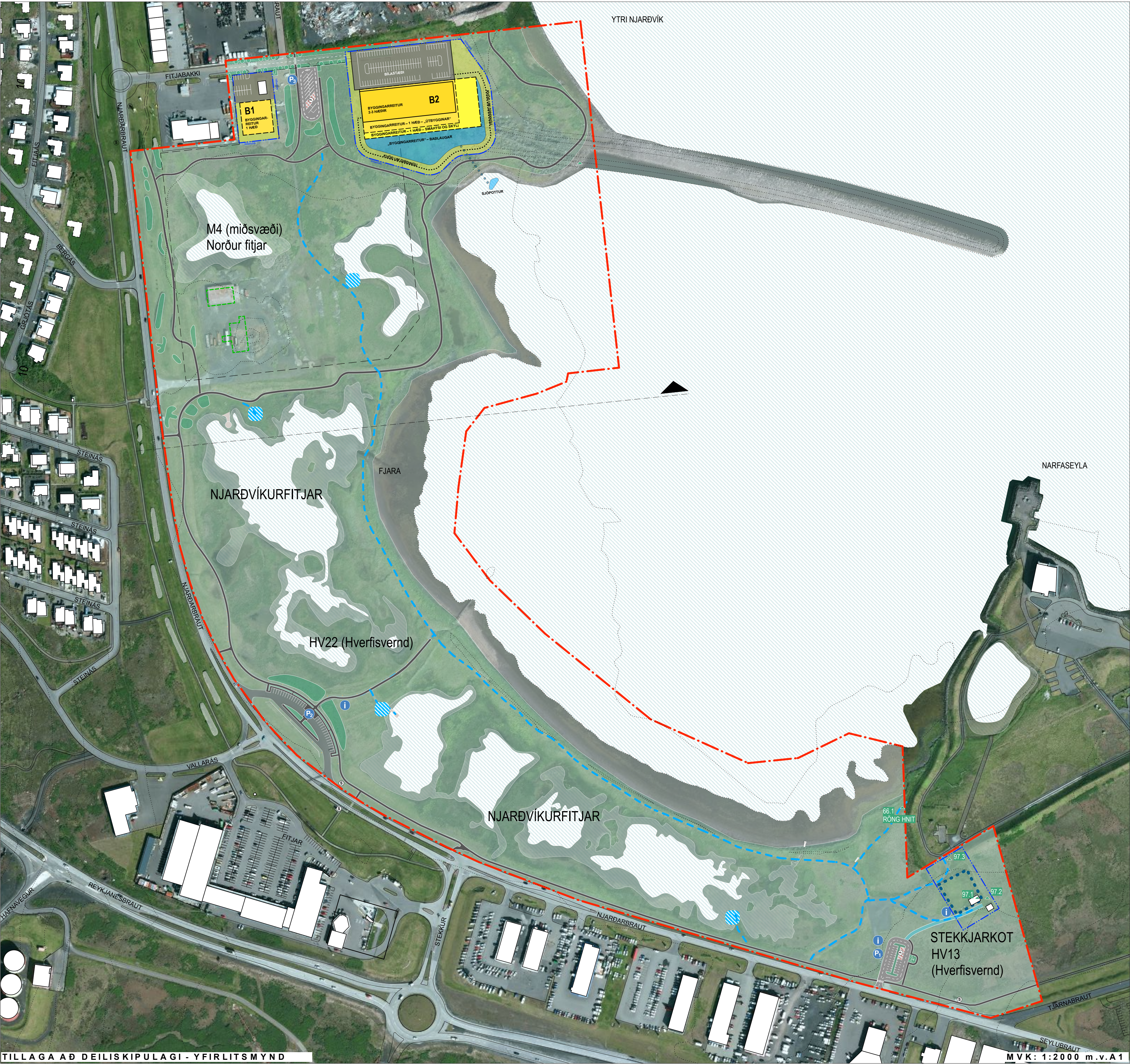
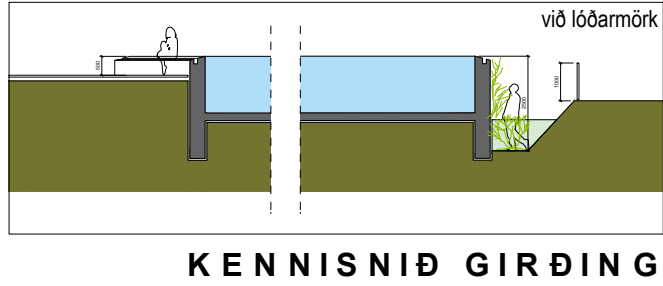
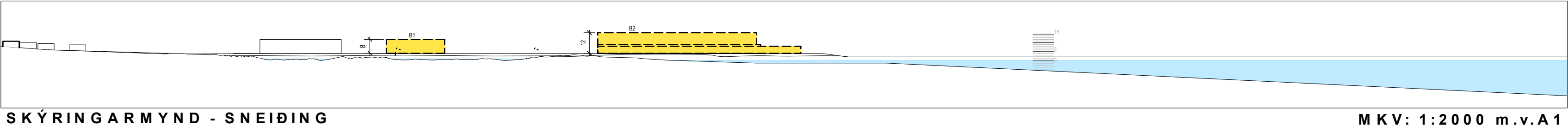




GREINARGERÐ

DEILISKIPULAGSSVÆÐI

Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 29 ha að stærð og afmarkast af lóðum við Fitjabakka og Fitjabraut til norðurs, strandinu til austurs, Njarðarbraut til vesturs og suðurs og Víkingaheimum til suð-austurs.

GILDANDI DEILISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag sem nær yfir hlut af fitjasvæðinu, nánar tiltekið svæðið Norður Fitjar og var samþykkt þann 20.maí 2008. Að auki er í gildi deiliskipulag Fitjabraut-Fitjabakki, sem fellur um atvinnulóðir norðan við Fitjarnar. Ekki er til deiliskipulag fyrir Fitjar sjálfar og svæðið við Stekkjarkot. Í ljósi breyttrar áherslu í aðalskipulagi er sett fram nýtt deiliskipulag.

GÖGN DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Nýtt deiliskipulag er sett fram í greinargerð þessari ásamt skipulagsupplýðingum. Deiliskipulagsupplýðing er í mælikvarða 1:2000, gildandi deiliskipulag er sýnt í 1:3000. Deiliskipulagsupplýðing fylgir umhverfiskýrsla, gerð af VSO, dags. 31.08.2021.

FORSENDUR / LANDNOTKUN

Á gildandi aðalskipulagi Reykjanæsbæjar er svæðinu skipt í mismunandi hluta með mismunandi skilgreiningu og notkun.

Nýrsti hlutinn innan deiliskipulagsmarka við Fitjabakka er skilgreint sem athafnasvæði „AT09 Fitjar“, sunnan við það svæði liggur miðsvæði „M4 - Fitjar“, þar fyrir sunnan er hverfisverndarsvæði „HV22 - Fitjar og leirur í Njarðvíkinni“ og í suðurenda er hverfisverndarsvæði „HV13“ Stekkjarkot.

Í greinargerð aðalskipulags segir um þessi svæði:

„AT09 Fitjar: [...]Við deiliskipulagningu þarf að gera ráð fyrir aðgerðum vegna mögulegra áhrifa af hækkaðri sjávarstöðu. Hönnun húsa og annarra mannvirka og frágangur verði vandaður og kveðið á um samræmi í lita- og efnisvali við deiliskipulagsgerð. Miða skal við 2 - 4 hæða byggð.“

„M4 Fitjar:“ Gert er ráð fyrir að blönduð landnotkun verði í þessum kjarna, s.s. skrifstofur, verslanir og þjónusta [...] Uppbygging á M4 skal taka mið að Njarðvíkurfléttum sem eru hverfisverndaðar.

„HV22 Fitjar og leirur í Njarðvíkinni: Útivistarperla í mörð byggð sem setur stærkan svip á umhverfi sitt. Tryggja þarf að mannvirkjagerð í umhverfi taki mið af nánd við svæðið [...] Hverfisverndin er komið á vegna leirunnar, sem nýtur verndar skv. 61. gr. náttúruverndarlaga, og fjölskrúðugs fuglalífs.“

„HV13 Stekkjarkot. Bæjarústir og brunnur vestast í Tjarnarhverfi við Seylur.“ Tilgáttuhús um þurrabúð til forna og í umsjón Minjasafns Reykjanæsbæjar.

MEGINATRÍÐI DEILISKIPULAGS

Markmið skipulagsins er efla lýðheilsu í nánd við náttúru, tryggja náttúruvernd og stuðla að náttúruskoðun. Svæðið er eftirsótt útivistarsvæði og ríkt af fuglalífi.

Deiliskipulagstillagan sameinar uppbyggingu svæðis fyrir atvinnulíf og heilsuefingu bæjarbúa í samræmi við kröfur um náttúruvernd.

Gera þarf sérstakar ráðstafanir vegna lágrar sjávarstöðu á svæðinu.

Fyrirkomulag bílastæða á uppdráttum er leiðbeinandi, ekki bindandi.

Helstu atriði sem gerð er grein fyrir í deiliskipulagstillögu eru eftirfarandi:

SVÆÐI VIÐ STEKKJARKOT

Skilgreind verður lóð undir bæjarústir Stekkjarkots og brunninn, ca. 3000m² að stærð.

Heimilt er að útbúa ný bílastæði við Njarðarbraut í suðurenda deiliskipulagssvæðis við Stekkjarkot, allt að 25 stæði (P1).

Uppgefin lóðarstærð er til viðmiðunar, nákvæmar stærðir verða á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út.

Göngustigar verða útbúnir eða núverandi slóðar skerptir og skilgreindir betur. Stigur frá bílastæði að Stekkjarkoti verður lagður bundnu slitlagi. Aðrir stigar eru óbundnir, gerðir með sandi eða mól, í átt að Fitjum og frá Stekkjarkoti í átt að Víkingaheimum.

SVÆÐI NJARÐVÍKURFITJAR OG NORÐUR FITJAR

Hverfisverndað svæði Fitjar og leirur er viðkvæmt vistkerfi og samanstendur af litlum tjörnum og votlendi sem hefur tengsl við fjöru. Svæðafalla gættir í tjörnum sem eru ísaltr.

Göngu- og hjólastígur liggur meðfram Njarðarbraut frá bílastæði P2 að gömlu steypustöðinni og tengist stíg meðfram ströndinni og stígum að lóðum við Fitjabakka. Göngustigar og slóðir eru milli tjarnanna og að fuglascoðunarbrygjum. Stigarnir verða gerðir ymis með sandi eða mól, úr timbri eða lagðir bundnu slitlagi eftir atvikum.

Gönguslóðir meðfram fjöruborði og á milli tjarnanna verða útfærðar þannig að þær valdi sem minnst truflunum fyrir fugla og lífríki og raski ekki nauðsynlegu flæði milli fjöru og fitja til viðhalds vistkerfins.

Heimilt er að koma fyrir fuglascoðunarbrygjum á fjörum stöðum við fitjarnar. Staðsetning byggingarrita trufi ekki fuglalífið. Þau skulu vera lágreist og gerð úr jarðlitum efnum, t.d. timbri eða torfi og heimilt skal að stjóra stígum að þeim, næst byggingum með veggjum sem falla vel að umhverfinu til að sem minnst beri á þeim.

Endurgerð/Endurheimt nýrsta hluta fitjasvæðis. Ummerki um steypustöðina verða fjarlægð og skipt um jarðveg á því svæði sem hefur verið raskað og búið í haginn fyrir endurheimt fitjanna.

Hljóðmanir verði gerðar meðfram Njarðarbraut til að skerma umferðina frá endurgerðu fitjunum.

SVÆÐIÐ VIÐ FITJABAKKA

Tvær atvinnulóðir eru skilgreindar sunnan við Fitjabakka:

-Fitjabakki 6, næst þjónustuhúsi á horni Njarðarbrautar og Fitjabakka. Lóðin er 2.800m² að stærð skv. skýringu í Þróðskrá. Nýtingarhlutfall er 0,4, byggingarheimild innan byggingarheims B1, einnar hæðar hús með rýtalegu milliþöfn að hluta, húshæð 5-6m yfir gólfleti jarðhæðar. Heimilt er að byggja steinsteypt- eða stálgrindarhús.

Bílastæðum vegna starfsemi á lóðinni skal koma fyrir innan hennar í samræmi við fyrirhugað starfsemi, fjöldi rafhæðslustæða skv. gildandi byggingarreglugerð, 6.8.1 gr.

-Atvinnulóð er skilgreind fyrir þjónustuhús við austurenda Fitjabakka, lóðarstærð er 16.200m² og nýtingarhlutfall 0,65. Byggingarheimild innan reits B2 til að byggja heilsuræktarstöð með veitingasal og hótel, heimild fyrir baðlaug utanhúss og „fjörupotti“ utan lóðar. Tenging við stíga sem liggja um Njarðvíkurfitjar.

Byggingarreitir B2 er frjálsgjaf. Á innsta hluta reitsins er heimilt að byggja 2-3 hæðir, hámarks hæð samtals allt að 12m. Næst honum er reitur með heimild fyrir 1 hæð allt að 5m hámarks hæð. Útar er reitur þar sem heimilt er að byggja stakstæð smáhús og skýli, allt að 4m hámarks hæð. Ysti er aukendur „byggingarreitir baðlóns“, þar heimilt að koma slíku fyrir.

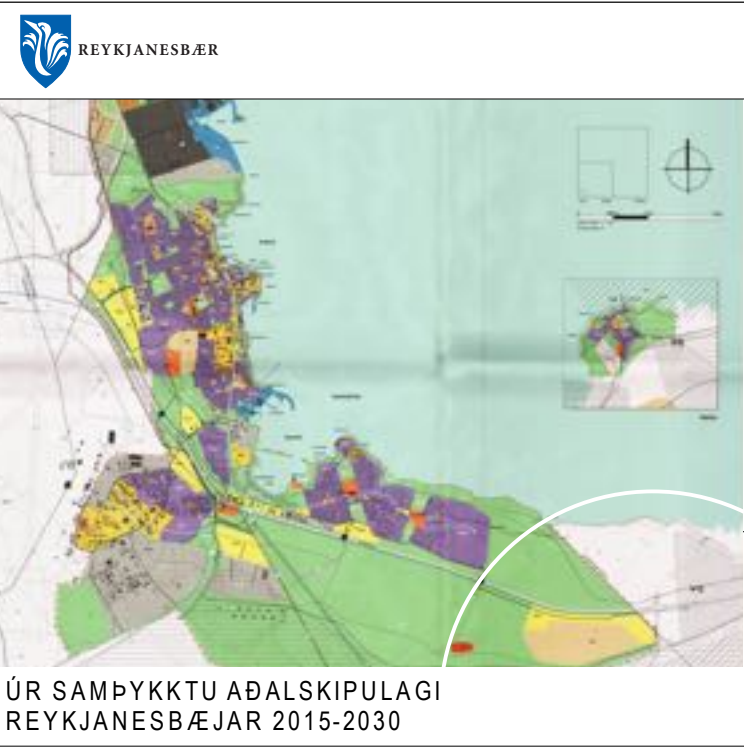
Girðing milli baðlóns og almenns útivistarsvæðis skal útfæra með hæðarmun í landi og gróp sem girðingin skal byggð ofan í, þannig að hún risi ekki hærra en ca.1m yfir hæð fitjasvæðisins næst lóðinni og verði ekki áberandi í landslagi – samannir kennisnið. Umbúnaður baðlóns og sjóþotts skal gera þannig úr garði að vistkerfið verði ekki fyrir skæða vegna leka eða mengunar frá þeim. Aðgangur að sjóþotti er heimilt í gegnum hlið í girðingunni. Tryggja skal öryggi vegfaranda og notenda sjóþotts og takmarka aðgang að honum á vísagjandi hátt.

Bílastæðum vegna starfsemi á lóðinni skal koma fyrir innan hennar. Heimild fyrir allt að 120 stæðum. Gera þarf ráð fyrir rafhæðslustæðum skv. byggingarreglugerð, 6.8.1 grein.

Nákvæm lóðarstærð verður á mæli- og hæðarblaði sem gefið verður út.

Fyrir báðar lóðir gildir: hæðarsetning byggingarinnar og frágangur á lóðinni skal taka mið af fyrirælum Reykjanæsbæjar um aðgerðir vegna hækkaðri sjávarstöðu.

Á milli lóðanna sunnan við Fitjabakka er heimilt að útbúa allt að 20 bílastæði – P3 – og göngustíga, gátt að útivistarsvæðinu á fitjum. Landslag verði mótað í kringum bílastæði með lágum grasivöxnum jarðvegsmönnum.



SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK ELÐRA DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- GRÖIÐ LAND
- TRJÁBÆÐ / GRÖÐUR
- FJARA
- FITJAR / TJARNIR
- SVÆÐI: FUGLASCOÐUN - FUGLASCOÐUNARHÚS
- BYGGINGARREITIR
- HLADNIR VEGGIR
- DEMI UM BYGGINGU
- BÍLASTÆÐAREITIR
- GÖNGU SLÓÐAR
- AFLOÐG ÚTRÁS FRÁ VARNARLEIÐSSVÆÐI
- GÖTUR / AKFÆRIR VEGIR
- HÚS - TIL NIBURRIFS
- NÝR LJÓÐVEGUR OG BRÝR, HÖNNUNARSVÆÐI
- FORNMINJAR
- SORPGERÐI
- FRÁGENDIG YFIRBORÐ
- LEIÐ MED BUNDNU SLITLAGI
- AKFÆR STÍGUR MED BUNDNU SLITLAGI
- BRÝGGJA
- DEMI UM HLEÐSLUSTÆÐI RAFBÍLA
- ADALBÍLASTÆÐI
- DEMI UM BÍLASTÆÐI FYRIR HREYFHAMLAÐA
- UPPLÝSINGASKILT
- BÍLASTÆÐI + NR.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Umhverfis- og skipulagsnefnd þann 20

og í

Bæjarstjórn þann 20

Tillagan var auglýst frá 20 með

athugasemdafrest til 20

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-eld Stjórnartíðinda þann 20

FITJAR REYKJANÆSBÆ

DEILISKIPULAG		DEILISKIPULAGSUPPLÝÐING	
YFIRLITSMYND		D-01	
Bygging	Tekn.nr.:	GLÁMA·KÍM	
Dagset.	Dagset.	1:2000	Á A1
Verkt.	Tekn.	Yst.	SK
1910062	BKUDM	Yst.	SK

Arkitektor Lougvegi 164 ehf. 105 Reykjavík
t: 530-8100, f: 530-8101, kt: 560 496 2739
glama@glama.is, www.glama.is



FITJAR – DEILISKIPULAG

Umhverfismat deiliskipulags

Ágúst 2021



19120

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project267/Documents/DSK Fitjar \(Njarðvíkurfitjar\)/19120_Fitjar_umhverfisskýrsla.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project267/Documents/DSK Fitjar (Njarðvíkurfitjar)/19120_Fitjar_umhverfisskýrsla.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	31.08.2021	HTT		

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

Reykjanesbær
Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbær



REYKJANESBÆR



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Áhrifa- og umhverfispættir	3
2	Umhverfismat	3
2.1	Vistkerfi - búsvæði	3
2.2	Verndarsvæði	4
2.3	Landnotkun	4
2.4	Landslag og ásynd	4
2.5	Samgöngur	4



1 Inngangur

Tillaga að deiliskipulagi Fitja tekur til 29 ha svæðis, frá Fitjabakka að Stekkjarkoti. Við Fitjabakka er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi og uppbyggingu á tveimur lóðum en stærstur hluti deiliskipulagssvæðisins er útivistarsvæði sem tekur til hverfisverndaðra Njarðvíkurfitja og svæðis við Stekkjarkot.

Við Norðurfitjar er í gildi deiliskipulag fyrir uppbyggingu skrifstofu- og þjónustubyggingar sem felld er úr gildi með nýju deiliskipulagi Fitja og verður það svæði útfært sem útivistarsvæði.

Hér er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulags Fitja sbr. ákvæði 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 m.s.br.

1.1 Áhrifa- og umhverfispættir

Áhrifapættir

Áhrifpættir tillögu að breyttu deiliskipulagi felast í minna umfangi uppbyggingar og mannvirkjagerðar á svæðinu frá því sem gildandi deiliskipulag heimilar og endurgerð fitjasvæðis á röskuðu landi við nyrstu fitjarnar.

Nánar tiltekið er felld út 7,7 ha lóð á Norðurfitjum þar sem heimilt var að byggja allt að 50.115 m². Í stað þess mun uppbygging afmarkast við norðurhluta svæðisins, þ.e. á núverandi lóð Fitjabakka 6 sem er 2.800 m² og á nýrri 16.200 m² lóð fyrir þjónustustarfsemi, heilsurækt, veitingastarfsemi og hótél. Nýtingarhlutfall lóðanna heimilar samanlagt allt að 11.650 m² byggingarmagn, sem er veruleg minnkun frá því sem gildandi deiliskipulag heimilar.

Sunnan lóðanna við Fitjabakka tekur við útivistarsvæði Njarðvíkurfitja með stígum og áningarstöðum fyrir fuglaskoðun. Bygging (steypustöð) við Njarðarbraut 20 verður fjarlægð og raskað svæði endurgert sem útivistar- og fitjasvæði.

Þá er svæðið við Stekkjarkot útfært í nýju deiliskipulagi.

Umhverfispættir og viðmið

Umhverfispættir sem voru teknir til skoðunar eru vistkerfi, verndarsvæði, landnotkun, ásynd svæðisins og samgöngur. Til hliðsjónar við mat eru m.a. viðmið og stefna aðalskipulags um hverfisvernd Njarðvíkurfitja, 61. gr. laga um náttúruvernd, markmið skipulagslaga (1. gr.) og skipulagsreglugerðar (1.1. gr.).

2 Umhverfismat

2.1 Vistkerfi - búsvæði

Vistkerfi skipulagssvæðis er að stærstum hluta sjávarfitjar með fjölskrúðugu fuglalífi, sem nýtur verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd. Þar er að finna vistgerðir með hátt og verndargildi, s.s. snarrótarvist, grasmóavist og lyngmóavist á láglendi.¹

¹ Vistgerðarkort Náttúrufræðistofnunar Íslands. Kortsjá 2021 <https://vistgerdakort.ni.is/>



Breytingartillagan hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og búsvæði með því að draga verulega úr umfangi framkvæmdasvæði og verndun tjarna við Norðurfitjar sem skv. gildandi skipulagi færu undir nýbyggingu og bílastæði. Uppbygging samkvæmt nýju deiliskipulagi á lóðum við Fitjabakka munu raska vistgerðum með lágt verndargildi s.s. eyðimelavist, alaskalúpína og hraungambravist en skerðir ekki tjarnir. Áhrif deiliskipulags Fitja eru metin jákvæð á vistkerfi, samanborið við áhrif gildandi deiliskipulags sem hefur í för með sér umfangsmeira rask á vistkerfi og búsvæðum.

2.2 Verndarsvæði

Deiliskipulag Fitja gerir ekki ráð fyrir mannvirkjagerð sem skerðir vistkerfi og jarðminjar sem njóta sérstakrar verndar sbr. 61. gr. laga um náttúruvernd. Innan hverfisverndarsvæðisins við Njarðvíkurfitjar eru stígar útfærðir sem fylgja núverandi slóðum. Nýtt deiliskipulag gerir jafnframt ráð fyrir að fjarlægja ummerki steypustöðvar við Norðurfitjar, jarðvegsskiptum og landmótun til að búa í haginns fyrir endurheimt fitjanna. Áhrif tillögu er jákvæð á verndarsvæði.

2.3 Landnotkun

Deiliskipulag Fitja er ekki í fullu samræmi við landnotkun Aðalskipulags Reykjanesbæjar 2015-2030, þar sem fallið er frá uppbyggingu við Norðurfitjar sbr. miðsvæði (M4 Fitjar) fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu. Endurskoðun aðalskipulags stendur yfir og gerir fyrirbyggjandi aðalskipulagstillaga ráð fyrir landnotkun miðsvæðis við Fitjabakka en stækkun opins svæðis Njarðvíkurfitja í samræmi við deiliskipulagið.

Deiliskipulag Fitja mun hafa jákvæð áhrif á útivist og náttúruvernd, en óveruleg áhrif á aðra landnotkun, svo sem miðsvæði og athafnasvæði þar sem framboð miðsvæða fyrir skrifstofur, verslun og þjónustu og athafnasvæða fyrir léttan iðnað er nægilegt innan Reykjanesbæjar.

2.4 Landslag og ásjúnd

Byggingarheimildir samkvæmt breyttu deiliskipulagi felast í 1-3 hæða byggingum á lóðum sem liggja að núverandi byggð og athafnasvæði Fitja, en að öðru leyti gert ráð fyrir opnu útivistarsvæði og endurgerð raskaðs svæðis við Norðurfitjar. Breytt deiliskipulag mun hafa jákvæð áhrif á ásjúnd Norðurfitja með verndun tjarna og bættum umhverfisfrágangi. Fyrirhuguð bygging heilsuræktar mun skerma af núverandi athafnasvæði er til þess fallin að bæta ásjúnd byggðar frá útivistarsvæðinu. Til samanburðar eru áhrif gildandi deiliskipulags Norðurfitja talin fremur neikvæð á ásjúnd einkum vegna umfangs bílastæða og rasks á sjávarfitjum.

2.5 Samgöngur

Í gildandi deiliskipulags Norðurfitja er gert ráð fyrir margfalt umfangsmeiri uppbyggingu á svæðinu, sem hefði umtalsverða umferð í för með sér að svæðinu. Nýtt deiliskipulag Fitja er líklegt til að draga úr umferðarálagi samanborið við eldra deiliskipulag. Í nýju deiliskipulagi Fitja er ekki gert ráð fyrir nýrri gatnatengingu við Njarðarbraut heldur aðkomu að lóðum um Fitjabakka. Áhrif umferðar á aðliggjandi athafnasvæði eru talin óveruleg. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir stækkun útivistarsvæðis og



stígagerð sem stuðlar að bættum aðstæðum fyrir virka ferðamáta, gangandi og hjólandi.
Áhrif deiliskipulags Fitja eru talin jákvæð á samgöngur.