



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.