

Hr.

Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi Reykjaneshæjar,
Tjarnargötu 12
230 Reykjaneshær

Reykjavík 26. mars 2021

Málefni:

Greinargerð í tilefni af endurskoðun Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035 (ASK-REYB-2020-35) vegna málefna landeigenda jarðarinnar Kalmannstjarnar.

Hér á eftir fer upptalning þeirra landsvæða sem landeigendur Kalmannstjarnar vilja leggja áherslu á við endurskoðun á aðalskipulagi Reykjaneshæjar sem nú stendur yfir. Þau atriði sem um ræðir eru þessi;

1. Núverandi athafnasvæði (AT14) í aðalskipulagi Reykjaneshæjar:

Óskað er eftir stækkun á athafnasvæði AT14 til suðvesturs;

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi (ask. tafla 4.1 bls. 26) segir að svæðið sé um 9,5ha að stærð og þar sé gert ráð fyrir fiskeldi. Óljóst er á uppdraetti gildandi aðalskipulags hvort svæðið sé innan iðnaðarsvæðis I5b sem segir að þar skuli fyrst og fremst gera ráð fyrir starfsemi sem tengist orkuvinnslu og starfsemi sem m.a. stuðli að betri nýtingu orkunnar. Sé svo að þá fer þetta tvennt vel saman og í þessu tilviki litið svo á að hér sé um að ræða svæði AT14.

Svæðið sem stækkunin nær til er utan hverfisverndarsvæðis í gildandi aðalskipulagi. Stækkun AT14 er um 40ha að stærð og hefur svæðið á síðustu misserum verið að styrkjast sem atvinnusvæði (fiskeldi).

Eftir stækkun AT14 yðri atvinnusvæðið um 50ha að stærð. Stækkun svæðisins má sjá á skýringarteikningu um landnotkun Kalmannstjarnar, dags. 26. mars 2021 og er teikningin hluti þessa erindis (sjá hjálagt).

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að svæði AT14 (I5a) verði stækkað til suðvesturs um 40ha. í ASK-REYB-2020-35.

2. Nýtt athafnasvæði (AT15) fyrir strandsækna starfsemi (Iðnaðarsvæði I5b):

Óskað er eftir nýju athafnasvæði AT15 til norðausturs;

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi nær iðnaðarsvæði I5a nokkru sunnan við Mölvík. Svæðið sem stækkunin nær til teygir sig upp að Litlu-Sandvík. Svæðið er innan hverfisverndar HV4 í gildandi aðalskipulagi. Á loftmynd virðist sem svæðið sé samfelld hraun án sérstakra náttúrufyrirbæra (gígar/gjár/hryggir).

Svæði AT15 er um 30ha að stærð og gert ráð fyrir vaxandi starfsemi fyrirtækja innan Auðlindagarðs HSO og Geoparks. Starfsemi svæðisins byggir m.a. á því að fyrirtæki á sviði

hátækni af ýmsum toga sjái sér hag í því að starfa í nálægð við Reykjanesvirkjun og möguleika sem það veitir á sviði endurnýtanlegrar orku og náttúruafna er falla til við orkuöflun.

Með tilkomu AT15 yðri samanlögð stærð atvinnusvæða AT14 og 15 um 80ha. Stækkun svæðisins má sjá á skýringarteikningu um landnotkun Kalmannstjarnar, dags. 26. mars 2021.

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að svæðið AT15, að stærð 30ha verði tilgreint í ASK-REYB-2020-35.

3. Afbreytingar- og ferðamannasvæði austan Reykjanesvita (AF1).

Óskað er eftir að stofnað verði afbreytingar- og ferðamannasvæði austan Reykjanesvita sunnan við gatnamót Lónsbrautar að Gunnuhver. Svæðið er um 12ha að stærð og skarast að nokkru við I5b. Með þjónustusvæði á þessum stað fást ákveðin gæði sem þjónað geta til beggja átta, bæði að Gunnuhver og Valahnúk með gönguvegalegd í kringum 5-700m. Svæðið liggur nálægt aðkomuvegi og er í hvarfi frá báðum náttúrufyrirbærum sem óneitanlega er kostur.

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að svæðið AF1, að stærð 12ha, verði tilgreint í ASK-REYB-2020-35 og svæði I5b verði minnkað út fyrir AF1 og miðist við Lónsbraut mót austri og nýjan aðkomuveg að reit VÞ20 (liður 5 hér að neðan) mót norðri.

4. Verslunar- og þjónustusvæði við Forsetahól, (VÞ19).

Óskað er eftir að stofnað verði verslunar- og þjónustusvæði við svokallaðan Forsetahól og í tengslum við Gráa Lónið. Um er að ræða einskonar náttúrugarð sem tengir saman útivist og ýmsan fróðleik um virkjanir, hveravatn og annað sem áhuga vekur í nágrenni staðarins. Gera má ráð fyrir verslun- og þjónustu, þ.m.t. hótél, gistiheimili eða gistiskálum, veitingum og afbreytingarþjónustu. Staðurinn er tilvalinn sem kynningarsvæði við hátíðleg tækifæri þar sem góð yfirsýn er yfir Reykjanesvirkjun og sérstætt affallsvatn hennar við Gráa Lónið. Rétt þykir að meta skipulagshugmyndir út frá ólíkum áherslum og í samstarfi við Auðlindagarð HSO og Geopark.

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að svæði VÞ19 að stærð 11ha verði tilgreint í ASK-REYB-2020-35 vestur og norður af Gráa Lóninu, nánar tiltekið við svokallaðan Forsetahól. Í framhaldi af gildistöku endurskoðaðs aðalskipulags verði heimilt að hefja undirbúning að gerð deiliskipulags á þessu svæði í samráði við hagsmunaaðila.

5. Verslunar- og þjónustusvæði milli Karls og Kerlingu, (VÞ20).

Á 248. fundi Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar 8. maí 2020 var vel tekið í hugmyndir landeigenda sem lagðar voru fram í greinargerð og erindi dags. 7. apríl 2020. Í bókun nefndarinnar var veitt heimilt til að hefja undirbúning að skipulagsvinnu á nýrri ferðaþjónustu.

Í bókuninni sagði jafnframt að *um mjög viðkvæmt svæði er að ræða og meta þurfi umfang aðalskipulagsbreytinga og heildaráhrif fyrirhugaðrar starfsemi á svæðinu.*

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að í ASK-REYB-2020-35 verði tilgreint 3ha verslunar- og þjónustusvæði, VÞ20, sunnan við Kerlingu með nýjum aðkomuvegi og vegtengingu inn á Lónsbraut norðan Reykjanesvita. Í framhaldi af gildistöku endurskoðaðs

aðalskipulags verði heimilt að hefja undirbúning að gerð deiliskipulags á þessu svæði í samráði við hagsmunaaðila.

6. Verslunar- og þjónustusvæði við Brúnna milli heimsálfa, (VP21).

Í gildandi aðalskipulagi Reykjanesbæjar er ekki gerð grein fyrir ferðamannasvæði á þessum stað. Landeigandi óskar eftir því að svæðið verði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði og að þar megi koma upp ferðatengdri atvinnustarfsemi s.s. þjónustuhúsi með salerni, sölu veitinga o.þ.h. Jafnframt verði horft til þess hvernig þróa megi svæðið áfram sem ferðamannastað út frá sérstæðu landslagi, jarðfræði og legu. Rétt þykir að meta skipulagshugmyndir út frá ólíkum áherslum og í samstarfi við Auðlindagarð HSO og Geopark.

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að í ASK-REYB-2020-35 verði tilgreint 10ha verslunar- og þjónustusvæði, VP21, við Brúnna á milli heimsálfa. Í framhaldi af gildistöku endurskoðaðs aðalskipulags verði heimilt að hefja undirbúning að gerð deiliskipulags á þessu svæði í samráði við hagsmunaaðila.

7. Iðnaðarsvæði (I5a og I6).

Landeigendur Kalmannstjarnar vilja benda á þá valkosti sem metnir hafa verið í 3 áfanga Rammaáætlunar og að í ASK-REYB-2020-35 verði tekið tillit til þeirra.

Stóra-Sandvík var flokkað í nýtingarflokk í Rammaáætlun 2 sem valkostur nr. 62. Stóra-Sandvíkursvæðið liggur að jarðhitasvæðinu á Reykjanesi. Jarðhitasvæðið gæti tekið til tveggja sveitarfélaga, Reykjanesbæjar og Grindavíkur, en meginhluti hugsanlegs framkvæmdasvæðis yrði þó innan Reykjanesbæjar í landi Kalmannstjarnar. HS Orka gerir ráð fyrir að nýta jarðvarma frá Stóru-Sandvík, norðan jarðhitasvæðisins á utanverðu Reykjanesi, fyrir jarðvarmavirkjun til framleiðslu á raforku og öðrum auðlindastraumum. Gert er ráð fyrir að virkja svæðið í áföngum, byggt á niðurstöðum jarðfræði- og jarðeðlisfræðirannsóknnum, rannsóknarborunum og auðlindamati ¹.

Í þeim virkjanakostum sem eru til umfjöllunar í þriðja áfanga Rammaáætlunar er í viðauka 61 við skýrslu Orkustofnunar getið um virkjanakosti. Þar er að finna 21km² rannsóknar- og virkjunarsvæði norðaustan við Reykjanesvirkjun sem að öllum líkindum gæti orðið álíka stórt og Reykjanesvirkjun (4km²). Mörk rannsóknarsvæðisins innan Kalmannstjarnar miðast við iðnaðarsvæði I6 í gildandi aðalskipulagi.

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að í ASK-REYB-2020-35 verði tilgreind þau svæði sem fram koma í tengslum við 3. áfanga rammaáætlunar um virkjunarkosti og að það verði gert í samráði við landeigendur, HS-Orku og aðra mögulega hagsmunaaðila. Markmið þessa sé að skilgreina ný orkuvinnslusvæði innan reits I6.

8. Frístundahúsasvæði austan Junkaragerðis og norðan við Stofnfisk, (F3).

Óskað er eftir nýju 30ha frístundahúsasvæði F3 austan við Junkaragerði og norðan við Stofnfisk. Þó lítil eftirspurn hafi verið eftir frístundahúsalóðum á svæði F2 þykir landeigendum

¹ Skýrsla HS-Orku, R3262A Stóra Sandvík. Viðauki 61 af 92 við skýrslu Orkustofnunar OS-2015/04.
<https://orkustofnun.is/gogn/Skyrslur/OS-2015/OS-2015-02-Vidauki-61.pdf>

rétt að fjölga þeim svæðum þar sem aðstæður leyfa til sumarhúsabygginga. Að svæði F3, austan Nesvegar, er gert ráð fyrir nýrri aðkomu frá Nesvegi um 500m sunnan við aðkomuna að Junkaragerði. Að svæði F3, vestan Nesvegar, er gert ráð fyrir aðkomu frá núverandi vegi sem liggur að Junkaragerði. Æskileg stærð frístundahúsalóða er 0,5-2ha.

Endurskoðun aðalskipulags: Óskað er eftir að í ASK-REYB-2020-35 verði tilgreint nýtt frístundahúsasvæði, F3 að stærð 30ha.

Með greinargerð þessari er lagður fram skýringaruppdráttur dags. 26. mars 2021 í mælikvarða 1:20.000/50.000 þar sem sýnd eru þau svæði sem hér hafa verið til umfjöllunar. Jafnframt er lagður fram stafrænn grunnur (dwg) sem tilgreinir þau svæði sem hér um ræðir.

Landeigendur Kalmannstjarnar óska eftir því að svæði þau sem tilgreind eru í þessari samantekt verði tekin upp í endurskoðun Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035. Allar nánari upplýsingar eða frekari skýringar má nálgast hjá undirrituðum.

Reykjavík, 26. mars 2021

F.h. landeigenda,

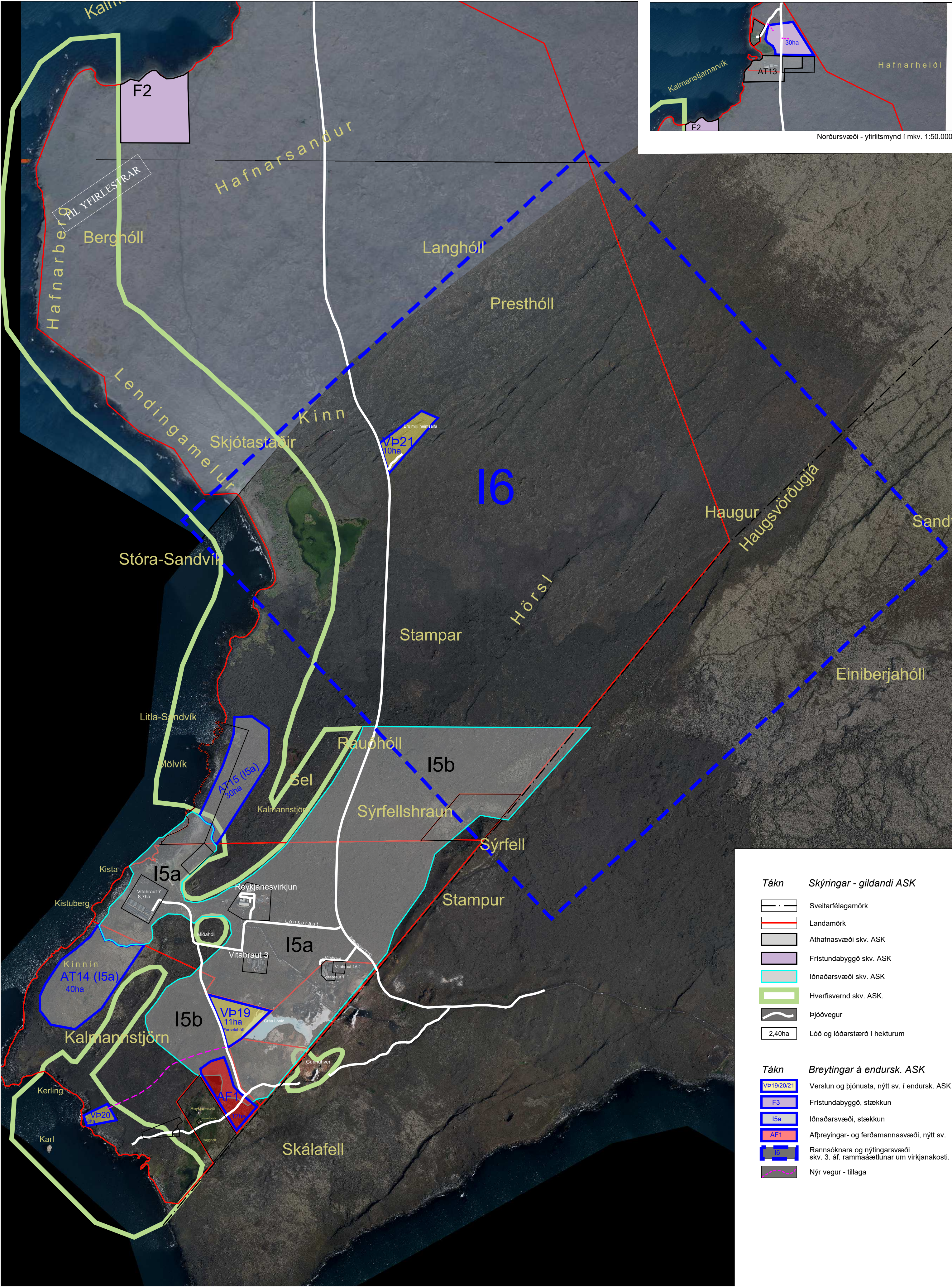
Gústaf Vífilsson s: 893-6167, netf: gusti@tov.is

Jóhannes V. Oddsson, sími 893 4144, netf: vandill@simnet.is

Hjálagt:

Skýringarmynd á forminu pdf með tillögum að breytingum aðalskipulags í landi Kalmannstjarnar, teikning í mælikvarða 1:20.000 / 50.000

Stafrænn grunnur á forminu dwg með útlínum þeirra svæða sem um ræðir í hnitakerfi ÍSNET-93.

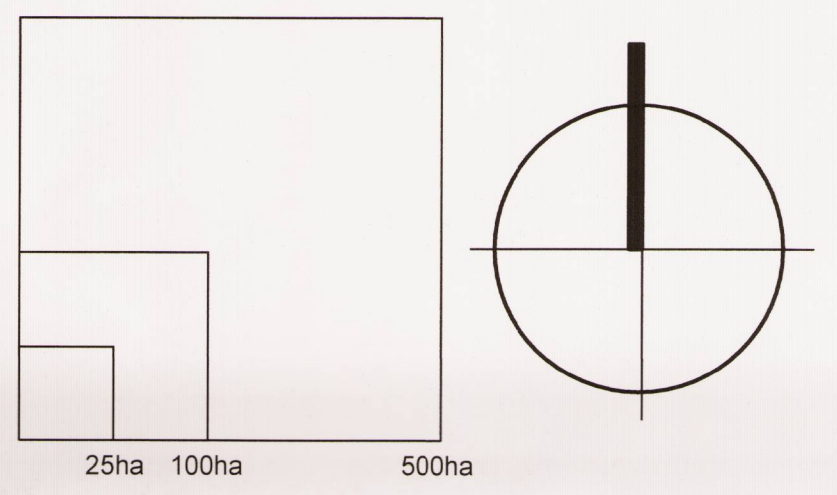


REYKJANESBÆR



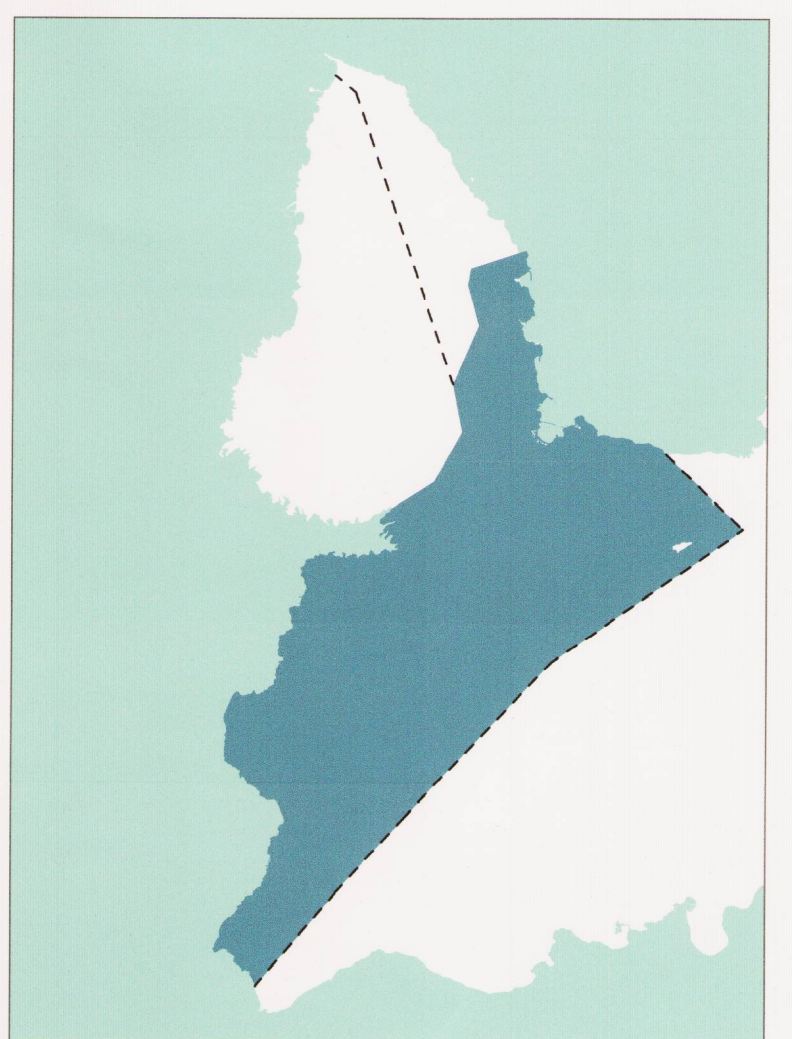
SKÝRINGAR:

- SVEITARFÉLAGSMÖRK
- ÞÉTTBYLISMÖRK
- ===== STOFNBRAUT
- UNDIRGÓNG
- ===== TENGIBRAUT
- ===== SPORBRAUT
- ===== ATHAFNASVÆÐI (AT)
- ===== IÐNAÐARSVÆÐI (I)
- ===== IÐRÓTTASVÆÐI (IÞ)
- ===== FRÍSTUNDAÞYGGÐ (F)
- ===== ÖBYGGÐ SVÆÐI (ÖB)
- ===== VÖTN, ÁR OG SJÓR (V)
- ===== OPIN SVÆÐI (OP) (SL)
- ===== EFNISTÓKUSVÆÐI / EFNISLOSUN (E)
- ===== HVERFISVERND (HV)
- ===== ÖNNUR NÁTTÚRVERND (ÖN)
- ===== VATNSVERND, FJARSVÆÐI (VF)
- ===== VATNSVERND, GRANNSVÆÐI (VG)
- ===== ÞÉTTBYLI
- SJÓVARNIR
- HELSTU GÓNGULEIÐIR OG GAMLAR ÞJÓBLEIÐIR
- REIÐLEIÐ
- GÓNGU- OG HJÓLREIÐASTÍGAR
- RAFLÍNA
- RAFLÍNA (JARÐSTRENGUR)
- HITAVEITA
- VATNSVEITA
- FRÁVEITA
- LJÓSLÉIÐARI
- SKRÁÐAR FORNLEIFAR
- VARUÐARSVÆÐI
- OLULÖGN
- ÖRYGGISMÖRK FLUGLÍNU, A-B-C
- VB VATNSBÖL
- R VEITUSTÖÐ RAFMAGNSVEITU
- H VEITUSTÖÐ HITAVEITU
- T TENGIVIRKI
- IÞ8 FÍSVÖLLUR
- IÞ7 MÓÐELFLUGVÖLLUR
- IÞ4-5 HESTHÚSABYGGÐ
- SL1 SKÓGRÆKTARREITIR
- IÞ6 GOLFVÖLLUR
- OP3 TJALDSTÆÐI
- OP5 STJÓRNUSKODUN
- OP4 YLSTRÖND



MÆLIKVARÐI 1:40.000
BLAÐSTÆRÐ A1

KANON ARKITEKTAR
VSÓ RÁÐGJÖF



AÐALSKIPULAG REYKJANESBÆJAR 2015-2030

samanstendur af :
Greinargerð Aðalskipulags Reykjanesbæjar, dags. mars 2017
Sveitarfélagsuppdráttur, dags. mars 2017
Þéttbýlisuppdráttur, dags. mars 2017
Umhverfisskýrsla, dags. mars 2017
Uppfært maí 2017 með vísan í afgreiðslu Skipulagsstofnunar 12.05.2017

SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagið 2015-2030 sem hefur verið auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann

20. júní 2017

Kjartan Aln Kjartansson
BÆJARSTJÓRINN
REYKJANESBÆR

Aðalskipulagið 2015-2030 var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 19. 7. 2017

Hafín Hafliedadóttir
OLGU Brynjartóttu
SKIPULAGSSTOFNUN