



Borgarráð

Kjalarnes, Nesvík - undanþága frá ákvæði skipulagsreglugerðar.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. mars sl. var lagt fram erindi skrifstofu borgarstjórnar dags. 25. febrúar 2021 þar sem erindi umhverfis- og auðlindaráðuneytisins, dags. 25. febrúar 2021, varðandi beiðni Íslenskra fasteigna ehf., dags. 8. febrúar 2021, um undanþágu frá 5.3.2.14 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 vegna fjarlægðar frá sjó, vegna laugar í Nesvík á Kjalarnesi. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa var jákvæð enda er undanþágubeiðnin í samræmi við tillögu að deiliskipulagi svæðisins.

Í samræmi við 12. mgr. 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2012 er óskað staðfestingar borgarráðs á afgreiðslu skipulagsfulltrúa á undanþágubeiðninni.

Virðingarfyllt

Helga Björk Laxdal
skrifstofustjóri borgarstjórnar



Reykjavík 08.03.2021

Umhverfis- og auðlindaráðuneyti
Skuggasundi 1
101 Reykjavík

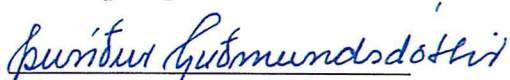
Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 5. mars 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Nesvík

Lagt fram erindi skrifstofu borgarstjórnar dags. 25. febrúar 2021 þar sem erindi umhverfis- og auðlindaráðuneytisins, dags. 25. febrúar 2021, varðandi beiðni Íslenskra fasteigna ehf., dags. 8. febrúar 2021, um undanþágu frá skipulagsreglugerð nr. 90/2013 vegna laugar í Nesvík á Kjalarnesi er vísað til meðferðar umhverfis- og skipulagssviðs. Óskað er eftir afstöðu til undanþágubeiðinnar eigi síðar en 11. mars nk.

Jákvætt, ekki gerð skipulagslegar athugasemdir við erindið, samræmist deiliskipulagstillögu sem er í kynningarferli.

F.h. skipulagsfulltrúa


Þuríður Guðmundsdóttir

Notandi: "Lára Kristín Traustadóttir" <lara.k.traustadottir@uar.is>

Dagsetning: 25.2.2021 10:41:57

Efni: Leiðrétt - umsókn óskast fyrir 11. mars nk. Beiðni um umsögn borgarráðs. - undanþága vegna fjarlægðar frá vatni - afþreyingarlaug í Nesvík á Kjalarnesi

Tilvísun í mál: UMH21020038

Meðfylgjandi er beiðni Íslenskra fasteigna ehf., dags. 8. febrúar sl., um undanþágu frá 5.3.2.14 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 vegna fjarlægðar frá sjó. Sótt er um undanþágu vegna afþreyingarlaugar í flæðarmáli Nesvíkur á Kjalarnesi.

Í samræmi við 12. mgr. 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 óskar ráðuneytið eftir afstöðu borgarráðs til undanþágubeiðninnar og að hún berist eigi síðar en 11. mars nk.

Bestu kveðjur,

[IMAG
E]

Lára Kristín Traustadóttir, ritari / Secretary

Skrifstofa umhverfis og skipulags / Department of Environment and Spatial Planning
Umhverfis- og auðlindaráðuneytið / Ministry for the Environment and Natural Resources
Skuggasund 1, 101 Reykjavík, Iceland
Sími / Tel: (+354) 545 8600
Beinn sími / Direct tel: (+354) 545 8699
www.umhverfisraduneyti.is - [Fyrirvari/Disclaimer](#)

Vinsamlegast hugið að umhverfinu áður en tölvupósturinn er prentaður / Please consider the environment before printing



Íslenskar
fasteignir ehf.

Umhverfis- og auðlindaráðuneyti
Skuggasundi 1
101 Reykjavík
C/o Magnús Dige Baldursson
email: magnus.baldursson@uar.is

Reykjavík 8. febrúar 2021

Efni: Umsókn um undanþágu frá ákvæðum skipulagsreglugerðar

Meðfylgjandi er umsókn til Umhverfis- og auðlindaráðuneytis um undanþágu frá ákvæði 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sbr. 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Undanþágu er óskað vegna staðsetningar afþreyingarlaugar í flæðarmáli Nesvíkur á Kjalarnesi sem ráðgerð er á grundvelli deiliskipulags sem unnið er að fyrir svæðið.

Meðfylgjandi er nánari lýsing staðhátta ásamt rökstuðningi fyrir beiðni þessari. Þá eru meðfylgjandi drög að deiliskipulags uppdrætti ásamt skilmálum og umhverfisskýrslu. Deiliskipulagstillagan var samþykkt í skipulags- og samgönguráði Reykjavíkurborgar þann 3. febrúar sl. og í Borgarráði þann 4. febrúar. Ráðgert er að tillagan verði auglýst nú á næstu dögum, sbr. 41. gr. skipulagslaga.

Þess er vinsamlegast óskað að afgreiðslu þessa erindis verði hraðað eins og kostur er þannig að afstaða ráðuneytisins liggi fyrir við lok auglýsingartíma, sbr. 41. gr. skipulagslaga.

Allar nánari upplýsingar veitir undirritaður og/eða Páll Hjaltason arkitekt, ph@plusark.is, sími 660 6531.

Virðingarfyllst,

F.h. lóðarhafa Nesvíkur, Kjalarnesi
Gunnar Thoroddsen
gunnar@isfast.is
sími 820 0020

Viðfest:

1. Umsókn um undanþágu
2. Deiliskipulagsuppdráttur
3. Greinargerð ásamt umhverfisskýrslu

Laugavegi 182
105 Reykjavík
514 1490
www.isfast.is



**Umsókn um undanþágu Umhverfis- og auðlindaráðuneytis
frá skipulagsreglugerð v/ nýs deiliskipulags Nesvíkur á Kjalarnesi**

03/02/2021

Umsókn um undanþágu frá Skipulagsreglugerð

Sótt er um undanþágu umhverfis- og auðlindaráðuneytisins frá 5.3.2.14 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við sjó fyrir afþreyingarlaug í flæðarmáli Nesvíkur á Kjalarnesi. Nesvík er í um 3,5 km fjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi en um 30 km akstursfjarlægð frá miðbæ Reykjavíkur.

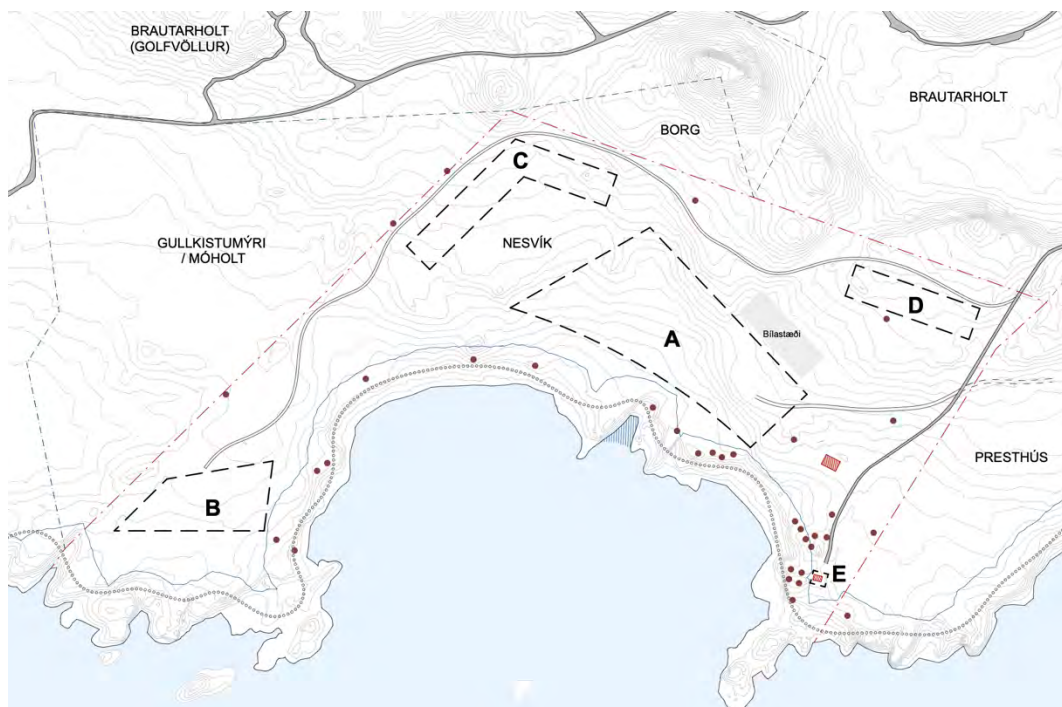
Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir 36 ha svæði á landi Nesvíkur á Kjalarnesi. Áformað er að þar rísi 100 herbergja hótél með tilheyrandi starfsemi, meðal annars heilsulind. Þá er ráðgert að reist verði 12 stakstæð hús og leigð út sem gistirými tengt þjónustu hótelsins. Skilmálar eru settir fram á skipulagsupprætti um staðsetningu, stærð og hæð bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsuppráttur skilgreinir nokkra byggingareiti á svæðinu og eru þeir í a.m.k. 50 m fjarlægð frá sjó. Þar undanskilin er afþreyingarlaug í flæðarmáli víkurinnar og er sóst eftir tilskilinni undanþágu ráðuneytis með umsókn þessari. Samhliða deiliskipulaginu hefur verið gerð umhverfisskýrsla.

Nesvík á Kjalarnesi

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir “fjölbættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu”.

Í Aðalskipulagi er mestur hluti Nesvíkur skilgreindur sem “landbúnaðarsvæði”, líkt og megnið af láglendi Kjalarness, en um landið gilda sérákvæði vegna nálægðar þess við golfvöllinn Brautarholti og Grundarhverfi. Sérákvæðið heimilar starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu. Ströndin er þó skilgreind sem “opið svæði”.



Hluti deiliskipulagsuppráttar fyrir Nesvík á Kjalarnesi. Fyrirhuguð staðsetning afþreyingarlaugar er merkt með dökkbláum flákum fyrir miðju myndar.

Landið er að mestu óræktað, nokkuð þúfótt og hallar til suðurs niður í víkina. Jarðvegurinn er mjög fjölbreyttur, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi og steingarða. Ströndin er stórgrýtt en þess á milli liggur röð svartra og hvítra sandstranda.

Nokkrar fornleifar eru á jörðinni skv. skráningu fornleifa sem unnin var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; Nesvík á Kjalarnesi, Deiliskráning vegna hugmynda um uppbyggingu. Að mestu er um að ræða minjar tengdar sjósókn en einnig eru skráðar herminjar, kálgarður, lending og örnefni. Í deiliskipulagi er þess gætt að byggingareitir séu utan við skráðar mannvistarminjar.

Svæðið er utan þéttbýlis og því ber hitaveitu og vatnsveitu ekki lagaleg skylda að sjá því fyrir heitu- eða köldu vatni. Stefna Veitna ohf. er að meta í hverju tilfelli fyrir sig arðsemi slíkrar tengingar, sbr. umsögn Veitna ohf. sem borist hafa aðstandendum verkefnisins. Áætluð arðsemi slíkra verkefna þarf að vera ásættanleg að mati Veitna ohf. til þess að farið verði í verkefnið. Meta þarf áætlaða vatnsnotkun fyrir framkvæmdina þegar á hönnunarstig er komið og á þeim tímapunkti leggja áætlaða vatnsnotkun fyrir arðsemismat hjá Veitum ohf. Í framhaldi verður tekin endanleg ákvörðun um tengingar. Ef af verður mun verða leitast við að leggja nýja heitavatlögn við núverandi kaldavatlögn sem liggur meðfram akstursvegi til Nesvíkur.

Afþreyingarlaug í flæðarmáli

Afþreyingarlaug í flæðarmáli er liður í uppbyggingu svæðisins í tengslum við heilsulind hótelfariseinnar. Baðlaugar heilsulindarinnar verða af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelsins í aðalbyggingu og hinsvegar baðlaug í sjávarmáli víkurinnar sem umsókn þessi snýr að. Í reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni, sbr. breytingu með reglugerð 890/2017, segir um afþreyingarlaugar:

Laug sem er frá grunni hlaðin og/eða steypt úr föstu efni, þ.e. botn og hliðar, og kalt vatn, affallsvatn frá hitaveitu eða jarðhitavatn er leitt í laugina úr nálægum hver eða afrennsli frá virkjun þó að undangenginni kælingu. Heilnæmi vatnsins er stjórnað með tíðri endurnýjun vatnsins og aðgangsstýringu, svo sem takmörkun á fjölda gesta í laug.

Afþreyingarlaugar falla undir 1. eða 2. flokk skv. 4. gr. rlg. nr. 460/2015 og eru því starfsleyfis skyldar og þar með háðar samþykki Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Í starfsleyfi slíkrar laugar yrðu ákvæði um reglubundnar gerlamælingar, öryggiskröfur og kröfur um hollustuhætti skv. fyrrgreindri reglugerð.



Mynd tekin úr lofti af jörð Nesvíkur. Staðsetning laugar er merkt með hring á myndinni.

Laugin má, skv. deiliskipulagsuppdrætti, vera allt að 200m² að flatarmáli. Í lauginni verður sífelld gegnumstreymi frá miðstöðvarkerfi hótelsins og því er ekki þörf á klór og öðrum hreinsiefnum og þarf því ekki sérstaka meðhöndlun áður en því er veitt til sjávar í gegnum laugina enda er heilnæmi vatnsins er stjórnað með tíðri endurnýjun vatnsins. Á stórstreymi er gert ráð fyrir að sjór flæði inn í laugina.

Nánari útfærsla á legu og formlögun laugar verður ákveðin eftir ítarlega athugun á landslagi, því er lega laugar á uppdrætti leiðbeinandi.

Fyrirhuguð staðsetning laugarinnar er í lítilli skeifulaga vík sem talið er að áður hafi verið kölluð Hreppstjórallenging. Lendingin er skráð sem fornleifar af tegundinni "örnefni"/ "lending" svo ekki er um mannvistarleifar að ræða sem raskast gætu við framkvæmdir. Í fornleifaskýrslu er tekið fram að ekki sé vitað með vissu hvar Hreppstjórallenging var né hægt að staðfesta það og að engin ummerki nausta séu upp af lendingu þessari eða við hana.

Heilsulind hótelsins verður að öðru leiti staðsett innan byggingareits A sem hluti af aðalbyggingu hótelsins. Laug í flæðarmáli er stakstæð og ekki beintengd annari starfsemi heilsulindarinnar enda er skv. deiliskipulagsuppdrætti göngukvöð við sjávarsíðu. Göngukvöðin tryggir áframhaldandi aðgengi almennings að sjávarsíðunni. Gert ráð fyrir þeim möguleika að lagður verði strandstígur meðfram sjónum sem hluti af vef útivistar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins.

Laug í flæðarmáli Nesvíkur myndi bjóða upp á einstaka náttúruupplifun í návígi við höfuðborgina og þannig ímynd útjaðars höfuðborgarsvæðisins sem spennandi áfangastað ferðalanga jafnt sem heimamanna.

GREINARGERÐ

EKKI er í gildi deiliskipulag fyrir Nesvík í dag. Heildarskipulag er í gildi fyrir nokkrar aðliggjandi lóðir: Gullkistumýri/Móholt, Borg og Brautarholt, samþykkt í Skipulagsráði 21.11.2001. Þar að auki var deiliskipulag fyrir gölfvöll á hluta jarðar Brautarholts samþykkt í Skipulagsráði 24.08.2011. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir jörðina Presthús.

Deiliskipulag Nesvíkur fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat ætatlana. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagsins falli undir ákvæði 6. gr. laga nr. 105/2006 um mat á umhverfisáhrifum. Í samræmi við 3. mgr. 5. gr. laga nr. 105/2006 er því ráðgert að skýrsla um umhverfisáhrif skipulagstillögunnar og framkvæmdar verði sameinuð þegar til þess kemur að framkvæmin verður tilkynnt Skipulagsstofnunar skv. ákvæðum 6. gr. laga nr. 105/2006.

LÝSING STAÐHÁTTA

Nesvík er um 36 ha jörð á sunnanverðu Kjalarnesi. Landið er að mestu óræktað, nokkuð þúfött og hallar til suðurs niður í víkina.

Tvær byggingar eru á landinu og liggja þær við núverandi vegslóða.

FORSENDUR

Deiliskipulagið er í samræmi við núgildandi Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvík (merkt L1 í Aðalskipulagi) þar sem svæðið skilgreint sem *Landbúnaðarsvæði* nema meðfram strandlínu sem skilgreind er sem *Opíð svæði*.

Um jörð Nesvíkur gildir, samkvæmt Aðalskipulagi, eftirfarandi sérákvæði: *Vegna nálægðar við Grundarhverfi og nýlegan golfvöll eru sérákvæði sett um þróun uppbyggingar á viðkomandi svæði. Á svæðinu má gera ráð fyrir fjölbættri starfsemi í tengslum við ferðabjónustu og afþreyingu. Ennfremur er möguleiki á að þróa þyrpingu íbúðarhúsa á svæðinu, án tengsla við búskap, sbr. ákvæði í svæðisskipulaginu 2001-2024 um landbúnaðarsvæði. Marka skal frekari stefnu um uppbyggingu svæðisins á heildrænan hátt í deiliskipulagi og í samhengi við væntanlegt hverfisskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni.*

Bygging undir gististarfsemi og minni stakstæð hús ásamt afþreyingu því tengdu rýmar því vel við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvík.

Deiliskipulagið þetta tekur til Nesvíkur landsins í heild.

MARKMIÐ

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að byggja upp ferðabjónustu á svæðinu, staðsetja byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að litandi.

Áformað er að reisa hótél og heilsulind með allt að 100 herbergjum auk allt að 12 stakstæðara húsa sem leigð verða út sem gistirými og bjónustuoð af hótelinu. Baðlaugar verða af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelsins og hinsvegar baðlaug í sjávmáli vikurinnar. Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvíkur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótélbyggingin risi að jafnaði ekki herra en tvær hæðir og sé að miklu leiti grafin / felld inn í jörðu.

AFMÖRKUN OG AÐKOMA

Skipulagssvæðið er á jörðinni Nesvík á Kjalarnesi í Reykjavík. Afmörkun lóðarinnar Nesvíkur er skv. landupp lýsingakerfi Reykjavíkur 36 ha að flatarmáli. Jörðin afmarkast af sjó og aðliggjandi jörðum; Gullkistumýri/Móholt, Borg, Presthúsum og Brautarholli. Núverandi aðkoma að svæðinu er frá Vesturlandsvegi og um Brautarholtsveg og loks um malarveg sem liggur gegnum jörðina Brautarholt og að jörð Nesvíkur um núverandi vegstæði á suð-austur hluta jarðar Nesvíkur og í norður. Aðkoma að svæðinu er heimil um núverandi vegstæði eða að austan um jörðina Presthús, eins og sýnt er á uppdrátti, en þó þannig að fyrir liggi samkomulag við hlutaðeigandi landeigenda fyrir samþykkt aðaluppdráttá, þar sem um einkaland er að ræða. Engar almenningssamgöngur liggja að landi Nesvíkur eins og sakir standa. Næsta biðstöð Strætó er við Vallargrund í Grundarhverfi.

ÁFANGASKIPTING

EKKI er gert ráð fyrir að skipta framkvæmdum aðalbyggingar upp í áfanga (byggingarreitur A). Mögulegt er að reisa stakstæð hús á reitum B, C, D og E í áföngum en þá skal amk. einn reitur tekinn fyrir í hverjum áfanga.

MÓTVÆGISAÐGERDIR

Framfylgja þarf vöktun lífríkis á vistkerfum sem teljast lífræðilega mikilvæg. Endurheimta skal votlendi eftir því sem kostur er.

Halda skal neikvæðum áhrifum á náttúru og ásynd landslags í lágmarki með faglegum vinnubrögðum og vönduðum frágangi.

FORNLEIFAR

Nokkrar fornleifar eru á jörðinni Nesvík skv. skráningu fornleifa sem unnin var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; *Nesvík á Kjalarnesi, Deiliskráning vegna hugmynda um uppbyggingu*. Búsetuminjar eru að mestu leyti innan 50 metra fríðlínu við ströndina og munu byggingarframkvæmdir því ekki hrófa við minjum á svæðinu.

GRÓÐUR OG NÁTTÚRUFAR

Landið er að mestu óræktað, nokkuð þúfött og hallar til suðurs niður í víkina. Jarðvegurinn er mjög fjölbreyttur, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhyggi og steingarða. Ströndin er stórgrytt en þess á milli liggur röð svartra og hvítra sandstranda. Svæðið er lítið raskað. Ýmsar gras- og móavistgerðir þekja mestan hluta svæðis, skv. Vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Byggingareitir lenda á ýmsum tegundum vistgerða þar sem ekki er um stórar breiður hverrar vistgerðar að ræða.Öil uppbygging skal miðast við það að náttúru sé raskað sem allra minnst. Nauðsynlegt er að koma fyrir stígakerfi á landinu þar sem það er mjög torfætt. Við stígagerð skal ekki malbika heldur nota mól, við eða annað náttúrulegt efni og hellur þar sem við á. Strandstigur meðfram sjónum er hluti af vef útivistar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur. Enginn slíkur stigur er á svæðinu í dag. Til að halda svæðinu sem náttúrulegustu er gert ráð fyrir léttum og ómalbikuðum slóða. Framkvæmdir þurfa að fara fram í samráði við jarðareigendur.

HEIT- OG KALT VATN

Svæðið er utan þéttbýlis og því þær hitaveitu og vatnsveitu ekki lagaleg skylda að sjá því fyrir heitu- eða köldu vatni. Stefna Veitna ohf. er að meta í hverju tilfalli fyrir sig ársemi slíkrar tengingar. Áætluð ársemi slíkra verkefna þarf að vera áætlanleg að mati Veitna ohf. Til þess að farið verði í verkefnið. Meta þarf áætlaða vatnsnotkun fyrir framkvæmdina þegar á hönnunarstig er komið og á þeim tímipunkti leggja áætlaða vatnsnotkun fyrir ársemisimat hjá Veitum ohf. Í framhaldi verður tekin endanleg ákvörðun um tengingar. Ef af verður mun verða leitaat við að leggja nýja heitavatsnögn við núverandi kaldavatsnögn sem liggur meðfram akstursvegi til Nesvíkur. Með því er tryggt að umhverfið raskist sem minnst.

FRÁVEITA

EKKI er möguleiki á að tengjast fráveitukerfi Veitna og því nauðsynlegt að setja upp hreinsibúnað fyrir svæðið. Það skal gert með þriggja þrepa rotþró. Eftir það er frárennisvatni veitt í siturlögn. Frárennisvatn skal ekki leitt til sjávar um útrás. Leiðbeinandi staðsetning er synd á uppdrátti. Afkastageta skal anna fjölda pe sem ákvarðast af fjölda gistrúma. Tryggja skal heildarhreinsun skólps í samræmi við ýrtrustu kröfur heilbrigðisefnitrits. Varðandi uppbyggingu hreinsibúnaðar verður leitað samráðs við Heilbrigðisefnitrit Reykjavíkur (HER).

HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblóð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda.

HÚSAGERÐ, HÚSFORM OG HÁMARKSH/EDIR

Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvíkur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótélbyggingin risi að jafnaði ekki herra en tvær hæðir og sé að miklu leiti grafin / felld inn í jörðu. Sérákvæði gilda fyrir hvern byggingareit (sjá skilmálatöflu fyrir byggingareiti).

NYTINGARHLUTFALL

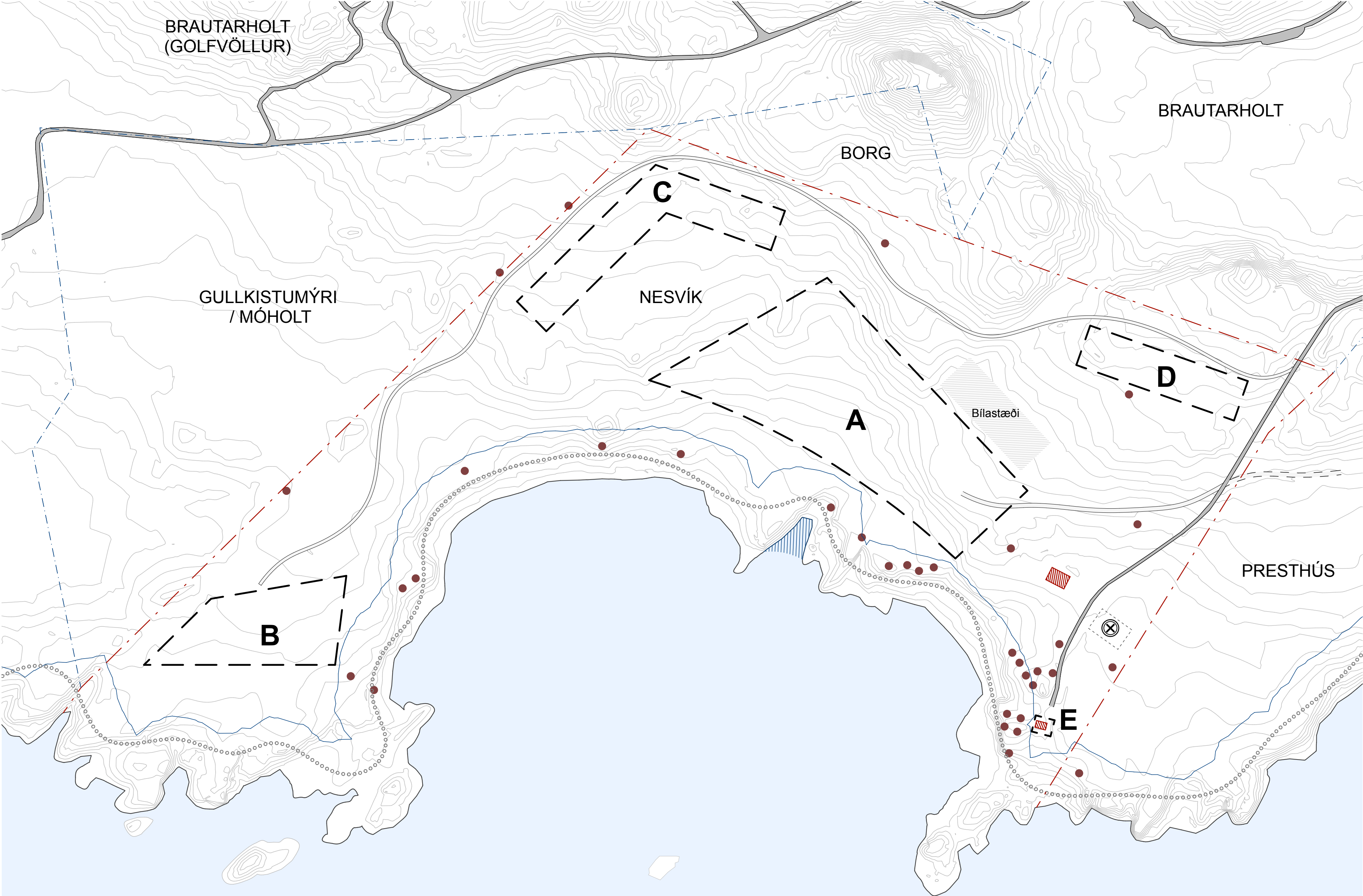
Nýtingarhlutfall fyrir alla jörðina er 0,035. Sérskilmálar eru fyrir hvern byggingarreit (sjá skilmálatöflu fyrir byggingareiti).

SORP

Sorpgæymslur skal staðsetja nærri byggingu og tryggja að þær séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgæymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Horfa skal til þess að endurnýta úrgang og flokka sorp á svæðinu eins og best verður á kosíð. Syna skal á aðaluppdráttum svæði fyrir sorpgæymslur. Sorpgæymslur skulu vera í samræmi við umfang þeirrar starfsemi sem farið verður í. Ganga skal snyrtilega frá sorpgæymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim í landinu.

BLIÐAST/EDI

Heimilt er að hafa eitt bílastæði fyrir hvert byggt gistirými, auk þess sem heimilt er að vera með eitt bjónustustæði fyrir hver 5 gistirými. Hlutfall stæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Bílastæði skulu vera norðan við aðalbyggingu hótelsins eins og sýnt er á skipulagsuppdrátti. Að öðru leyti er staðsetning ekki bindandi. Kvæðir eru settar um gróður til að milda ásynd bílastæða á landi Nesvíkur. Gróðursvæði skal því lágmark 15% af yfirborði bílastæða. Yfirborð bílastæða skal vera með gegndræpt yfirborð (t.d. grashellur, eocaraster eða sambærilegt) en aksturssvæði mega vera malbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbíla á hluta bílastæða.



Deiliskipulagsuppdráttur

SKILMÁLATAFLA FYRIR JÖRD NESVÍKUR						
Jörð (ha)	Landnotkun	Byggingarmagn m²	Nýtingarhlutfall (hámark)	Hámarkshæð	Bílastæði (Hámark)	
36	Ferðabjónusta	12.750	0,035	1-3 h*	1 stæði fyrir hvert gistirými og 1 stæði á hver 5 gistirými fyrir aðra bjónustu.	
*Sjá nánar í skilmálatöflu og kvöðum fyrir einstaka byggingarreiti.						

NÚVERANDI MANNVIRKI Á JÖRD

Tvær byggingar eru á landinu og liggja þær við núverandi vegslóða. Baðar eru byggingamar frá miðri 20. öld og bykja ekki hafa hátt verndargildi samkvæmt húsakönnun sem gerð var fyrir svæðið af Fornleifastofnun Íslands 2020. (*Nesvík á Kjalarnesi - Húsakönnun vegna deiliskipulags Nesvíkur*) Heimilt er að fjarlægja byggingarnar.

HEILSULIND & BAÐLAUGAR

Baðlaugar mega vera af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelsins og hinsvegar steyptri baðlaug í sjávmáli vikurinnar. Í laugum heilsulindarinnar er gert ráð fyrir að notaður verði klór sem skilla þarf vatni við frárennsl. Heimilt er að koma fyrir baðlaug í flæðarmáli Nesvíkur, nánar tiltekið í Hreppstjóralendingu. Þar sem baðlaugin er innan 50 m verndarsvæðis frá sjó er tilskilin undanþága Umhverfis- og auðlindaráðuneytis frá frá 5.3.2.14 gr. Skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við sjó. Fyrirhugaður baðstaður telst skv. reglugerð nr. 260/2015 „afþreyingarlaug“ og fellur undir flokk nr. 2 og er starfsleyfis skyld. Í lauginni verður heilnæmi tryggt með sistryeymi frá miðstöðvarkerfi og því er ekki þörf á klór og öðrum hreinsiefnum og þarf því ekki sérstaka meðhöndlun áður en því er veitt til sjávar í gegnum laugina. Laugin má vera allt að 200-400 m² að flatarmáli. Í skráningu fornleifa eru skráðar minjar í Hreppstjóralendingu en þæ

BYGGINGAREITIR

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagi og skulu byggingar vera innan þeirra. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á landinu verði afmarkaður byggingarreitur fyrir allt að 100 herbergja hótél ásamt þrem smærri byggingareitum sem byggja má á allt að 12 stakstæð hús sem deilast niður á reitina. r eru flokkaðar sem "örnefni"/ "lending" og ekki um mannvistarleifar að ræða sem raskast gætu við framkvæmdir.

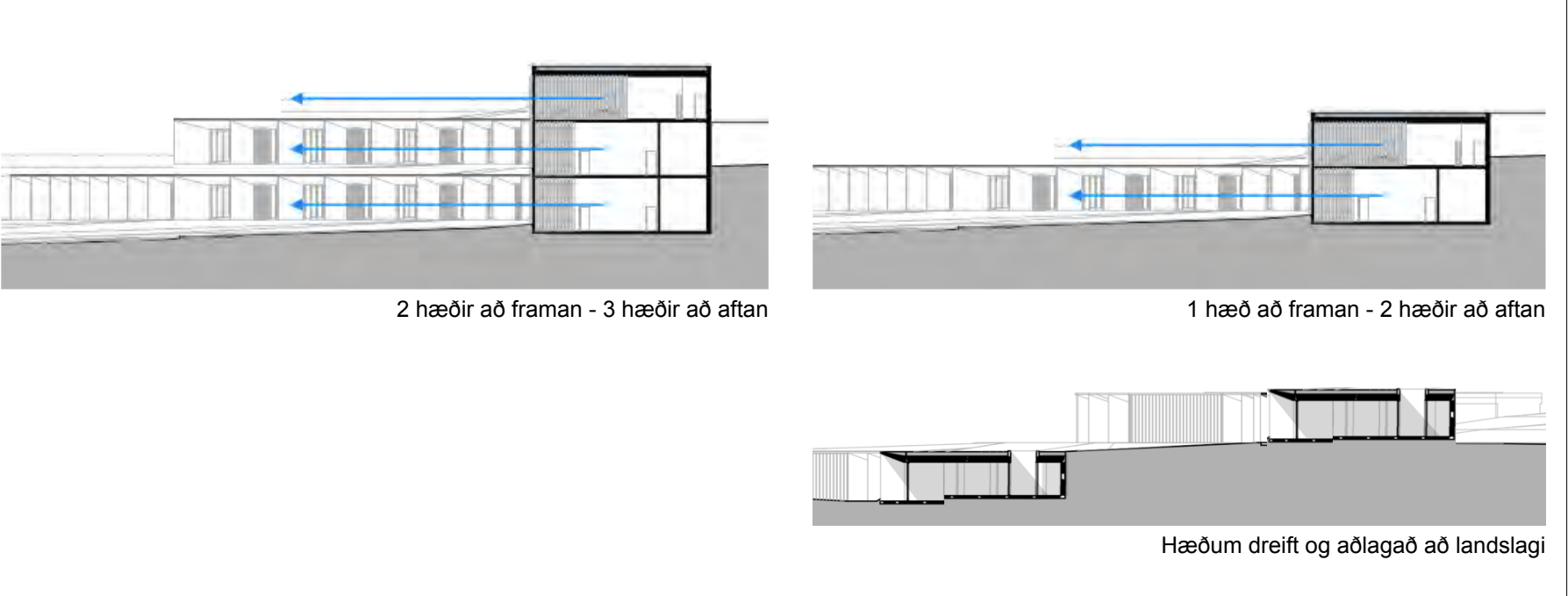
GISTIRÝMI OG ÖNNUR ÞJÓNUSTA

Gert er ráð fyrir gistiþjónustu og veitingasölu í flokki V ásamt heilsulind með laugum. Hótelíð má vera allt að 100 herbergja ásamt 12 útleigu einingum í stakstæðum húsum (að hámarki samtals 220 gistirúm). Svæðið er opíð almenningi að því marki að heilsulind og veitingastaður er öðrum en gestum hótelsins opíð.

SKILMÁLATAFLA FYRIR BYGGINGAREITI

Byggingarreitur	Byggingareitur stærð (m²)	Hámarks byggingarmagn	Nýtingarhlutfall byggingarreits	Hámarkshæð frá jörðu	Hámarks fjöldi bygginga á reit	Heimilt að sameina byggingarmagn innan byggingarreits
A	38.000	10.000	0,26	2-3 h	3	JÁ
B	11.000	800	0,07	1 h	4	NEI
C	12.000	1000	0,08	1 h	5	NEI
D	6500	600	0,09	1 h	3	NEI
E	300	150	0,5	1 h	1	NEI
X	----	----	----	1 h	1	NEI

Möguleg snið sem falla að ákvæðum skipulagsuppdráttar varðandi skilmála um hæðir



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARÐA)



NESVÍK OG AÐLIGGJANDI JARÐIR (EKKI Í KVARÐA)



STAÐSETNING SKRÁÐRA MENNINGARMINJA (EKKI Í KVARÐA)

Breyting eftir auglýsingu vegna athugasemda:

- Byggingarreitur B færður fjar jarðarmörkum
- Möguleg aðkoma um jörð Presthúsa bætt við á uppdrátt
- Textinn "Afmörkun og aðkoma" aðlagður miðað við mögulega aðkomu um Presthús
- Orðalag um aðkomu Veitna uppfært lítilega

Breyting eftir auglýsingu vegna umsagnar Skipulagsstofnunar og HER:

- Rotþró skilgreind á ítarlegri hátt og bætt við á uppdrátt (leiðbeinandi)
- Skilmálum um "Mótvægisáðgerðir" og "Áfangaskiptingu" bætt við á uppdrátt
- Laug í flæðarmáli skilgreind sem "Afþreyingarlaug" í stað "Náttúrlaugar" og fyrirvari um undanþágu Umhverfis- og auðlindaráðuneytis frá Skipulagsreglugerð bætt við skilmála.
- Greinagerð ásamt umhverfisskýrslu* bætt við skipulagsöggn

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulags
- Jarðarmörk
- Byggingarreitur á jörð
- ⊗ Rotþró / siturlögn (leiðbeinandi staðsetning)
- Núverandi byggingar
- Núverandi vegir
- Nýjir vegslóðar (leiðbeinandi)
- Möguleg tenging um jörð Presthúsa (leiðbeinandi)
- 50 m fríðlína við strönd
- Göngukvöð
- Bílastæði (Leiðbeinandi)
- Baðlaug (Leiðbeinandi)
- Skráðar menningarminjar

DEILISKIPULAG FYRIR LAND NESVÍKUR

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____

_____ 20. og í _____ þann _____ 20. .

Tillagun var auglýst frá _____ 20. með athugasemdafrestri til _____ 20. .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæld Stjórnartíðinda þann _____ 20. .

Arkitektar	
Nesvík	dags. 26/03/2020
Deiliskipulag	breytt, dags. 06/10/2020
	breytt, dags. 22/01/2021
Haraldur Ingvarsson arkitekt 030966-3369 hi@plusark.is Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119 ph@plusark.is	
Fiskisöð 31 101 Reykjavík 562-5559 www.plusark.is	



GREINAGERÐ ÁSAMT UMHVERFISSKÝRSLU

DEILISKIPULAG Í NESVÍK Á KJALARNESI

03/02/2021

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	2
1.1	SKIPULAGSGÖGN	2
1.2	MARKMIÐ.....	2
2	FORSENDUR.....	3
2.1	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	3
2.1.1	Landsskipulagsstefna.....	3
2.1.2	Svæðaskipulag	3
2.1.3	Aðalskipulag	4
2.2	STAÐHÆTTIR.....	4
2.2.1	Náttúrufar.....	5
2.2.2	Fornminjar	6
2.2.3	Vatnsbússkapur / Fráveita.....	7
3	DEILISKIPULAG.....	8
3.1	MEGININNTAK DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTAR OG HELSTU SKILMÁLAR.....	8
3.1.1	AFMÖRKUN OG AÐKOMA	8
3.1.2	ÁFANGASKIPTING	8
3.1.3	FRÁVEITA	8
3.1.4	HÚSAGERÐ, HÚSFORM OG HÁMARKSHÆÐIR	8
3.1.5	BYGGINGARREITIR	8
3.1.6	SORP	9
3.1.7	BÍLASTÆÐI	9
3.1.8	HEILSULIND OG BAÐLAUGAR	9
3.2	SKIPULAGSFERLIÐ	10
4	UMHVERFISSKÝRSLA.....	11
4.1	UMHVERFISÁHRIF.....	11
4.1.1	Valkostir.....	11
4.1.2	Matsþættir	11
4.2	SAMANBURÐUR VALKOSTA.....	13
4.2.1	Lífriki – gróður/jarðvegur/dýr/vatnafar/loftslag	13
4.2.2	Heilsa og öryggi	14
4.2.3	Samfélag.....	14
4.2.4	Menningarminjar.....	14
4.2.5	Landslag og sjónrænir þættir.....	15
4.3	NIÐURSTAÐA	16

1**INNGANGUR**

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir 36 ha svæði á landi Nesvíkur á Kjalarnesi. Áformað er að byggja allt að 100 herbergja hótél við Nesvík á Kjalarnesi auk 12 stakstæðra húsa sem leigð verða út sem gistirými og þjónustuð af hótelinu. Landeigandi á Nesvík hefur óskað eftir að unnið verði deiliskipulag til að unnt verði að byggja áðurnefnt hótél og stakstæð hús því tengdu. Áætlaðir byggingarreitir verða að langmestu eða öllu leyti utan fornminja og verndarsvæða þeirra og í a.m.k. 50 m fjarlægð frá sjó. Samkvæmt deiliskipulagi verður þó afþreyingarlaug í flokki 1 eða 2 heimiluð í fjöruborði að veittri tilskilinni undanþágu umhverfis- og auðlindaráðuneytisins frá 5.3.2.14 gr. Skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við sjó.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið og því er um að ræða nýtt deiliskipulag sem samræmist gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir “fjölbættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu”.

+ARKITEKTAR sinna skipulagsgerðinni.

1.1**SKIPULAGSGÖGN**

Skipulagsuppdráttir eru byggðir á loftmynd frá Eflu verkfræðistofu og hæðargögnum LUKR. Skipulagsgögn eru eftirfarandi: Uppdráttur og greinagerð sett fram á kortablaði, fylgiskjal með skýringarmyndum ásamt Húsakönnun og Deiliskráningu fornleifa unnið af Fornleifastofnun Íslands.

Skipulagslýsing hefur verið gerð fyrir verkefnið dags. 09.12.2019. Verkefnið hefur áður verið auglýst en kláraðist ekki í ferli.

Greinagerð þessari ásamt umhverfismati dags. 22.01.2020 hefur nú verið bætt við skipulagsgögn.

1.2**MARKMIÐ**

Skipulagssvæðið er á jörðinni Nesvík á Kjalarnesi í Reykjavík. Markmið deiliskipulagstillögunnar er að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu, staðsetja byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbyggingu innan fyrirhugaðs svæðis í samræmi við lög og reglur þar að lútandi.

2 FORSENDUR

Afmörkun lóðarinnar Nesvíkur er skv. landupplýsingakerfi Reykjavíkur 36 ha að flatarmáli. Áformað er að reisa hótél með allt að 100 herbergjum auk allt að 12 stakstæðara húsa sem leigð verða út sem gistirými og þjónustuð af hótelinu. Deiliskipulagið tekur til Nesvíkur landsins í heild. Landið er skilgreint sem “landbúnaðarsvæði”, líkt og megnið af láglandi Kjalarness, en um landið gilda sérákvæði vegna nálægðar þess við golfvöllinn Brautarholti og Grundarhverfi. Sérákvæðið heimilar starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu.

2.1 TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Gæta þarf samræmis á milli skipulagsstiga og annarra áætlana. Horft verður til áhersla og stefnumiða í eftirfarandi stefnum:

2.1.1 Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu er eftirfarandi stefna mörkuð um skipulag dreifbýlis:

„2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru“

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.“

„2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands“

Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.“

2.1.2 Svæðaskipulag

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, Höfuðborgarsvæðið 2040, segir undir “Markmið 1.3”:

Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi verður varðveitt.

Nesvík getur ekki talist gott landbúnaðarland enda hefur ekki verið stundaður landbúnaður þar í áratugi. Þar er hins vegar stórbrotin náttúra sem verður varðveitt og gerð aðgengileg.

Einnig segir í Höfuðborgarsvæðinu 2040 undir “Markmið 4.1”:

Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga aðgang að fjölbreyttum útivistar- svæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.

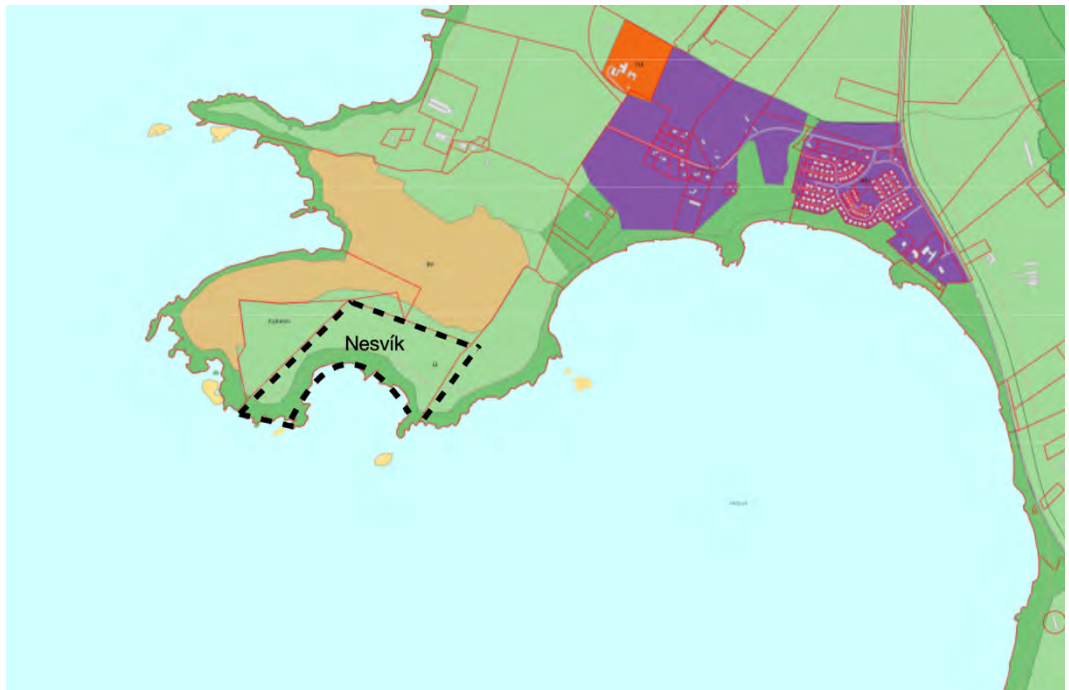
Strandstígur meðfram sjónum er hluti af vef útivistar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins og segir um hann í skipulaginu:

Bláþráðurinn um strandlengju höfuðborgarsvæðisins býður upp á einstaka útivistarmöguleika. fjölbreytt landslagið birtir nýjar myndir oft á dag í samspili við síbreytileika árstíðanna, veðráttunnar, sólargangsins, fuglalífsins og sjávarfallanna. Þar er endalaus uppspretta upplifunar, fróðleiks og hollrar útivistar. fjölbreytileiki strandlengjunnar birtist í melgresis- grónum sandhólum, nesjum, víkum og vogum, hraunbreiðum í sjó fram, sjávertjörnum, malarfjörum, hafnarmannvirkjum og sjóvarnargörðum.

2.1.3

Aðalskipulag

Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli núgildandi Aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Nesvík (merkt L1 í Aðalskipulagi) og er svæðið skilgreint sem *Landbúnaðarsvæði* nema meðfram strandlínu sem skilgreind er sem *Opið svæði*.



Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins inn á núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, merkt með svartri punktalínu.

2.2

STAÐHÆTTIR

Skipulagssvæðið er á jörðinni Nesvík á Kjalarnesi í Reykjavík. Afmörkun lóðarinnar Nesvíkur er skv. landupplýsingakerfi Reykjavíkur 36 ha að flatarmáli. Jörðin afmarkast af sjó og aðliggjandi jörðum; Gullkistumýri/Móholti, Borg, Presthúsum og Brautarholti. Landið er að mestu óræktað, nokkuð þúfótt og hallar til suðurs niður í víkina. Jarðvegurinn er mjög fjölbreyttur, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi og steingarða. Ströndin er stórgrýtt en þess á milli liggur röð svartra og hvítra sandstranda. Tvær byggingar eru á landinu og liggja þær við núverandi vegslóða. Unnin hefur verið húskönnun á húsunum tveim að beiðni Borgarsögusafns Reykjavíkur Báðar eru byggingarnar frá miðri 20. öld og þykir ekki tilefni til að vernda þær sérstaklega. Stærri byggingin var áður nýtt fyrir starfsmannafélag Loftleiða en minni byggingin var

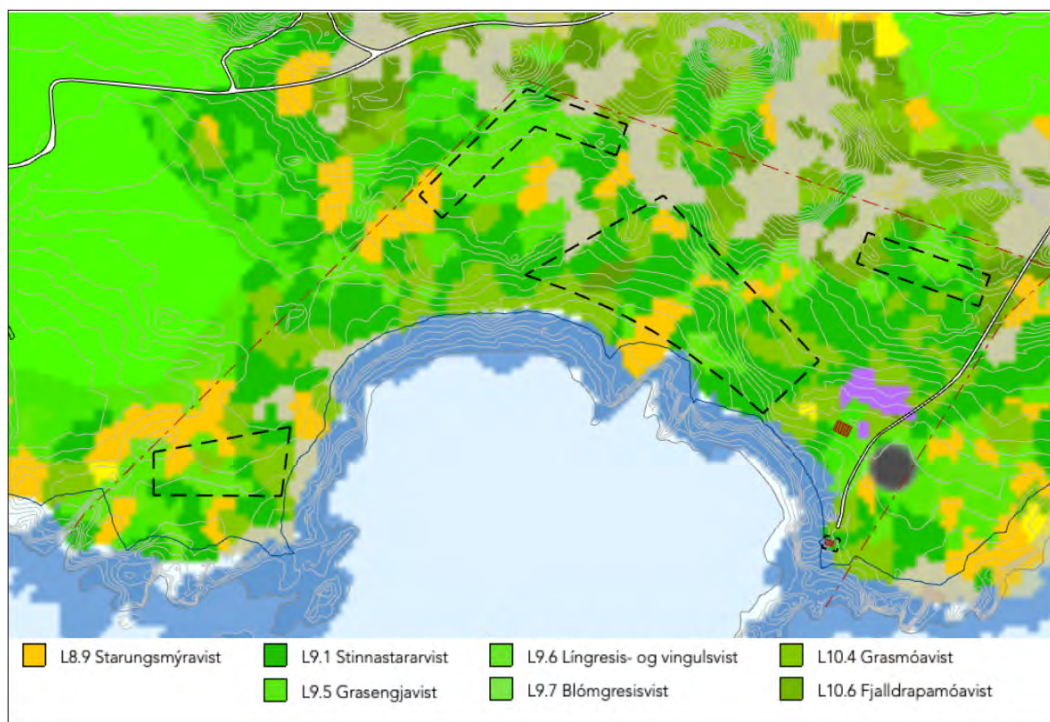
lengst af sumarbústaður. Enginn landbúnaður hefur verið stundaður á jörðinni í áratugi enda er landið torfarið og óhentugt til ræktunar og/eða sem beitaland. Skipulagssvæðið er í um 3,5 km fjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi en um 30 km akstursfjarlægð frá miðbæ Reykjavíkur.



Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins, sem nær til allrar jarðar Nesvíkur.

2.2.1 Náttúrufar

Svæðið er mjög lítið raskað. Jarðvegurinn er fjölbreyttur, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi og steingarða. Ströndin er stórgrýtt en þess á milli liggur röð svartra og hvítra sandstranda. Ýmsar grasvistgerðir (Grasengja-, Língresis/vinguls-, Stinnastara- og Blómgresisvist) og móavistgerðir (Grasmóa- og Fjalldrapamóavist) þekja mestan hluta svæðis skv. Vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Þessar algengustu vistgerðir svæðisins hafa miðlungs til hátt verndargildi. Á svæðinu er einnig finna votlendi sem flokkað er sem Starungsmýravist sem hefur mjög hátt verndargildi. Ekki er þó um stór svæði af einstökum vistgerðum að ræða og er verndargildi þeirra því lægra fyrir vikið. Byggingareitir lenda á ýmsum tegundum vistgerða þar sem ekki er um stórar breiður hvernar vistgerðar að ræða. Fjöruborðið er mjög breytilegt og er þar að finna stórgríttar þangfjörur ásamt líflitlum sandfjörum.



Vistgerðir og verndargildi skv. NÍ. ásamt byggingarreitum skv. auglýstri deiliskipulagstillögu.

2.2.2

Fornminjar

Nokkrar fornleifar eru á jörðinni skv. skráningu fornleifa sem unnin var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; *Nesvík á Kjálarnesi, Deiliskráning vegna hugmynda um uppbyggingu*. Að mestu er um að ræða minjar tengdar sjósókn en einnig eru skráðar herminjar, kálgarður, lending og örnefni. Í deiliskipulagi er þess gætt að byggingareitir séu utan við skráðar minjar.



Skráðar fornminjar á svæðinu ásamt byggingarreitum skv. deiliskipulagstillögu.

2.2.3 *Vatnsbússkapur / Fráveita*

Svæðið er utan þéttbýlis og því ber hitaveitu og vatnsveitu ekki lagaleg skylda að sjá því fyrir heitu- eða köldu vatni. Stefna Veitna ohf. er að meta í hverju tilfelli fyrir sig arðsemi slíkrar tengingar. Áætluð arðsemi slíkra verkefna þarf að vera ásættanleg að mati Veitna ohf. til þess að farið verði í verkefnið. Meta þarf áætlaða vatnsnotkun fyrir framkvæmdina þegar á hönnunarstig er komið og á þeim tímapunkti leggja áætlaða vatnsnotkun fyrir arðsemismat hjá Veitum ohf. Í framhaldi verður tekin endanleg ákvörðun um tengingar. Ef af verður mun verða leitast við að leggja nýja heitavatnslögn við núverandi kaldavatnslögn sem liggur meðfram akstursvegi til Nesvíkur. Með því er tryggt að umhverfið raskist sem minnst.

Ekki er möguleiki á að tengjast fráveitukerfi Veitna og því nauðsynlegt að setja upp hreinsibúnað fyrir svæðið. Það skal gert með þriggja þrepa rotþró. Frárennslisvatn verður ekki leitt til sjávar um útrás.

Tryggja skal heildarhreinsun skólps í samræmi við ýtrustu kröfur heilbrigðiseftirlits. Varðandi uppbyggingu hreinsibúnaðar verður leitað samráðs við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER)

3 DEILISKIPULAG

3.1 MEGININNTAK DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTAR OG HELSTU SKILMÁLAR

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á landinu verði afmarkaður byggingarreitur fyrir allt að 100 herbergja hótél ásamt smærri byggingareitum sem byggja má á allt að 12 stakstæð hús sem deilast niður á reitina. Skilmálar eru settir fram á skipulagsuppdrætti um staðsetningu, stærð og hæð bygginga, landnotkun, nýtingu, vernd, samgöngur, o.fl. sbr. kafla 5.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Gert er ráð fyrir gistipjónustu og veitingasölu í flokki V ásamt heilsulind með laugum. Hótelið má vera allt að 100 herbergja ásamt 12 útleigu einingum í stakstæðum húsum. Svæðið er opið almenningi að því marki að heilsulind og veitingastaður er öðrum en gestum hótelsins opið.

3.1.1 **AFMÖRKUN OG AÐKOMA**

Aðkoma að svæðinu er heimil um núverandi vegstæði eða að austan um jörðina Prestshús, eins og sýnt er á uppdrætti, en þó þannig að fyrir liggi samkomulag við hlutaðeigandi landeigenda fyrir samþykkt aðaluppdrátta, þar sem um einkaland er að ræða. Engar almenningssamgöngur liggja að landi Nesvíkur eins og sakir standa. Næsta biðstöð Strætó er við Vallargrund í Grundarhverfi.

3.1.2 **ÁFANGASKIPTING**

Ekki er gert ráð fyrir að skipta byggingu aðalbyggingar upp í áfanga (byggingarreitur A). Mögulegt er að reisa stakstæð hús á reitum B, C, D og E í áföngum en þá skal amk. einn reitur tekinn fyrir í hverjum áfanga.

3.1.3 **FRÁVEITA**

Ekki er möguleiki á að tengjast fráveitukerfi Veitna og því nauðsynlegt að setja upp hreinsibúnað fyrir svæðið. Það skal gert með þriggja þrepa rotþró. Frárennslisvatn verður ekki leitt til sjávar um útrás.

3.1.4 **HÚSAGERÐ, HÚSFORM OG HÁMARKSHÆÐIR**

Hönnun og frágangur mannvirkja miðast við að halda í staðaranda Nesvíkur og falla sem best að landi. Gert er ráð fyrir að hótélbyggingin rísi að jafnaði ekki hærra en tvær hæðir og sé að miklu leiti grafin / felld inn í jörðu. Sérákvæði gilda fyrir hvern byggingareit (sjá skilmálatöflu fyrir byggingareiti á uppdrætti).

Nýtingarhlutfall fyrir alla jörðina er 0,035. Sérskilmálar eru fyrir hvern byggingareit (sjá skilmálatöflu á skipulagsuppdrætti fyrir byggingareiti).

3.1.5 **BYGGINGARREITIR**

Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingar vera innan þeirra.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á landinu verði afmarkaður byggingarreitur fyrir allt að 100 herbergja hótél ásamt þrem smærri byggingareitum sem byggja má á allt að 12 stakstæð hús sem deilast niður á reitina. Byggingareitur ætlaður aðalbyggingunni er staðsettur í mesta halla jarðarinnar með það að markmiði að hægt sé að fella bygginguna sem best að landslaginu og takmarka hæð hennar. Byggingarreitir eru hafðir

rúmir til að möguleiki sé á að haga hönnun hótelsins eftir óskum eigenda, enda séu þeir best til þess fallnir að skilgreina þarfir starfseminnar.

3.1.6 **SORP**

Sorpgeymslur skal staðsetja nærri byggingu og tryggja að þær séu aðgengilegar sorpbílum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Horfa skal til þess að endurnýta úrgang og flokka sorp á svæðinu eins og best verður á kosið. Sýna skal á aðaluppdráttum svæði fyrir sorpgeymslur. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við umfang þeirrar starfsemi sem farið verður í. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim í landinu.

3.1.7 **BÍLASTÆÐI**

Heimilt er að hafa eitt bílastæði fyrir hvert byggt gistirými, auk þess sem heimilt er að vera með eitt þjónustustæði fyrir hver 5 gistirými. Hlutfall stæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við byggingareglugerð. Bílastæði skulu vera norðan við aðalbyggingu hótelsins eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Að öðru leyti er staðsetning ekki bindandi. Kvaðir eru settar um gróður til að milda ásjúnd bílastæða á landi Nesvíkur. Gróðursvæði skal því þekja lágmark 15% af yfirborði bílastæða. Yfirborð bílastæða skal vera með gegndræpt yfirborð (t.d. grashellur, ecoraster eða sambærilegt) en aksturssvæði mega vera malbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbíla á hluta bílastæða.

3.1.8 **HEILSULIND OG BAÐLAUGAR**

Baðlaugar mega vera af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelsins og hinsvegar steipt baðlaug í sjávarmáli vikurinnar.

Í laugum heilsulindarinnar er gert ráð fyrir að notaður verði klór sem skilja þarf frá vatni við frárennsli. Heimilt er að reisa afþreyingarlaug í flokki 1 eða 2 í fjöruborði að veittri tilskilinni undanþágu umhverfis- og auðlindaráðuneytisins frá 5.3.2.14 gr. Skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við sjó.

Fara skal með þá starfsemi samkvæmt reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni. Fyrirhugaður baðstaður telst skv. reglugerðinni „afþreyingarlaug“ og fellur undir flokk nr. 2. Um afþreyingarlaugar segir í reglugerðinni:

„Laug sem er frá grunni hlaðin og/eða steipt úr föstu efni, þ.e. botn og hliðar, og kalt vatn, affallsvatn frá hitaveitu eða jarðhitavatn er leitt í laugina úr nálægum hver eða afrennsli frá virkjun þó að undangenginni kælingu. Heilnæmi vatnsins er stjórnað með tíðri endurnýjun vatnsins og aðgangsstýringu, svo sem takmörkun á fjölda gesta í laug.“

Afþreyingarlaugar falla undir 1. eða 2. flokk skv. 4. gr. rlg. nr. 460/2015 og eru því starfsleyfis skyldar og eru þar með háðar samþykki Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Nánari útfærsla á legu og formlögun laugar verður ákveðin eftir ítarlega athugun á landslagi, því er lega laugar á uppdrætti leiðbeinandi.

3.2 SKIPULAGSFERLIÐ

Deiliskipulag fyrir Nesvík á Kjalarnesi hefur áður verið auglýst en kláraðist ekki í ferli. Skipulagslýsing var gerð fyrir verkefnið dags 09.12.2020.

Var þá óskað eftir umsögnum eftirfarandi aðila:

- Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin

Deiliskipulagstillagan ásamt fylgigögnum verður send að nýju til umsagnaraðila. Tillagan verður auglýst í samræmi við 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfssemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásynð, útsýni, hljóðvist loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð áætlana og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Einn liður í slíku mati er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir matinu og niðurstöðum þess.

Við mat á umhverfisáhrifum er notast við þá skilgreiningu á vægi áhrifa sem koma fram í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfispáttá, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningararfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar og landslag og samspil þessara þátta*“. Þegar breytingar verða á umhverfinu af mannavöldum er talað um umhverfisáhrif.

4.1 UMHVERFISÁHRIF

Skilgreining á vægi umhverfisáhrifa er sett fram til að hægt sé að leggja mat á umhverfisáhrif stefnunnar. Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „*Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrir séðar á umhverfinu. Einnig eftir því hversu miklar líkur eru á áhrifunum og hvort áhrifin eru talin afturkræf*“. Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu á svæðis- eða landsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma.

Einn liður matsins er samanburður á líklegum áhrifum mismunandi valkosta. Gerð er grein fyrir matinu og niðurstöðum þess.

4.1.1 Valkostir

Fjallað er um tvo kosti og þeir metnir og bornir saman. Jafnframt er skoðað hvernig þeir samrýmast markmiðum fyrirhugaðs deiliskipulags, sem og markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Valkostirnir eru:

- Óbreytt ástand (Núllkostur)
- Framkvæmdir eins og þeim er lýst í deiliskipulagstillögu (Kostur A)

4.1.2 Matsþættir

Þættir sem gætu orðið fyrir áhrifum við framfylgt áætlunarinnar:

- Lífríki – gróður/jarðvegur/dýr/vatnafar/loftslag
- Heilsa og öryggi
- Samfélag – hagrænir og félagslegir þættir
- Menningarminjar
- Landslag og sjónrænir þættir

Við skipulagsgerðina hefur verið litið til markmiða í skipulagslögum 123/22 um að stuðla að skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu, með sjálfbæra þróun að leiðarljósi. Í náttúruverndarlögum nr. 60/2013 er skert á markmiðasetningunni um að vernda til framtíðar fjölbreytni íslenskrar náttúru, þar á meðal líffræðilega og jarðfræðilega fjölbreytni og fjölbreytni landslags. Lögin eiga að tryggja eftir föngum þróun íslenskrar náttúru á eigin forsendum og verndun þess sem þar er sérstakt eða sögulegt.

Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er m.a. kveðið á um að skipulag gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar í sátt við náttúru, umhverfi og landslag.

Skipulagsáætlunin tekur mið af framangreindum umhverfisverndarmarkmiðum stjórnvalda með staðsetningu þjónustumiðstöðvar á þegar röskuðu svæði sem nú þegar undir álagi frá fjölförnum vegi, hávaða og mengun.

4.2

SAMANBURÐUR VALKOSTA

Bornið eru saman þeir valkosti sem fjallað er um hér að aftan og lagt mat á hvort áhrifin séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss. Samanburðurinn er settur fram í texta og niðurstaða er tekin saman í töflu. Í umhverfismati áætlana ber að fjalla um svokallaðan núll-kost og bera stefnu skipulagsins saman við hann, eftir því sem við á. Núll kostur felur í sér óbreytt ástand umhverfisins (eins og því er lýst í kafla 2.) og hvernig búast má við að það þróist ef ekki kemur til framfylgdar áætlunarinnar. Í einhverjum tilfellum getur samanburður við núll-kostinn falist í samanburði við framfylgd gildandi áætlunar.

UMHVERFISÞÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
LÍFRÍKI	Hefur skipulagið áhrif á gróður og dýralíf og vatnafar? En á loftslag?	Lög nr.60/2013 um náttúruvernd Landsskipulagsstefna 2015-2026 Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar
HEILSA OG ÖRYGGI	Mun skipulagið hafa áhrif á umferðaröryggi? Skapar skipulagið hættu á náttúruvá?	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Aðalskipulag RVK 2010-2030
SAMFÉLAG	Hefur skipulagið áhrif á atvinnu og tekjustofna á svæðinu? En á þjónustu við íbúa og gesti? Eru samlegðaráhrif við aðra þjónustustarfssemi í nágrenninu?	Aðalskipulag RVK 2010-2030 Velferð til framtíðar – Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi
MENNINGARMINJAR	Hefur skipulagið áhrif á skráðar minjar?	Lög nr.80/2012 um menningarminjar Skýrsla Fornminjastofnunar Íslands um svæðið
LANDSLAG OG ÁSÝND	Hefur skipulagið áhrif á náttúrulega ásýnd svæðisins?	Landsskipulagsstefna 2015-2026 Aðalskipulag RVK 2010-2030

4.2.1

Lífriki – gróður/jarðvegur/dýr/vatnafar/loftslag

Ekki er um að ræða náttúruverndarsvæði né nýtur svæðið sérstakrar verndar. Þó má finna á svæðinu bletti votlendis sem flokkaðir eru sem Starungsmýrarvist sem hefur mjög hátt verndargildi.

Núllkostur:

Ástand lífríkis helst óbreytt að sinni. Viðkvæmar gróðurtegundir kunna að víkja fyrir ágangsharðari tegundum. Líklegt er að lúpína nái að dreifa sér enn frekar um svæðið.

Kostur A:

Gera má ráð fyrir að hluti þeirra svæða sem flokkaðir eru sem Starungsmýrarvist raskiskt nái áætlanir fram að ganga. Votlendi á svæðinu er nú framreist í skurði. Með því að fylla upp í skurði á svæðinu má endurheimta votlendi sem mótvægisáðgerð við því votlendi sem kann að tapast við framkvæmdir.

Eitthvað er um fuglalíf á svæðinu og gera má ráð fyrir að framkvæmdir hafi áhrif á hegðun fugla á svæðinu. Samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands er svæðið þó ekki metið sem mikilvægt fuglasvæði.

Áhrif baðlaugar í flæðarmáli hafa áhrif á vatnafar svæðisins. Áhrifin eru þó að mestu talin sjónræn.

Engar líkur eru taldar á að uppbyggingu Hótel og heilsulindar í Nesvík geti haft áhrif á grunnvatn.

4.2.2 *Heilsa og öryggi*

Núllkostur:

Engin breyting verður á heilsu- eða öryggismálum.

Kostur A:

Nái áætlanir fram að ganga mun umferð bifreiða að og um svæðið aukast. Ekki er talið að aukning umferðar sé nægileg til að áætlunin hafi áhrif á heilsu og/eða öryggi fólks.

Hækkun yfirborðs sjávar verður viðvarandi, hvort heldur áætlunin kemur til framkvæmda eða ekki. Á svæðinu er ekki talin nein sérstök náttúruvá.

4.2.3 *Samfélag*

Núllkostur:

Nærsamfélagið verður af þeim störfum sem kunna að skapast við uppbyggingu hótels.

Kostur A:

Bygging og rekstur hótels og heilsulindar hefur jákvæð áhrif á hagræna og félagslega þætti nærsamfélagsins. Vænta má að störfum fjölgi og verðmætasköpun á svæðinu aukist.

Gera má ráð fyrir samlegðaráhrifum við aðra þjónustu í nágrenni. Á jörð Brautarholts er glæsilegur golfvöllur sem nyti góðs af hótelfarfsemi í næsta nágrenni. Ráðgert er að reisa hotel við Esjurætur á næstu misserum. Saman styrkir þetta ímynd útjaðars höfuðborgarsvæðisins sem spennandi áfangastað ferðamanna í samræmi við Aðalskipulag Reyjavíkur 2010-2030.

4.2.4 *Menningarminjar*

Núllkostur:

Menningarminjar munu varðveitast í mislangan tíma eftir atvikum og eðli minja. Margar búsetuminjanna eru varla sjáanlegar eins og staðan er í dag og án uppbyggingu á svæðinu má telja ólíklegt að nokkrar þeirra verði merktar sérstaklega eða að þeim gætt.

Kostur A:

Ætla má að baðlaug í flæðarmáli Nesvíkur hafi áhrif á ásýnd skeifulaga víkur sem kölluð er Hreppstjórálending í fornleifaskýrslu Fornleifastofnunar Íslands sem gerð var fyrir svæðið. Þar eru skráðar minjar en þær eru flokkaðar sem "örnefni" / "lending" en ekki um mannvistarminjar að ræða sem raskast gætu við framkvæmdir. Í fornleifaskýrslu er tekið fram að ekki sé vitað með vissu hvar Hreppstjórálending var né hægt að staðfesta það og að engin ummerki nausta séu upp af lendingu þessari eða við hana. Að öðru leiti eru engar skráðar fornminjar innan byggingareita deiliskipulagsins Nesvík - Hótel og

Heilsulind. Búsetuminjar eru að mestu leyti innan 50 metra friðlínu við ströndina. Framkvæmdir munu því hafa óveruleg áhrif á minjar á svæðinu. Helstu búsetuminjar verða merktar sérstaklega og hlúð að þeim eftir því sem við á svo minjanna njóti lengur við.

4.2.5 *Landslag og sjónrænir þættir*

Núllkostur:

Náttúrulegt yfirbragð svæðisins helst óbreytt.

Kostur A:

Fyrirhuguð uppbygging er á landi sem er lítt raskað og mun ásýnd svæðisins óhjákvæmilega breytast. Í deiliskiplaginu hafa m.a. verið skilgreindir byggingarreitir og leiðbeinandi lega vegstæða. Ásýnd svæðisins mun því taka breytingum. Byggingareitur fyrir aðalbyggingu hótelsins er staðsettur í mesta landhalla svæðisins til að sem auðveldast sé að fella bygginguna að landinu og minnka sjónræn áhrif á landslagið. Öll mannvirkjagerð á lítt röskuðu svæði hefur neikvæð áhrif á náttúrulegt landslag en áhrif á ásýnd eru háð útfærslu á hönnun mannvirkja. Skilmálar sem settir eru um mannvirki í deiliskipulagstillögu er ætlað að tryggja gæði hönnunar til að ásýnd geti orðið jákvæð.

Til að draga úr neikvæðum áhrifum eru settir skilmálar um hönnun mannvirkja m.a. að þau falli vel að svipmóti lands eins og segir í 69. gr. laga um náttúruvernd. Er það gert með því að setja skilmála um að manngert umhverfi skuli einkennast af góðri byggingarlist, felld að landi á smekklegan hátt með virðingu fyrir náttúrunni á svæðinu. Umfang bygginga, húsagerð, form og litasamsetning skal vera í góðu samræmi við landslag og sérstöðu svæðisins. Bílastæði eru skipulögð ofan við aðalbyggingu til færa stóra bílastæðafláka fjær upplifunarstað ferðafólks og þeirra sem sækja að nýta svæðið til útivistar. Engin bílastæði eru áformuð fyrir neðan aðalbygginguna til að halda ásýnd frá sjó og út dalinn eins ósnortnu og hægt er. Skilmálar eru í deiliskipulagstillögu til að sjónræn áhrif bílastæða verði sem minnst. Við sjávarlínuna er 50 m verndarsvæði. Sé áætlunum um baðlón í sjávarmálinu framfylgt hefur það áhrif á náttúrulega ásýnd strandlínunnar sem annars héldist óbreytt.

4.3

NIDURSTAÐA

	LÍFRÍKI	HEILSA OG ÖRYGGI	SAMFÉLAG	MENNINGAR-MINJAR	LANDSLAG OG ÁSÝND
NÚLLKOSTUR	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif
A-KOSTUR	Óveruleg áhrif	Óveruleg áhrif	Jákvæð áhrif	Óveruleg áhrif	Neikvæð áhrif / Óvissa

TAFLA 1. NIDURSTAÐA MATS

Gróið land raskast við uppbyggingu, gerð vega og bílastæða. Með faglegum vinnubrögðum og vönduðum frágangi má halda neikvæðum áhrifum á ásýnd landslags í lágmarki og gera fólki kleift að upplifa landslagið sem nú er mjög torfarið. Áhrif á lífríki eru metin óveruleg. Vöktun á lífríki í og við Nesvík er mikilvæg til að tryggja að svo verði. Komi í ljós að áhrif verði meiri en áætlað var þarf að bregðast við með viðeigandi aðgerðum. Líklegt er að uppbygging hótels og baðlóns hafi jákvæð áhrif á þróun svæðisins m.t.t. atvinnulífs og efnislegra verðmæta á svæðinu. Uppbyggingin gæti ýtt undir íbúafjölgun á svæðinu með fjölgun starfa og nýjum tækifærum fyrir ýmsa útivist og afþreying

