

Reykjanesbær
Tjarnargötu 12
230 Keflavík

Vogum, 30. september 2021
2012014 DV

Á 29. fundi umhverfis- og skipulagsnefndar Sveitarfélagsins Voga, þann 28.09.2021, var tekið fyrir erindið:

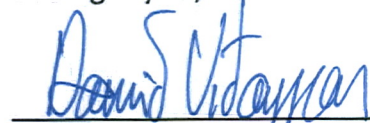
Lagt er fyrir fundinn nýtt deiliskipulag og aðalskipulagstillögu vegna Njarðvíkurhafnar. Áform eru um að auka við athafnasvæði hafnarinnar og Skipasmíðastöðvar Njarðvíkur á suðursvæði Njarðvíkurhafnar. Móta þarf svæðið að auknum umsvifum og tilheyrandi uppbyggingu aðstöðu og landmótunar. Meðal framkvæmda sem koma til með að fylgja í kjölfar skipulagsbreytinga eru bygging þurrkvíar, dýpkun hafnarinnar, brimvarnargarður, landfylling og viðlegukantur. Þá er ráðgert að þróa þjónustuklasa fyrir sjávarútveginn í tengslum við hafnarsvæðið á aðliggjandi athafnasvæði þar sem lögð verður áhersla á þjónustu við skip á norðurslóðum, íslensk sem erlend til viðhalds, breytinga og endurnýjunar.

Afgreiðsla skipulagsnefndar: Nefndin gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaðar skipulagsbreytingar við Njarðvíkurhöfn.

Ofangreint tilkynnist hér með.

Frekari upplýsingar veitir byggingarfulltrúi.

Virðingarfyllst,



Davíð Viðarsson



Vogar
Skipulags- og
byggingarfulltrúi

	Reykjanesbær í AG
Mótt.	06.10.2021
Lykill	11.02.03
Málsnr.	2020100160
Ábm.	GKCO



SUÐURNESJABÆR

Suðurnesjabæ, 1. október 2021
2012078 JKH

09.20

Reykjanesbær
Gunnar Kristinn Ottósson
Tjarnargötu 12
230 Keflavík

Efni: Njarðvíkurhöfn-Suðursvæði.

Á fundi Framkvæmda- og skipulagsráðs Suðurnesjabæjar 30. september var lögð fram til umsagnar breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag vinnslutillaga fyrir Njarðvíkurhöfn - Suðursvæði.

Eftirfarandi er afgreiðsla ráðsins á erindinu:

Ráðið gerir ekki athugasemdir við vinnslutillöguna.

Afgreiðsla Framkvæmda- og skipulagsráðs tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,

Jón Ben Einarsson
Skipulags- og byggingarfulltrúi

Reykjanesbær,
Gunnar Kr. Ottósson
Tjarnargötu 12,
230 Reykjanesbær

Keflavíkurflugvelli 29. september 2021

**Efni: Njarðvíkurhöfn – Suðursvæði. Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag
vinnslutillaga. Umsögn Skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar.**

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar hefur mótttekið erindi Reykjanesbæjar í tölvupósti 23. september sl. vegna kynningar á vinnslutillögu aðal- og deiliskipulags fyrir Njarðvíkurhöfn Suðursvæði.

Erindið var tekið fyrir á fundi skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar 27. september sl. Bókun fundarins er:

Njarðvíkurhöfn. Breyting á aðal- og deiliskipulagi

Gunnar Kristinn Ottósson skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar sat fundinn undir þessum lið og kynnti tillögu að breytingu á aðal- og deiliskipulagi fyrir Njarðvíkurhöfn. Meðal framkvæmda sem koma til með að fylgja í kjölfar skipulagsbreytinga er bygging þurrrkvíar, dýpkun hafnarinnar, brimvarnagarður, landfylling og viðlegukantur.

Skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar gerir ekki athugasemdir við skipulagstillögunar, en minnir á skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar og ákvæði þar um hæðarkóta nærliggjandi bygginga við flugvöllinn.

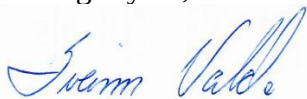
Guðlaugur H. Sigurjónsson vék af fundi við afgreiðslu þessa máls.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Hægt er að sjá skipulagsreglur Keflavíkurflugvallar á :

<https://www.isavia.is/fyrirtaekid/vidskiptavinir/keflavikurflugvollur/skipulag-og-uppbygging/skipulagsreglur>

Virðingarfyllst,



Sveinn Valdimarsson
Skipulagsfulltrúi Keflavíkurflugvallar

Afrit: Eiríkur Bjarnason, SNKEF
Guðmundur Björnsson, SNKEF

Reykjanesbær
Gunnar Kristinn Ottósson
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 7. október 2021
UST202109-240/A.B.
10.04.00

Efni: Tillaga – Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 - 2030 og nýtt deiliskipulag - Njarðvíkurhöfn suðursvæði

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar er barst 27. september sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015 – 2030 og nýju deiliskipulagi fyrir Njarðvíkurhöfn suðursvæði í Reykjanesbæ.

Í greinargerð kemur fram að breytingin gengur út á að athafnasvæði skipasmíðastöðvarinnar mun stækka með landfyllingu á suðursvæði um allt að 1,5 ha og að þar verði til nýr viðlegukantur. Auk þess kemur fram að gert er ráð fyrir nýrri þurkví og grafinn verður út aðkomuskurður. Einnig segir að nýr sjóvarnargarður er gerður syðst í höfninni, en þar er einnig gert ráð fyrir nýjum viðlegukanti. Höfnin verði dýpkuð til að mæta nýjum þörfum. Auk þess kemur fram að deiliskipulagssvæðið er um 8,7 ha og nær til suðursvæðis hafnarinnar. Meginmarkmið verkefnisins er að gera svæðið að skilvirku, öruggu og aðlaðandi vinnusvæði sem hefur svigrúm til að taka á móti fyrirhugaðri uppbyggingu og vaxa og eflast sem miðstöð þjónustu við sjávarútveginn.

Landfylling og leyfi

Í greinargerð kemur fram áætluð efnisþörf landfyllingar um 272.000 m³. Auk þess kemur fram að í landfyllinguna væri hægt að nýta 123.000 m³ af efni úr dýpkun og uppúrtekt.

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að það komi fram í tillögunni hvað annað efni er fengið við gerð landfyllingar og brimvarnargarða.

Miðað við framkvæmdalýsinguna verður um opna landfyllingu að ræða og því um að ræða varp í hafið samkvæmt 9. gr. laga nr. 33/2004 um varnir gegn mengun hafs og stranda. Umhverfisstofnun vekur athygli á að samkvæmt OSPAR samningnum um verndun hafrýmis Norðaustur-Atlantshafsins og 9. gr. laganna er varp efna og hluta í hafið óheimilt, nema með leyfi Umhverfisstofnunar.

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á að með umsókn um varp í hafið þurfa að fylgja upplýsingar samkvæmt viðauka I við leiðbeinandi reglur um meðferð dýpkunarefnis.¹

¹ https://www.ust.is/library/Skrar/Atvinnulif/Haf-og-vatn/Leiðbeinandi%20reglur%20um%20meðferð%20dýpkunarefnis_des2016.pdf

Dýpkunarefni og mengun

Þar sem fram kemur í greinargerð að nýta á dýpkunarefni að hluta í landfyllingar bendir Umhverfisstofnun á að sumt af því efni (dýpkunarefni) sem tekið er upp getur verið mengað af þungmálmum, þrávirkum lífrænum efnum eða öðrum mengandi efnum.

Vegna fyrirhugaðra dýpkunarframkvæmda í Njarðvíkurhöfn þá vill Umhverfisstofnun benda á skýrsluna „*Greiningar á falskyni (imposex) og styrk lífrænna tinsambanda í nákuðungum (Nucella lapillus) við Ísland árið 2018*“². Um er að ræða vöktunarverkefni sem fer fram á 5 ára fresti og er hluti af ICES/OSPAR umhverfisvöktun Umhverfisstofnunar við Ísland. Niðurstöður skýrslunnar sýndu að styrkur tríbútýltins (TBT) var mjög hár (12 ug/kg þurrvigt) í Njarðvíkurhöfn í samanburði við aðra sýnatökustaði (tafla 2). Tríbútýltín (TBT) var lengi notað í botnmálningu skipa til að hindra vöxt gróðurs og lífvera. TBT getur valdið eitrun í lífverum og hefur styrkur TBT einnig áhrif á myndun falskyns (VDSI; Vas Deferens Sequence Index) hjá kvenkyns nákuðungum en tegundin er afar viðkvæm fyrir slíkri mengun. VDSI er skipt í 7 stig þar sem stig 0 gefur til kynna engin áhrif og stig 5 og 6 mest áhrif. VDSI stig nákuðungs í Njarðvíkurhöfn var 4,11 (tafla 1).

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að fjallað sé um ofangreind atriði í umhverfismatsskýrslu til að meta umhverfisáhrif framkvæmdarinnar, þar sem meðferð dýpkunarefna getur haft neikvæð áhrif á lífríki.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson
sérfræðingur

Agnes Þorkelsdóttir
sérfræðingur

² [Greiningar á falskyni \(imposex\) og styrk lífrænna tinsambanda í nákuðungum \(Nucella lapillus\) við Ísland árið 2018](#)



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjaness

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 14
(354) 845 85 10

www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Reykjanesbær
Gunnar Kristinn Ottósson
Skipulagsfulltrúi
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 8. október 2021
MÍ202109-0101/ 6.09 / P.H.

**Efni: Njarðvíkurhöfn, Suðursvæði – Breyting á aðalskipulagi
Reykjanesbæjar og nýtt deiliskipulag.**

Minjastofnun Íslands hefur móttengið erindi skipulagsfulltrúa Reykjanesbæjar frá 23. september 2021, þar sem óskað er eftir umsögn stofnunarinnar um ofangreind skipulagsáform á suðursvæði Njarðvíkurhafnar. Fylgigögn voru greinargerð með aðalskipulagsbreytingu, *Njarðvíkurhöfn – Suðursvæði. Aðalskipulagsbreyting – Greinargerð* (sept. 2021) og tillaga að deiliskipulagi, *Njarðvíkurhöfn – Suðursvæði. Deiliskipulag*, ásamt greinargerð dagsett 13. september 2021. Skipulags- og matslýsing hefur áður komið inn til umsagnar Minjastofnunar og var svarað með bréfi dagsett 5. febrúar 2021.

Fornleifaskrá liggur fyrir á svæðinu sem unnin var af Bjarna F. Einarssyni: *Fornleifaskráning við Njarðvíkurhöfn vegna deiliskipulags* (nóv. 2020). Heimildir eru um tvær fornleifar á skipulagssvæðinu, Stefánsvör (nr. 179-1) og Mangagamlavör/Bullaravör (nr. 181-1). Engin ummerki sjást um varir þessar í dag. Sömu leiðis var unnin húsakönnun fyrir skipulagið, *Njarðvíkurhöfn – Suðursvæði. Skipasmíðastöð Njarðvíkur* unnið af Kanon arkitektum og gefið út í nóvember 2020. Lagt var mat á 5 uppistandandi hús á svæðinu ásamt byggðarumhverfi og heildarsvip lóðarinnar. Ekkert húsanna falla undir umsagnar- eða friðunarákvæði laga um menningarminjar nr. 20/2012. Skýrsluhöfundar leggja til að tvö þessara húsa fái notið hverfisverndar í skipulagi, þ.e. Sjávargata 6 og 8 og er það tekið upp í greinargerðinni með deiliskipulaginu og lagt til að þessi hús fái notið hverfisverndar.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við aðalskipulagsbreytinguna eða deiliskipulagstillöguna.

Virðingarfyllt,

Þór Ingólfsson Hjaltalín
Minjavörður Reykjaness

Afrit sent: Skipulagssstofnun

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Ólafur Þorkell Stefánsson <olafurs@hsveitur.is>
Sent: þriðjudagur, 28. september 2021 14:40
To: Skipulag USK
Cc: Gunnar Kristinn Ottósson; HS Veitur hf.; Júlíus J. Jónsson
Subject: NJARÐVÍKURHÖFN – SUÐURSVÆÐI: Breyting á Aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag
vinnslutillaga ósk um umsögn

Sæl/Sæll

Varðandi breytinga á aðalskipulagi Njarðvíkurhafnar þá þarf að gera ráð lóð undir dreifistöð eins nærri flotkví hægt er.

Kær kveðja,

Ólafur Þorkell Stefánsson

Svæðisstjóri Suðurnesjum

HS Veitur hf, Brekkustíg 36, 260 Reykjanesbæ, Iceland

Sími/Tel:+354 4225200 | 4225207 | 8605207 | olafurs@hsveitur.is | www.hsveitur.is | [Kynningarbæklingur](#)



HS VEITUR



[Fyrirvari/Disclaimer](#)

Gunnar Kristinn Ottósson

From: BRAehf <bilasprautun@bilasprautun.is>
Sent: þriðjudagur, 21. september 2021 10:27
To: Skipulag USK
Subject: Aðalskipulag

Góðan dag

mér er spurn, var ekki verið að leyfa stækkun á slippnum með annað mun stærra hús og er slippurinn þegar ofan í íbúðabyggð, ekki spennandi að búa þarna við slippinn með alla sína mengun og hávaða, tala ekki um málningarúða sem fer um svæðið þegar skip eru sprautuð utan dyra, afhverju er slippurinn ekki hafður í Helguvík?

Með kveðju Jón

Gunnar Kristinn Ottósson

From: Pétur <petur@miklus.is>
Sent: föstudagur, 1. október 2021 09:26
To: Gunnar Kristinn Ottósson
Cc: margret@glymurfjord.is
Subject: RE: hafnarbakki 7
Attachments: Deiliskipulag og Aðalskipulag september 2021 Hafnarbakki 7 og 9.pdf; Skipulagstillögur sem hafa áhrif á lóðirnar Hafnarbakka 7 og 9.pdf

Sæll Gunnar.

Takk fyrir Teams fundinn um daginn.

Nú sé ég að það er kominn samþykkt hjá ykkur á að auglýsa skipulagstillögur vegna hafnarsvæðisins í Njarðvíkurhöfn.

Ég skildi þig um daginn að þessi vinna væri ástæða frestunar á ósk um lóðabreytinga á Hafnarbakka 7. Við yfirferð á drögum sé ég hins vegar að lóðirnar Hafnarbakki 7 og 9 eru ekki innan þess svæðis sem þessar tillögur ná til. Því vil ég fyrir hönd lóðarhafa gera eftirfarandi formlega athugasemd og vona að þú getir tekið afstöðu til og komið inn í tillögur áður enn þær verða sendar í formlega auglýsingu.

1. Er ekki rétt skilið að forsenda afgreiðslu erinda vegna lóðanna Hafnarbakki 7 sé að þar verið gert deiliskipulag. Og að erindi vegna endurbyggingar húsa á lóð nr. 9 verði heimilaðar.
2. Lóðarhafi Hafnarbakka 7 og 9 telur að núverandi aðalskipulag nægi vegna óska um skiptingu lóðar nr.7 og byggingu íbúðahúss og atvinnuhúsnæðis samkvæmt aðalskipulagi
3. Óskað er eftir að fyrirbyggjandi drög að deiliskipulagi verði látið ná yfir lóðirnar Hafnarbakka 7 og 9 til að hægt sé að afgreiða öll erindi vegna nýrra mannvirkja án árekstra við skipulagsákvæði.

Seni með smá greinargerð til frekari útskýringar á málinu.

Vinsamlega hafðu samband ef þú óskar frekari upplýsinga.

Mun reyna að ná í þig í síma til að fylgja málinu eftir.

Góða helgi.

kveðja

Pétur
petur@miklus.is

sími 8371271

Frá: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>

Sent: mánudagur, 23. ágúst 2021 15:39

Til: Pétur <petur@miklus.is>

Afrit: margret@glymurfjord.is

Efni: RE: hafnarbakki 7

Sæll

Ég er að tala umfjarfund á Teams, get ekki hitt ykkur í persónu í ráðhúsinu.

Kveðja

Gunnar Kr Ottosson arkitekt
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ
Netfang / e-mail gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is
Sími /telephone +354 421 6700
Veffang reykjanesbaer.is



REYKJANESBÆR

reykjanesbaer.is

From: Pétur <petur@miklus.is>
Sent: mánudagur, 23. ágúst 2021 15:37
To: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>
Cc: margret@glymurfjord.is
Subject: RE: hafnarbakki 7

Sæll Gunnar.

Takk fyrir þetta við getum komið e.h. á miðvikudag. Segðu klukkan hvað við eigum að mæta.

kveðja

Pétur
petur@miklus.is

sími 8371271

Frá: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>
Sent: mánudagur, 23. ágúst 2021 15:25
Til: Pétur <petur@miklus.is>
Afrit: margret@glymurfjord.is
Efni: RE: hafnarbakki 7

Góðan dag

Það gengur hálf brösuglega að koma á fundum hér í ráðhúsinu vegna covid ráðstafana. Ef þið eruð sátt við fjarfund get ég fundað með ykkur t.d. á morgunn eða á miðvikudag

Kveðja

Gunnar Kr Ottosson arkitekt
Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar

Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ
Netfang / e-mail gunnar.k.ottosson@reykjanesbaer.is
Sími /telephone +354 421 6700
Veffang reykjanesbaer.is



REYKJANESBÆR

reykjanesbaer.is

From: Pétur <petur@miklus.is>
Sent: þriðjudagur, 17. ágúst 2021 15:02

To: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>

Subject: FS: hafnarbakki 7

Sæll Gunnar.

Sendi fyrirspurn um fund með þér vegna skipulagsmála á svæðum ÍB25 og H4 í byrjun mánaðar. Getur þú gefið mér fundartíma til að við getum hist og farið yfir málið fljótlega?

kveðja

Pétur

petur@miklus.is

sími 8371271

Frá: Pétur

Sent: miðvikudagur, 4. ágúst 2021 10:19

Til: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>

Afrit: margret@glymurfjord.is

Efni: RE: hafnarbakki 7

Sæll Gunnar.

Velkomin úr fríi.

Vegna lóðarinnar Hafnarbakki 7 sendi ég erindi í tölvupósti og vil ég nú ítreka ósk um að fá fund með þér um þetta erindi.

Heyri vonandi frá þér fljótlega

Frá: Pétur

Sent: þriðjudagur, 6. júlí 2021 15:09

Til: Gunnar.K.Ottosson@Reykjanesbaer.is

Afrit: margret@glymurfjord.is

Efni: FS: hafnarbakki 7

Sæll Gunnar.

Vegna lóðarinnar Hafnarbakki 7 í Reykjanesbæ sendi Sigurður Hilmar Ólafsson erindi til skipulags í maí. Málið var tekið fyrir 7.maí og frestað.

„Umhverfis- og skipulagsráð fagnar áhuga um uppbyggingu á svæðinu. Fyrirhugað er að fara í deiliskipulag á svæðinu og því er erindi frestað.“

Ekki hafa borist neinar fregnir af hvenær málið verður tekið fyrir aftur, eða hver tímalengd frests er.

Handhafi lóðarinnar hefur áhuga á að halda málinu vakandi og hefur því falið mér að vinna í málinu þar til línur skýrast. Væntanlega verður Sigurður Hilmar fengin til að vinna nánari fagvinnu vegna tillagna að uppdráttum af mannvirkjum þegar það verður tímabært. Ég Pétur Einarsson mun halda á málinu á meðan.

Fyrirgefðu langan aðdraganda.

Málefnið.

Óskað er eftir fundi með skipulagsyfirvöldum til að fara yfir sjónarmið vegna frestunar afgreiðslu, og væntingar sem lóðarhafi getur gert til málsins. Til skýringar hefur hann tekið saman meðfylgjandi minnisblað um málið.

Óskað er eftir að þú finnur fundartíma með fulltrúum lóðahafa og þeim sem fjalla um málið hjá Reykjanesbæ á tímabilinu 24.júlí til 15.ágúst 2021.

Vinsamlega láttu mig vita ef þú óskar frekari upplýsinga, eða hefur athugasemdir um málið.

Vonast fljótlega eftir staðfestingu á fundartíma og fundarstað.

kveðja

Pétur
petur@miklus.is

sími 8371271

kveðja

Pétur
petur@miklus.is

sími 8371271

Frá: Gunnar Kristinn Ottósson <Gunnar.K.Ottosson@reykjanesbaer.is>

Sent: þriðjudagur, 6. júlí 2021 15:09

Til: Pétur <petur@miklus.is>

Efni: Automatic reply: hafnarbakki 7

Skipulagsfulltrúi er í fríi til 30. júlí

Skipulagstillögur sem hafa áhrif á lóðirnar Hafnarbakka 7 og 9

21.september 2021

Forsaga.

07.05.2021 08:15

270. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, fjarfundur haldinn 7. maí 2021, kl. 08:00

Viðstaddir: Eysteinn Eyjólfsson formaður, Gunnar Felix Rúnarsson, Helga María Finnbjörnsdóttir, Ríkhartur Ibsen, Róbert J. Guðmundsson, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfissviðs, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Sigmundur Eyþórsson tæknifræðingur, Marianna Hvanndal Einarisdóttir tæknifulltrúi, Dóra Steinunn Jóhannsdóttir, Brynja Þóra Valtýsdóttir og Íris Andrea Guðmundsdóttir ritari.

10. Hafnarbakki 7 - fyrirspurn um uppskiptingu lóðar (2021050050)

Sigurður H. Ólafsson leggur fram f.h. lóðarhafa erindi dags. 26. apríl 2021 með ósk um uppskiptingu lóðar og afmörkun hennar í tvær lóðir samkvæmt tillögu um að önnur lóðin, íbúðarhúsalóð, verði staðsett við Sjávargötu 16 en hin lóðin verði áfram iðnaðarlóð við Hafnarbakka 7.

Umhverfis- og skipulagsráð fagnar áhuga um uppbyggingu á svæðinu. Fyrirhugað er að fara í deiliskipulag á svæðinu og því er erindi frestað.

Fylgigögn:

[Fyrirspurn um skiptingu lóðar](#)

Hreyfing á erindi frá því í maí vegna Hafnarbakka 7

17.09.2021 08:15

277. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Skólavegi 1, 17. september 2021, kl. 08:15

Viðstaddir: Eysteinn Eyjólfsson formaður, Gunnar Felix Rúnarsson, Helga María Finnbjörnsdóttir, Ríkhartur Ibsen, Róbert J. Guðmundsson, Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Marianna Hvanndal Einarisdóttir tæknifulltrúi og Íris Andrea Guðmundsdóttir ritari.

7. Breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag fyrir Njarðvíkurhöfn – vinnslutillaga (2020100160)

Lögd er fram breyting á aðalskipulagi Njarðvíkurhöfn – suðursvæði, VSÓ ráðgjöf ehf. dags. september 2021 og nýtt deiliskipulag Kanon arkitektar ehf. dags. 13. september 2020. Áform eru um að auka við athafnasvæði hafnarinnar og Skipasmiðastöðvar Njarðvíkur á suðursvæði Njarðvíkurhafnar. Móta þarf svæðið að auknum umsvifum og tilheyrandi uppbyggingu aðstöðu og landmótunar. Meðal framkvæmda sem koma til með að fylgja í kjölfar skipulagsbreytinga eru bygging þurrkvíar, dýpkun hafnarinnar, brimvarnargarður, landfylling og viðlegukantur. Þá er ráðgert að þróa þjónustuklasa fyrir sjávarútveginn í tengslum við hafnarsvæðið á aðliggjandi athafnasvæði þar sem lögd verður áhersla á þjónustu við skip á norðurslóðum, íslensk sem erlend til viðhalds, breytinga og endurnýjunar. Óskað er heimildar til að kynna tillöguna.

Samþykkt að kynna vinnslutillöguna opinberlega skv. 30. gr. skipulagslaga.

Fylgigögn:

[Deiliskipulag](#)

[Aðalskipulagstillaga Njarðvíkurhöfn](#)

Tímarammi vinnslu tillögu samkvæmt gögnum; Aðalskipulag

6.1 Tímaáætlun 2021

- Aðalskipulagsbreyting og deiliskipulag, vinnslutillögur kynntar opinberlega.
- Tillögur í vinnslu. Kynntar í umhverfis – og skipulagsráði og bæjarráði. Samþykkt að kynna opinberlega sbr. 30. og 40.gr. skipulagslaga.
- Að lokinni kynningu, eftir umræðu í bæjarstjórn framlögð tillaga að aðalskipulagsbreytingu til athugunar hjá Skipulagsstofnun (hefur allt að 4 vikur til yfirferðar).
- Tillögur að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi, auglýstar samhliða í kjölfar samþykktar sveitarstjórnar sbr. 31. og 41.gr. skipulagslaga. Þar er þeim sem telja sig eiga hagsmuna að gæta gefinn kostur á að gera athugasemdir innan ákveðins frests (eigi skemmri en sex vikur frá birtingu auglýsingar).

2022

- Tillögur að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi og athugasemdir við þær, hafi þær borist og umsagnir þar um, lagðar fyrir og kynntar í umhverfis- og skipulagsráði og bæjarráði til samþykktar, sbr. 32. og 42. gr. skipulagslaga.
- Samþykktar tillögur sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.
- Tillögur auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda og taka gildi.

Deiliskipulag

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við

ákvæði 41.gr. og 42.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillagan var auglýst frá _____2021 með

athugasemdarfresti til _____2021.

Tekið fyrir í Umhverfis- og skipulagsráði _____2021 og samþykkt í bæjarstjórn

Reykjanesbæjar þann _____2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____2021.

Meðfylgjandi uppdættir eru :
Greinargerð nr. 2
dags. 13.09.2021

Athugasemdir lóðarhafa Hafnarbakka 7 og 9

Við skoðun á tillögum virðist ekki hafa verið gerð nein endurskoðun, eða umfjöllun um lóðirnar sem virtist vera vísað til í afgreiðslu Umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar í afgreiðslu nr. 10 þann 17 maí 2021?

Vegna stjórnssýslu er óskað eftir að tekið verði tillit til sjónarmiða um að skipta lóðinni Hafnarbakki 7 í 2 lóðir eins og óskað var eftir í erindi í maí. Tillaga er gerð um að Deiliskipulag sem fer í kynningu verði aðlagð þannig að það nái yfir lóðirnar Hafnarbakki 7 og 9.

Meðfylgjandi er nánari skýring lóðarhafa á erindinu.

Virðingarfyllt.

Margrét Rósa Einarsdóttir

Hafnarbakki 7	Reykjanesbær	260	L129404	STF1037752	
Yfirlit staðfangs sótt: 21.9.2021, kl. 16:35 ⓘ ↺					
Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi	Kennitala
F2332383	01	lðnaðar og athafnaló	0	Margrét Rósa Einarsdóttir	150757-2159
Hafnarbakki 9	Reykjanesbær	260	L129788	STF1037753	
Yfirlit staðfangs sótt: 21.9.2021, kl. 16:36 ⓘ ↺					
Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Birt stærð	Þinglýstur eigandi	Kennitala
F2094106	01.0101	lðnaðarhús	0 m²	Margrét Rósa Einarsdóttir	150757-2159

Lausleg greining á drögum að nýju aðalskipulagi

Hagsmunir lóðarhafa Hafnarbakki 7 og 9

Reykjanesbær er að vinna samhliða, breytingar á Aðalskipulagi og Deiliskipulagi vegna hafnarsvæðis í Njarðvíkurhöfn. Því þarf að skoða bæði tillögu að Aðalskipulagi og útfærslu þess í Deiliskipulagsdrögum.

NJARÐVÍKURHÖFN - SUÐURSVÆÐI

Aðalskipulagsbreyting - Greinargerð

KANON ARKITEKTAR

VSÓ RÁÐGJÖF

Tillaga í vinnslu
September 2021

2 Forsendur og markmið

2.1 Aðstaða

Svæði sem um ræðir er þegar í notkun sem hafnarsvæði eða á áhrifasvæði hafnarinnar. Stefnumörkunin tekur til syðri hluta hafnarsvæðisins. Landmótun hefur verið á svæðinu um nokkurt skeið við ströndina sem hefur tekið nokkrum breytingum vegna sjóvarnaraðgerða. Lóð skipasmíðastöðvarinnar er um 3 ha að stærð. Á henni standa

fjögur hús fyrir utan slippinn. Hinn hluti afmarkaðs skipulagssvæðis er jaðar lóðarinnar og svæði fyrir fyllingu og skjólgarð. Svæðið er nokkuð flatt.

Byggt er á grunni þeirrar starfsemi sem þegar er í Njarðvíkurhöfn þar sem er slippur og þjónusta við fiskveiðiskip til löndunar afla og viðhalds. Fyrir liggur viljayfirlýsing Reykjanesbæjar, Reykjaneshafnar og Skipasmíðastöðvar Njarðvíkur um uppbyggingu starfseminnar á suðursvæði Njarðvíkurhafnar. Þá liggur fyrir að Vegagerðin muni standa að uppbyggingu gamla suðurgarðs og er verkið á samgönguáætlun.

Tillaga til umfjöllunar.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



Reykjaneshöfn

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

VSÓ RÁÐGJÖF

Njarðvíkurhöfn - Suðursvæði Deiliskipulag

efni:

deiliskipulagstillaga

mkv.:	teiknað	yfirfarið
1:2000	ASP	HB
teikn.nr.	dags.:	
20-14 - 30000 -		13.09.2021
	skrá:	20-14 GRUNNUR.vwx

1

FRUMSTÆRD BLAÐ: A1

Aðalskipulagsstaða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjanesbæjar 2015 – 2030. Njarðvíkurhöfn H4, landnotkun hafnarsvæði. Til stendur að breyta aðalskipulagi á umræddu svæði samhliða gerð deiliskipulags. Sjá nánar: Breyting aðalskipulags dags. september 2021.

Deiliskipulagsstaða

Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag að svæðinu og því um nýtt deiliskipulag að ræða. Fyrir liggur samþykkt afstöðumynd um fyrirkomulag á svæði Skipasmíðastöðvarinnar frá árinu 1997. Deiliskipulagið er unnið á grunni leiðbeinandi stefnu í aðalskipulagsbreytingu sem er unnin samhliða deiliskipulagsgerð og gengið er út frá samþættu skipulagsferli á aðal- og deiliskipulagsstigi.

Aðalskipulagsbreyting virðist ekki hafa nein áhrif á lóðirnar Hafnarbakki 7 og 9

Greinargerð Aðalskipulags.

3 Gildandi skipulag og tengsl við aðrar áætlanir

3.1 Aðalskipulag og deiliskipulag

Í gildandi aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2015-2030 segir um landnotkunarsvæðið H4 – Njarðvíkurhöfn:

Njarðvíkurhöfn er fiskibátahöfn og flutningahöfn. Starfsemi á hafnarsvæðinu er þjónusta fyrir skip og fiskvinnslur ásamt ísverksmiðju. Í Njarðvíkurhöfn er skipasmíði og viðgerðir. Landrými er fyrir frekari uppbyggingu.

Á hafnarsvæðinu eru gámasvæði. Viðlegukantur er fyrir skip allt að 130m löng.

Á vestasta hluta hafnarsvæðisins þarf að taka tillit til framtíðar byggðar, sem verður blönduð byggð íbúða, verslana og þjónustu. [...] skal miða við að þar verði hreinleg starfsemi sem hefur ekki í för með sér mengun.

Fellur fullkomlega að nýtingu lóða Hafnarbakka 7 og 9. Því virðist sjálfsagt að halda áfram með áform um að skipta lóð nr. 7, til að gera íbúðarbyggð við Sjávargötu heillegri með því að bæta við íbúðarhúsi á lóð nr. 16 og innramma þar með betur lóð Hafnarbakka 7 undir hreinlegan iðnað og nábylí við núverandi íbúðarbyggð.

Hverfisvernd í þéttbýli, HV30, er vestan til á svæðinu og verður stöðu þess ekki breytt með skipulagsbreytingunni. Um svæðið segir í greinargerð aðalskipulagsins:

HV30 Svæði við Njarðarbraut. Eldra byggðarmynstur og hús, dæmi um byggð frá gömlu Njarðvík. Vinna þarf húsakönnun fyrir svæðið fyrir deiliskipulagsgerð.

Ekki liggur fyrir deiliskipulag að svæðinu. Unnið verður deiliskipulag sem auglýst verður samhliða aðalskipulagsbreytingu en gengið er út frá samþættu skipulagsferli á aðal- og deiliskipulagsstigi.

Vegna nýs húss á væntanlegri lóð Sjávargata 16 væri því mjög æskilegt að sækja útlit og fyrirmynd að húsi í stíl gamla byggingarlags í Njarðvík (húsagerðir fá 1950 til 1965)

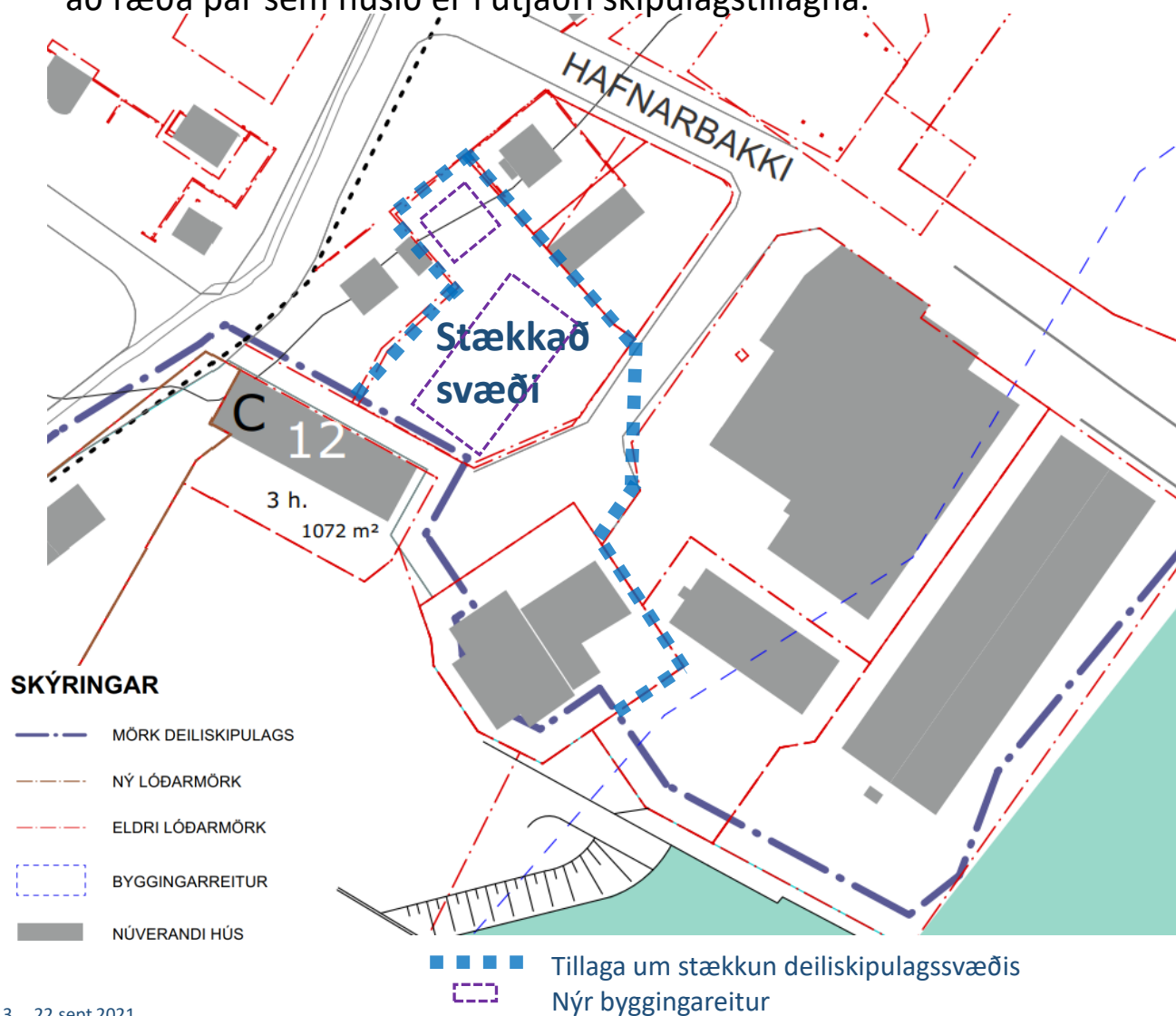
6.4 Hagsmunaaðilar

Meðal hagsmunaaðila eru allir íbúar Reykjanesbæjar, sér í lagi íbúar næst svæðinu sem um ræðir og atvinnurekendur á nærliggjandi athafnasvæði og við höfnina. Reynt verður að ná til þeirra sem framkvæmdin hefur sérstaklega áhrif á vegna starfsemi í Njarðvíkurhöfn.

Lóðarhafar Hafnarbakka 7 og 9 hafa engar athugasemdir við Aðalskipulagstillögu þar sem núverandi Aðalskipulag mun áfram gilda fyrir lóðirnar. Því á ekkert að vera til fyrirstöðu að byggingaryfirvöld afgreiði umsóknir um breytt og ný atvinnuhúsnæði, auk þess sem hluti lóðar Hafnarbakka 7 er á íbúðarsvæði. Þar gæti því risið nýtt íbúðarhús í samræmi markmið gildandi skipulags.

Deiliskipulag sem er til umfjöllunar nær ekki á lóðir Hafnarbakki 7 og 9. Þessar lóðir þurfa að koma inn á deiliskipulagið.

Þrátt fyrir að lína sé látin skera hús nr. 9 getur ekki verið um áhrif að ræða þar sem húsið er í útjaðri skipulagstillagna.



Til athugunnar.

Lóðarhafa lóðanna Hafnarbakka 7 og 9 hafa fengið misvísandi skilaboð frá skipulagsyfirvölum um að ekki sé hægt að afgreiða erindi vegna vinnu við Aðal- og Deiliskipulagsvinnu á lóðasvæðinu.

Samkvæmt Deiliskipulagsdrögum nú eru lóðir ekki teknar með. Eina flækjustigið sem hugsanlega er við stækkun deiliskipulagssvæðis er að það nær lítillega inn á ÍB25 í aðalskipulagi.

Því verður að taka afstöðu til óska lóðarhafa um að hægt verði að afgreiða erindi um lóðabreytingar, og uppdratta að nýjum og breyttum mannvirkjum á lóðunum á grundvelli gildandi Aðalskipulags, eða færa út skipulagsmörk fyrirhugaðs Deiliskipulags þannig að það taki til lóðanna.

Ekkert í Deiliskipulagsdrögum er til fyrirstöðu um að áform lóðarhaf Hafnarbakka 7 og 9 geti gengið eftir samkvæmt þessum tillögum. Því þarf ekki að breyta neinu nema afmörkun Deiliskipulagssvæðis.

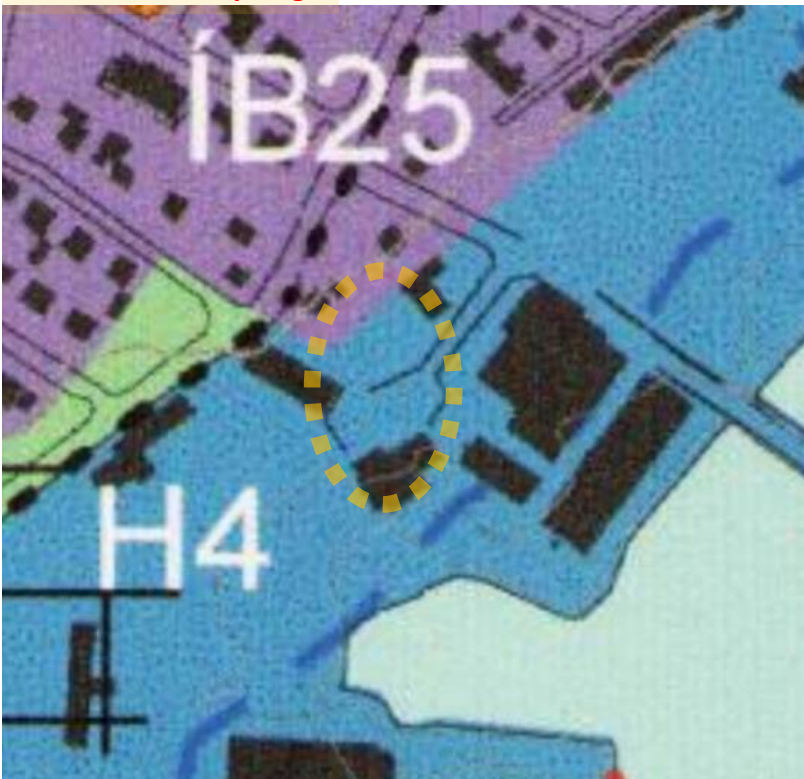
Óskir lóðarhafa eru.

Hafnarbakki 7 verði gert að 2 lóðum;

Sjávargat 16 íbúðarhúsalóð

Og Hafnargata 7 sem væri atvinnuhúsalóð fyrir iðnaðbyggingu á 2 hæðum með verkstæðum og skrifstofuhæð. Hús undir hreinlega starfsemi

Hafnarbakki 9 væri endurbyggð sem 2 hæðar iðnaðhús með skrifstofum á 2 hæð.



5.2.1 Þéttingarsvæði (ÍB og M)

Áhersla er lögð íbúðarbyggð á svæðum þar sem þegar hafa verið byggðir upp innviðir og innan núverandi bæjarmarka. Slík uppbygging er til þess fallin að nýta betur þau innviði sem þegar hefur verið fjárfest í og stuðlar að skynsamlegri nýtingu lands og annarra auðlinda. Því er á skipulagstímabilinu 2015-2030 ekki gert ráð fyrir íbúðarsvæðum sunnan Reykjanesbrautar sem voru í Aðalskipulagi Reikanesbæjar 2008-2024. Þau kunna hins vegar að koma til greina síðar í samræmi við íbúðapróun.

Tafla 5.2 gerir grein fyrir stærðum íbúðarsvæða, nýtingarhlutfalli, fjölda íbúða og áætluðum byggingartíma. Þemakort sýnir staðsetningu íbúðarbyggðar. Samkvæmt skilgreindri íbúðarbyggð í aðalskipulagi 2015 - 2030 verður unnt að byggja 1.840 íbúðir. Slíkur fjöldi íbúa annar eftirspurn m.v. að íbúðafjöldi sveitarfélagsins verði allt að 19.000 í lok skipulagstímabilsins. Hraði íbúðauppbýggingar er óviss og mögulegt að sum hinna skilgreindu íbúðarsvæða verði ekki fullbyggð á skipulagstímanum eða að stækka þurfi eða bæta við svæðum fyrir íbúðarbyggð.

Tafla 5.2 Tölulegar upplýsingar um áætlaða íbúðarbyggð á þéttingarsvæðum

Svæði	Fjöldi nýrra íbúða	Stærð svæðis [ha]	Nýtingarhlutfall [íbúðir / ha]	Áfangaskipting
ÍB25 Vestan Njarðvíkurhafnar	5	0,5	10 – 20	2018 – 2020

Stækkun Deiliskipulagssvæðis.

Tilgangur lóðahafa Hafnarbakka 7 og 9 með því að fá deiliskipulagssvæði stækkað er að tryggja að ekki strandi á afgreiðsluheimilum vegna lóðabreytinga og afgreiðslu nýrra og breyttra aðaluppdrátta að húsum á lóðunum.

Lóðahafi munu kappskosta að halda götmynd og frágangi í samræmi við markmið aðalskipulags.



Skipting lóðar Hafnabakki 7 í Sjávargötu 16 gefur möguleika á að byggja eitt hús til að þetta götumynd.
góður arkitektúr getur síðan aukið enn frekar á gæði lausna

Dæmi um gömul hús í götunum í kring.

