubrún ofan Sólbrekka.

Kostir: Mannvirki sýnileg frá Reykjanesbraut. Um 300 metrar eru frá háspennulínunni að brekkubrúninni og þar er því töluvert svigrúm til mannvirkjagerðar. Frá brúninni er fallett útsýni yfir Seltjörn og útivistarsvæðið þar í kring, til austurs að Snorrastaðatjörnum og fjallgarðinn á Reykjanesi í fjarska. Starfsemin á svæðinu gæti stutt við útivistarsvæðið sem fyrir er. Staðurinn er á jaðri fjarsvæðis vatnsverndar. Þessi staðsetning þykir því henta sérstaklega vel.

Gallar: Mannvirki ekki eins áberandi fyrir þá sem fara um Reykjanesbraut eins og við gatnamótin

3. Austan Sólbrekka í geil milli Grindavíkurvegjar og austurhluta Sólbrekka.

Kostir: Mannvirkin væru alveg við Grindavíkurveg, sem auðveldar aðgengi.

Gallar: Mannvirki væru svolítið aðþrengd og illa sýnileg frá Reykjanesbraut. Staðurinn er innan fjarsvæðis vatnsverndar.

4. Austan Grindavíkurvegjar.

Kostir: Mikið svigrúm er fyrir uppbyggingu. Bæta mætti útivistartenginguna við Snorrastaðatjarnir og hraunjaðarinn.

Gallar: Umferð þeirra sem koma að frá Reykjanesbraut þverar akrein til norðurs á Grindavíkurvegi. Staðurinn er innan fjarsvæðis vatnsverndar.



Mynd 10. Efst: Við gatnamótin. Fyrir miðju: Brekkubrúnin. Neðst: austan Sólbrekka.

Stefna í aðalskipulagi

Landnotkun í endurskoðuðu aðalskipulagi

Uppbygging í samræmi við þær hugmyndir sem hér hafa verið reifaðar þurfa að mótask nánar í rammaskipulagsvinnu í framhaldinu, t.d. nákvæmlega hvar og hvernig uppbygging verður á svæðinu. Þetta gæti mögulega leitt til breytinga á aðalskipulagi síðar meir. Hins vegar er ljóst að sú landnotkun sem nú er gert ráð fyrir á svæðinu skv. aðalskipulagi þarf að breytast þar sem horfið hefur verið frá hugmyndum um aðstöðu fyrir akstursíþróttir á svæðinu og uppbyggingu verslunar og þjónustusvæðis meðfram Reykjaneshraut, sem samræmist ekki þeim hugmyndum sem nú eru uppi á borðum. Því er lagt til að allt þróunarsvæðið verði skilgreint sem opið svæði (OP), sem er skilgreint á eftirfarandi hátt í skipulagsreglugerð nr. 90/2013:

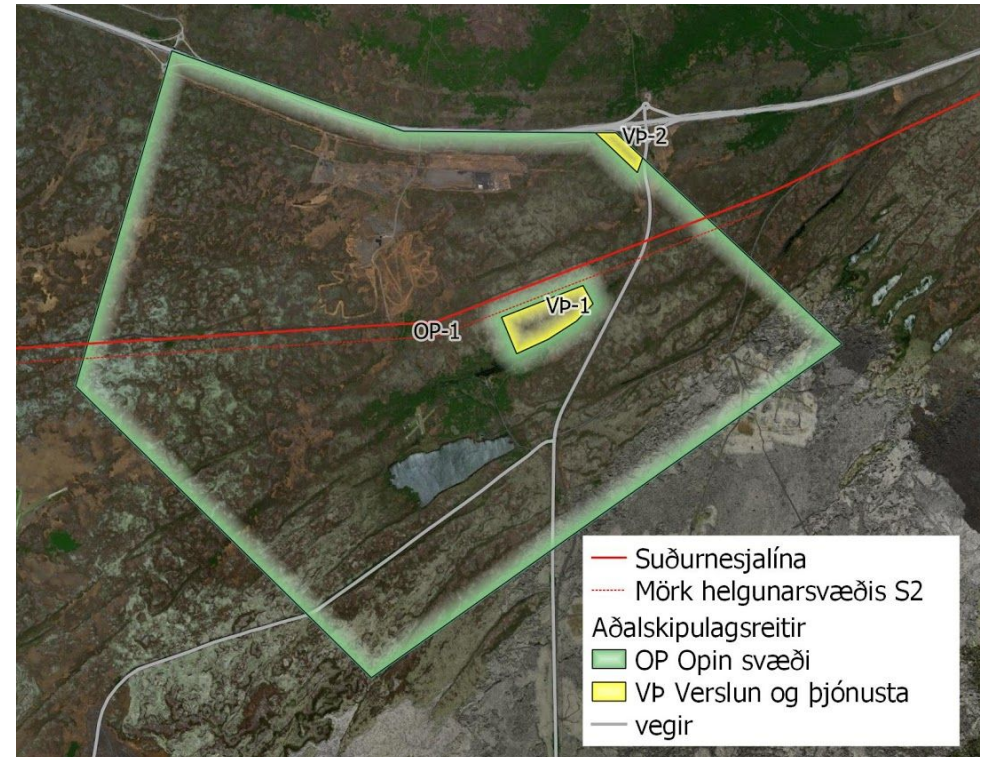
Svæði fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

Svæðið yrði skilgreint á eftirfarandi hátt í yfirstandandi endurskoðun á aðalskipulagi Reykjaneshæjar:

OP1 Þróunarsvæði Jarðvangs

Opið svæði á gatnamótum Reykjaneshrautar og Grindavíkurvegar, sem myndar hlið að náttúru- og útivistarperlunni Reykjanesi. Á svæðinu er gert ráð fyrir aðstöðu til útivistar, s.s. stígum og áningarstöðum sunnan Sólbrekkna. Heimilt er að reisa mannvirki fyrir græna starfsemi, s.s. gróðurhús og skilgreina svæði undir vistvæna ræktun. Hæð bygginga miðist við 1-2 hæðir og hugað verði að sjónrænum áhrifum byggðarinnar frá útivistarsvæðinu við Seltjörn. Leitast verði við að færa svæði sem hefur verið raskað fyrir akstursíþróttir og ekki er nýtt undir græna starfsemi í náttúrulegt horf. Leitað verði leiða til að koma Suðurnesjalínu í jarðstreng eða færa hana norðar á svæðinu. Unnið verður sérstakt rammaskipulag fyrir þróunarsvæðið (OP1, VP1 og VP2) sem hlið að Reykjanesi áður en uppbygging hefst.

Skilgreind svæði fyrir skógrækt, landgræðslu og íþróttasvæði innan opna svæðisins (t.d. ÍP6 golfsvæði og ÍP5 hestamannaaðstaða) geta haldið sér eftir því sem þörf er talin á í samræmi við stefnu Reykjaneshæjar.



Mynd 11. Tillaga að skiptingu þróunarsvæðisins í landnotkunarflokka. Ytri mörk opna svæðisins gæti runnið saman við önnur svæði í sama flokki. Helgunarsvæði Suðurnesjalínu 2 (rauð punktalína) nær 75 metra frá núverandi Suðurnesjalínu 1 (heil rauð lína).

Verslunar- og þjónustusvæði

Á brekkubrún Sólbrekkna, sem þykir fýsilegasta staðsetningin fyrir uppbyggingu á gestastofu, gistiðstöðu og öðrum byggingum sem tengjast hugmyndum um hlið að Reykjanesi (Gateway), verði skilgreint svæði fyrir verslun og þjónustu. Auk þess verði skilgreint verslunar- og þjónustusvæði fyrir samgöngumiðstöð við gatnamót Reykjaneshæjar og Grindavíkurvegjar.

Verslunar- og þjónustusvæðið á brún Sólbrekkna (8,6 ha) yrði skilgreint á eftirfarandi hátt í yfirstandandi endurskoðun á aðalskipulagi Reykjaneshæjar:

VP1 Hlið að Reykjanesi

Svæði á brún Sólbrekkna með útsýni í átt að fjallgarðinum á Reykjanesi og tengingar við útivistarsvæðið við Seltjörn. Gert er ráð fyrir uppbyggingu og starfsemi sem tengist hugmyndum um hlið að náttúru- og útivistarperlunni Reykjanesi, svo sem útsýnisstað, þjónustumiðstöð með fræðsluefni um Reykjaneshæjarvang (UNESCO Global Geopark), gistiðstöðu, skrifstofuhúsnæði og annarri þjónustu. Unnið verði rammaskipulag fyrir allt þróunarsvæði Jarðvangs (OP1) ásamt verslunar- og þjónustusvæðum (VP1 og VP2) áður en uppbygging hefst. Lögð verði áhersla á vistvæna uppbyggingu sem tekur mið af sérstæðri náttúru Reykjanessins. Byggingar verði lágreistar, lægstar á brekkubrúninni og hækki til norðurs. Áætlað byggingarmagn um 17.000 m², sem gerir nýtingarhlutfall 0,2. Gæta skal að samræmi í útliti bygginga á svæðinu og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Stefna ætti að vistvottun bygginga.

Svæðið á gatnamótum Reykjaneshæjar og Grindavíkurvegjar (1,9 ha) yrði skilgreint á eftirfarandi hátt í yfirstandandi endurskoðun á aðalskipulagi Reykjaneshæjar:

VP2 Samgöngumiðstöð

Gert er ráð fyrir samgöngumiðstöð fyrir rútur og almenningssvagna á mótum Reykjaneshæjar og Grindavíkurvegjar, sem gæti orðið að stöð fyrir fluglest (á teinum eða dekkjum) milli Reykjavíkur og Keflavíkurflugvallar í framtíðinni. Auk þess er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir fólk frá nærliggjandi bæjum sem vill nota almenningssamgöngur til og frá vinnu og í afþreyingu á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 12. Verslunar- og þjónustusvæði á brún Sólbrekkna lagt ofan á loftmynd af Keflavík (efri mynd) og Kvosina í Reykjavík (neðri mynd) til að gefa hugmynd um stærðarhlutföll.

Framtíðarsýn og markmið fyrir svæðið

Byggt á forsendugreiningu fyrir svæðið er lögð til eftirfarandi framtíðarsýn, sem unnið yrði eftir við gerð rammaskipulags fyrir þróunarsvæði Jarðvangs:

Þróunarsvæði Jarðvangs verði opið svæði fyrir útivist með þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. Þróunarsvæðið myndi hlið að náttúru- og útivistarperlunni Reykjanesi og upphafspunktur ferða fyrir ferðamenn jafnt sem heimamenn. Þar verði til staðar öll sú þjónusta, fræðsla og aðstaða sem að ferðamenn geta þurft á að halda til þess að geta kynnt sér ferðamanna- og útivistarsvæðið á Reykjanesi á öruggan hátt og með sem minnstum átroðningi á náttúru svæðisins. Á þróunarsvæðinu verði skilgreind svæði fyrir skógrækt og landgræðslu og möguleikar fyrir útivistaríþróttir s.s. golf, hjólræiðar og hestamennsku.

Á brún Sólbrekknna er gert ráð fyrir útsýnisstað, þjónustumiðstöð með fræðsluefni um Reykjanesharðvang (Reykjanes UNESCO Global Geopark), gistiaðstöðu, skrifstofuhúsnæði og annari starfsemi sem getur fallið undir skilgreiningu á verslun og þjónustu skv. skipulagsreglugerð.

Markmið fyrir þróunarsvæðið eru að:

- Mynda hlið að Reykjanesi þar sem sérstæð náttúra og jarðfræði Reykjanessins er kynnt fyrir ferðamönnum og öðrum sem leið eiga um svæðið. Á svæðinu verði starfsemi sem tengist ferðaþjónustu en einnig græn starfsemi, sem byggir á vistvænni orkunýtingu, s.s. gróðurhús og ræktun. Auk þess er gert ráð fyrir samgöngumiðstöð á gatnamótum Reykjaneshbrautar og Grindavíkurvegjar.
- Stuðla að vistvænni uppbyggingu sem tekur mið af sérstæðri náttúru Reykjanessins. Gæta skal að samræmi í útliti bygginga á svæðinu og lögð áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi. Byggingar verði lágreistar, lægstar á brekkubrún Sólbrekknna og hækki til norðurs í átt að Reykjaneshbraut. Stefna ætti að vistvottun bygginga.
- Kortleggja helstu ferðaleiðir á svæðinu fyrir ferðafólk, hvort sem er gangandi, hjólandi, ríðandi eða akandi, með áhugaverðum áningarstöðum og högværum og smekkleikum vegvísnum og upplýsingaskiltum.

- Vernda viðkvæm svæði og beina umferð ferðafólks eftir skipulögðum stígum og vegum til þess að koma í veg fyrir átroðning og skemmdir á náttúrulegu umhverfi.
- Útbúa áhugaverðan áningarstað, t.d. útsýnispall á brúninni fyrir ofan Sólbrekkur þar sem að fólk getur áttað sig á staðháttum og notið útsýnis í átt að fjallgarðinum á Reykjanesi. Einnig mætti koma fyrir gagnvirkum útilistaverkum á stígum í grenndinni, sem draga fólk að.
- Staðsetja ætti bílastæði næst aðkomuvegi norðan eða austan við uppbyggingarsvæði og hanna það þannig að það falli sem best að umhverfinu. Bílaplan mætti brjóta upp í minni vasa með gróðri og gegndræpu yfirborðsefni. Tryggja skal öruggar gönguleiðir yfir bílastæði og að mannvirkjum á svæðinu.



Mynd 13. Skilti við Sólbrekkuskóg.

Að lokum

Gert er ráð fyrir að unnið verði rammaskipulag fyrir þróunarsvæði Jarðvangsins, sem gæti verið fest í sessi sem rammahluti aðalskipulags með breytingu á aðalskipulagi. Þar sem að sú vinna er ekki farin af stað er skilgreiningin sem hér er lagt til að verði sett fram í endurskoðuðu aðalskipulagi nokkuð opin. Í aðalskipulagi er mikilvægt að horfa langt fram í tímann og kynna þær hugmyndir sem uppi eru fyrir svæðið.

Ýmsar forsendur geta breyst á næstunni sem gætu haft áhrif á uppbyggingu á svæðinu, s.s. ef að tekin verður ákvörðun um að fara í framkvæmdir við fluglest milli Reykjavíkur og Keflavíkur og Suðurnesjalína verður grafin í jörð á svæðinu. Nú í apríl 2020 er staða ferðamannaíðnaðarins í heiminum almennt óljós vegna Covid-19 heimsfaraldursins. Þetta mun koma til með að skýrast á næstunni og væntanlega munu ferðamenn fara að streyma aftur til landsins áður en langt um líður. Nú er því ákveðið tækifæri til þess að horfa fram á veginn og taka sér tíma til þess að skipuleggja og búa vel í haginn fyrir framtíðarþróun þróunarsvæðisins og Reykjanesið sem ferðamannastað.

Nú þegar er hægt að slá tónninn fyrir svæðið sem hlið að Reykjanesinu með því að koma fyrir útsýnispalli með upplýsingaskilti á brekkubrúnni fyrir ofan Sólbrekkur með útsýni yfir skóginn, Seltjörn og landslag Reykjanessins. Slíkt mannvirki gæti dregið að útivistar- og ferðafólk og um leið kynnt þær hugmyndir sem uppi eru um svæðið.



Mynd 14. Útsýnispallar. Efri: Ferðamannaleiðir í Noregi. Neðri: Brimketil á Reykjanesi. Hönnun: Landmótun, Saxhóll á Snæfellsnesi. Hönnun: Landslag.

Heimildaskrá

Alta (2018). *Þróunarsvæði Jarðvangs og Reykjaneshæjar, forsendur uppbyggingar*, desember 2018.

Áfangastaðaáætlun Reykjaness 2018-2021 (2018). *Þróun ferðamála í sátt við náttúru og samfélag 2018-2021*. Ferðamálastofa og Markaðsstofa Reykjaness.

Kanon arkitektar og VSÓ ráðgjöf (2016). *Aðalskipulag Reykjaneshæjar, 2015-2030*. Sótt af:
<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=24636365077254732511>

Reykjanes UNESCO Global Geopark (3. desember 2017). *Reykjanes UNESCO Global Geopark*. Sótt frá Um Reykjanes Geopark: www.reykjanesgeopark.is

Rögnvaldur Ólafsson og Gyða Þórhallsdóttir. (2018). *Umferðatalningar á Reykjanesi*. Reykjanes UNESCO Global Geopark.