



Reykjavík, 18. mars 2021

R21020209

600

ívs

Umhverfis- og auðlindaráðuneytið

Skuggasundi 1
101 REYKJAVÍK

Undanþága vegna afþreyingarlaugar - afgreiðsla skipulagsfulltrúa

Á fundi borgarráðs þann 18. mars var lagt fram bréf skrifstofu borgarstjórnar, dags. 16. mars 2021, þar sem óskað er eftir að borgarráð staðfesti jákvæða afgreiðslu skipulagsfulltrúa á undanþágu frá ákvæði skipulagsreglugerðar vegna laugar í Nesvík á Kjalarnesi, ásamt fylgiskjöldum.

Borgarráð samþykkti erindið.

Helga Björk Laxdal
e.u.

Afrit:

Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

Bréf skrifstofu borgarstjórnar dags. 16. mars



Reykjavíkurborg
skrifstofa borgarstjórnar

Reykjavík, 16. mars 2021
R21020209
600

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.

Virðingarfyllst

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.

Kjalarne, 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 undanþágubeiðninnar eigi síðar en 11. mars nk.

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

F.h. skipulagsfulltrúa

Þuríður Guðmundsdóttir
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

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. löðarhafa Nesvíkur, Kjalarnesi
Gunnar Thoroddsen
gunnar@isfast.is
sími 820 0020

Viðfest:

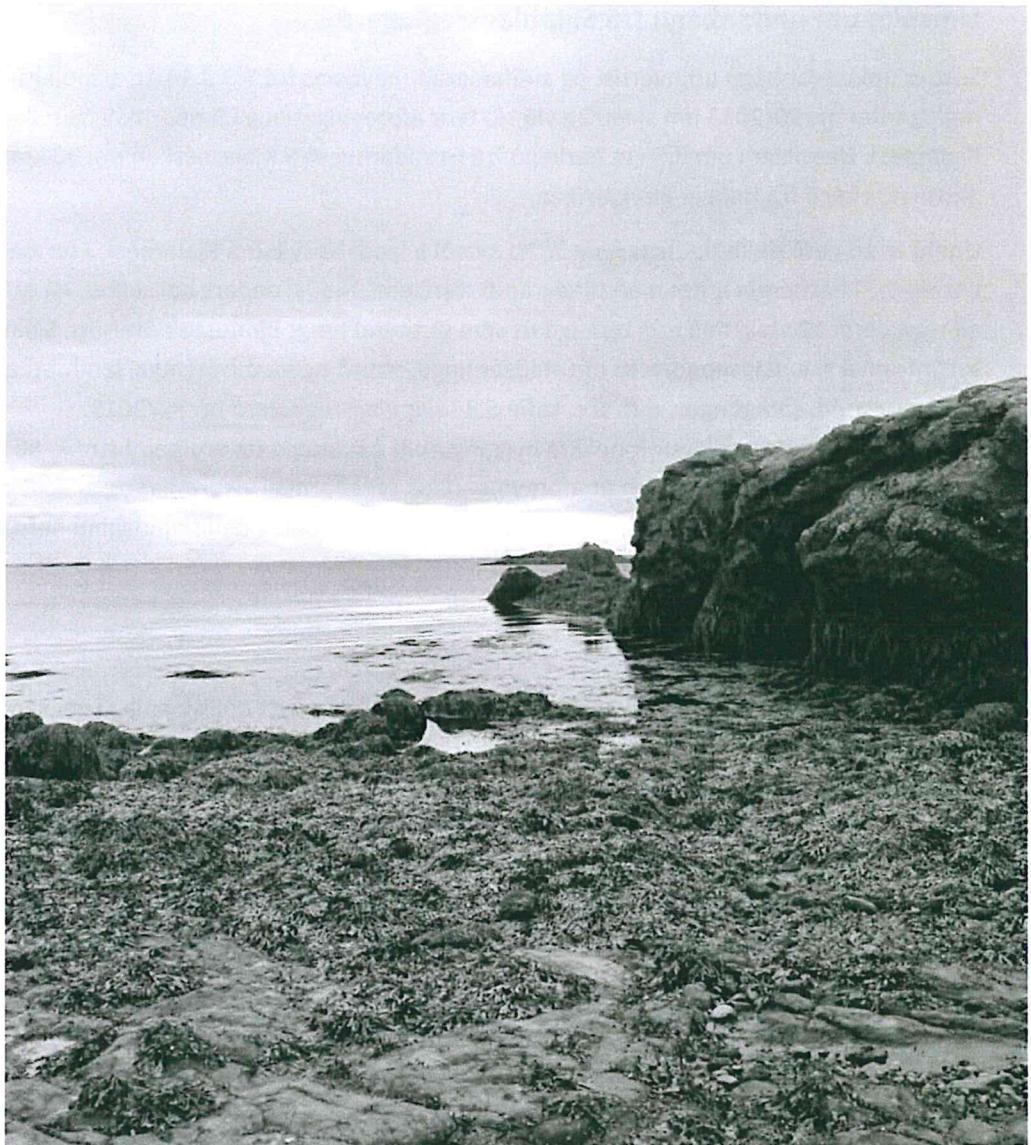
1. Umsókn um undanþágu
2. Deiliskipulagsuppdráttur
3. Greinargerð ásamt umhverfisskýrslu

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

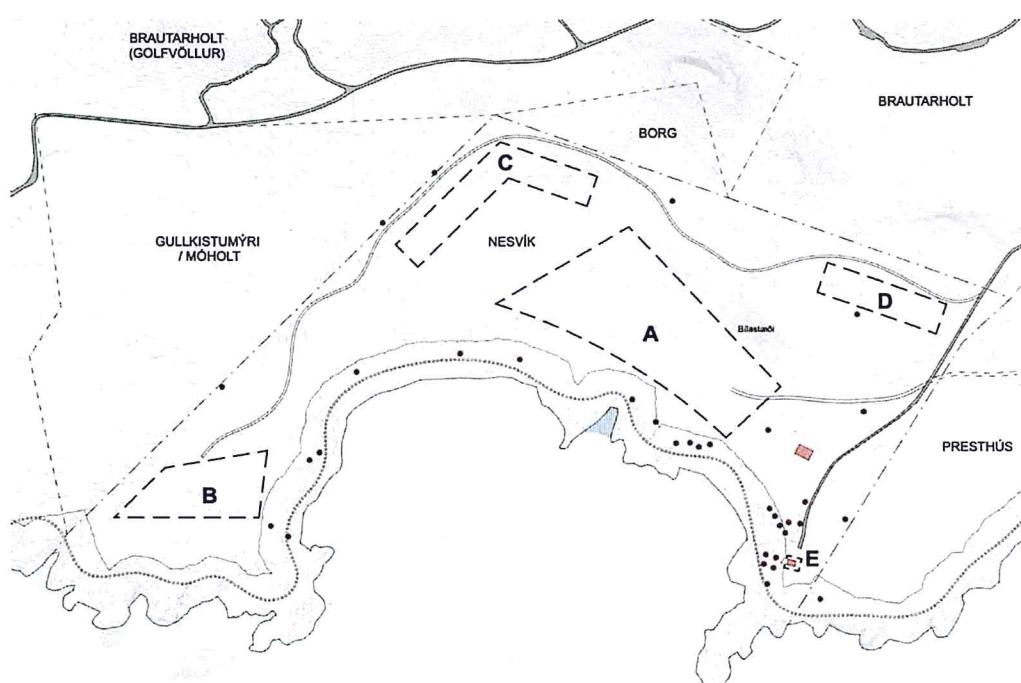
Sótt er um undanþágu umhverfis- og auðlindaráðuneytisins frá 5.3.2.14 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um skipulag við sjó fyrir afþreyingarlaug í flæðarmáli Nesvíkur á Kjalarnesi. Nesvík er í um 3,5 km fjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesi en um 30 km akstursfjarlægð frá miðbæ Reykjavíkur.

Unnið er að gerð deiliskipulags fyrir 36 ha svæði á landi Nesvíkur á Kjalarnesi. Áformað er að þar rísi 100 herbergja hótel með tilheyrandí 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. Skipulagsupprættur 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. Samhlíða 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 deiliskipulagsupprættar fyrir Nesvík á Kjalarnesi. Fyrirhuguð staðsetning afþreyingarlaugar er merkt með dökkbláum flákum fyrir miðju myndar.

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

Nokkrar fornleifar eru á jörðinni skv. skráningu fornleifa sem unnin var 2019 af Fornleifastofnun Íslands; Nesvík á Kjalarnesei, 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 heitavatnslögn við núverandi kaldavatnslögn sem liggur meðfram akstursvegi til Nesvíkur.

Afþreyingarlaug í flæðarmáli

Afþreyingarlaug í flæðarmáli er liður í uppbyggingu svæðisins í tengslum við heilsulind hótelstarfseminnar. Baðlaugar heilsulindarinnar verða af tvennum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heilsulind hótelssins 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 afrennslí 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 starfsleyfisskyldar 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 sífellt 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 Hreppstjóralending. 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 Hreppstjóralending 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 útvistar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins.

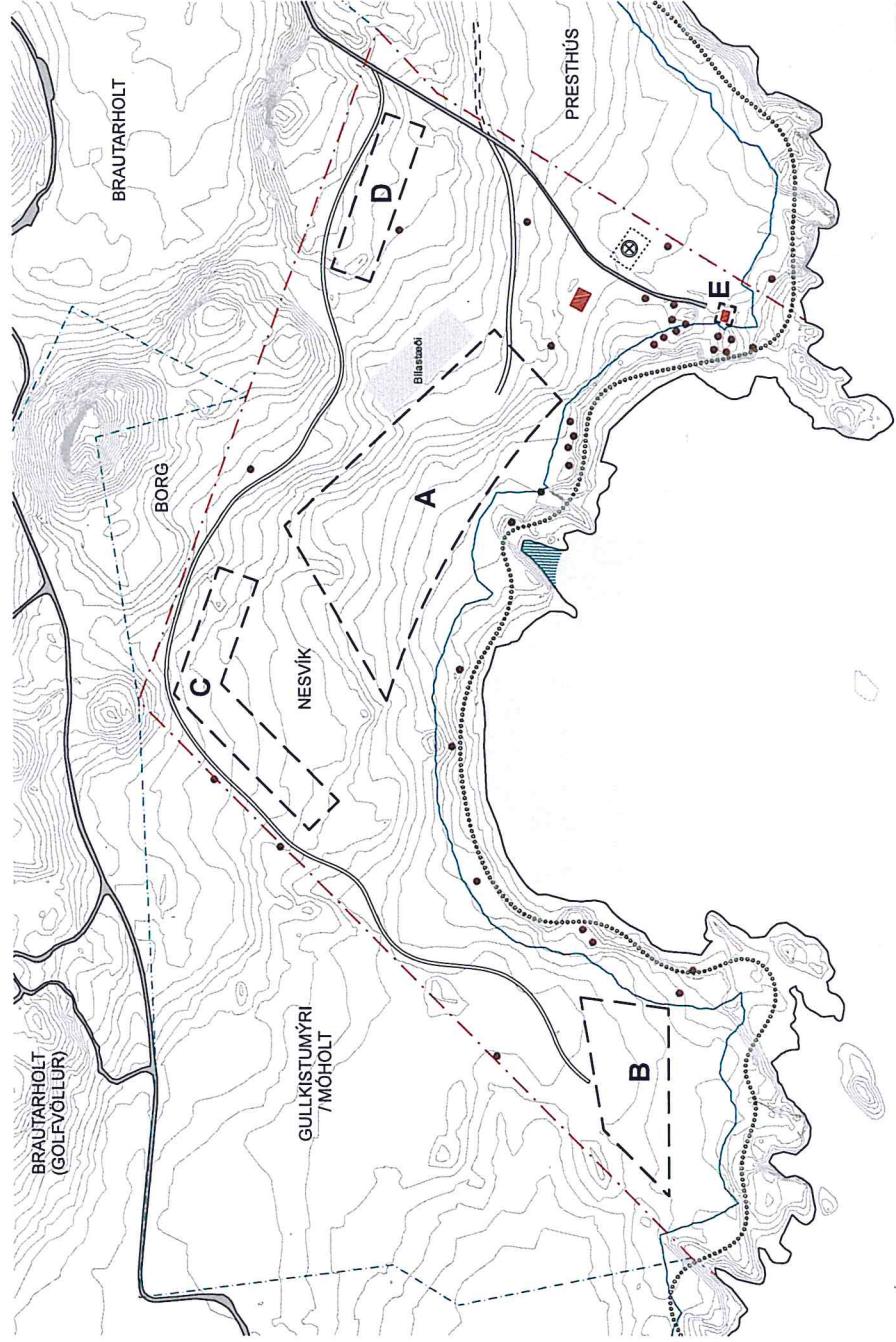
Laug í flæðarmáli Nesvíkur myndi bjóða upp á einstaka náttúruupplifun í návígí við höfuðborgina og þannig ímynd útjaðars höfuðborgarsvæðisins sem spennandi áfangastað ferðalanga jafnt sem heimamanna.

HULTÍÐALSKIPLAGS REYKJAVÍKUR 2010-2020
(ENK I KVÁRDA)

NESVIK OG ADJUGJANDI JARDIR (EKKI I KVÁRDA)



NESVIK OG ADJUGJANDI JARDIR (EKKI I KVÁRDA)



SKILMÁLATAFLA FYRIR BUGGINGARETTI					
Byggingarettur	Byggingarettur stand (m)	Hámarks byggjarmagn	Nýtingamáli byggjarmagn	Hámarks foldi byggjarsíðu frá jölu	Hámarks foldi byggjarsíðu frá eit
A	38.000	10.000	0.26	2-3 h	3
B	11.000	800	0.07	1 h	4
C	12.000	1000	0.08	1 h	5
D	6500	600	0.09	1 h	3
E	300	150	0.5	1 h	1
X	---	---	---	1 h	1

MÓGULEIN SNIÐ SEM FALLA AÐ ÁKVÁÐUM SKÍPLAGA SUPPÐRÁTTAR VÖRÐUNDI SKILMÁLA UM HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 stöð virkt hvort gisla myndi sgi 1	1 stöð virkt hvort gisla myndi sgi 1
				stöðu á 5 vev 5	stöðu á 5 vev 5
				gisla myndi fyrir að	gisla myndi fyrir að
				þjórustu.	þjórustu.

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

SKILMÁLATAFLA FYRIR JÖRD NESVIKUR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 stöð virkt hvort gisla myndi sgi 1	1 stöð virkt hvort gisla myndi sgi 1
				stöðu á 5 vev 5	stöðu á 5 vev 5
				gisla myndi fyrir að	gisla myndi fyrir að
				þjórustu.	þjórustu.

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

DELLISKIPLAGA SUPPÐRÁTTUR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

BYGGJARRETTI					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

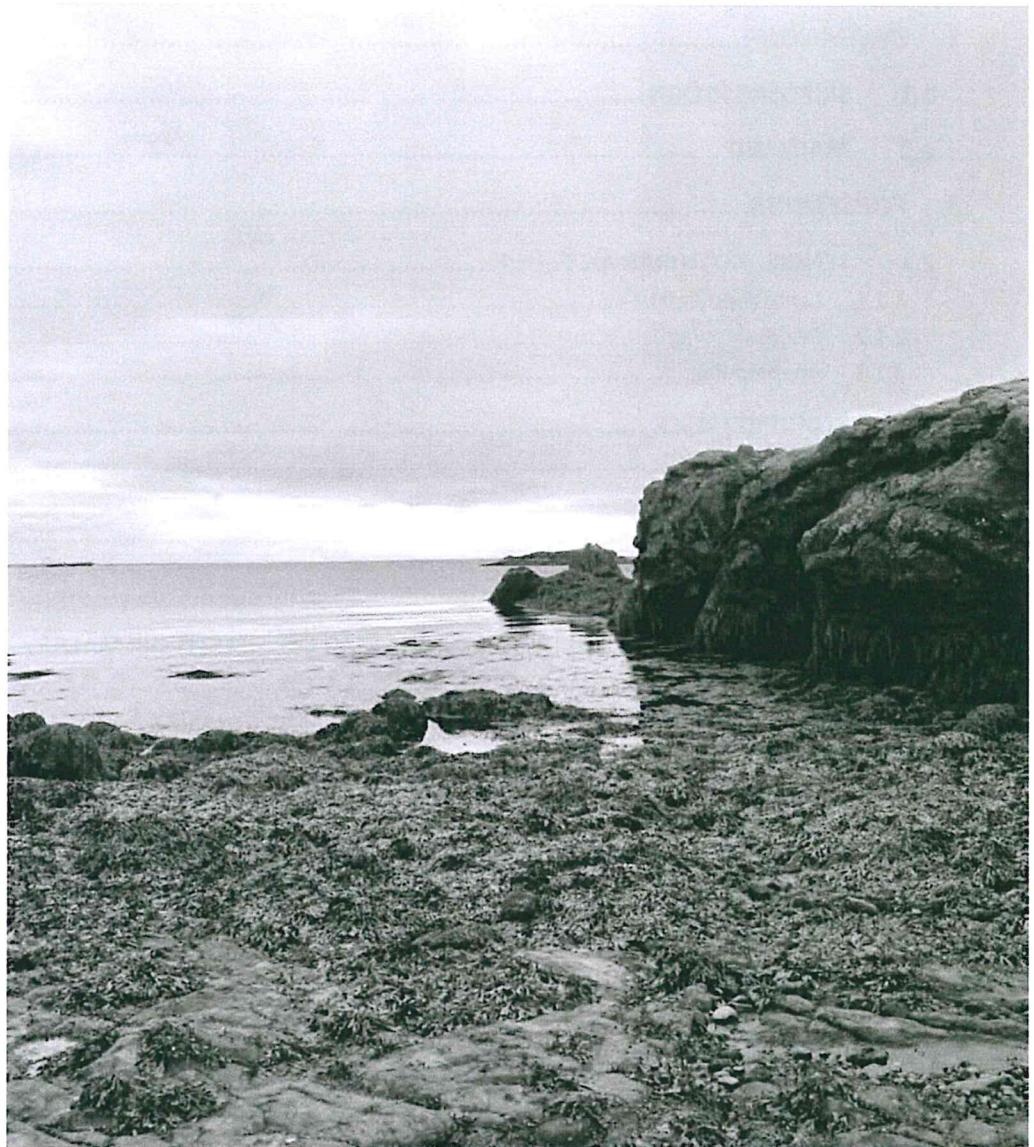
*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall
36	Ferðþjóruna	12.750	0.035	1-3 h*	1-3 h*
				1 hvar á 5 ófálinn	1 hvar á 5 ófálinn
				2 hvar á 5 ófálinn	2 hvar á 5 ófálinn
				3 hvar á 5 ófálinn	3 hvar á 5 ófálinn

*Síð námrar skilmáslaus og kóðum lýs stórkast byggjaretti.

HÆÐIR					
Jöf (ha)	Lendinum	Buggingarmagn m²	Nýtingamálihlutfall (hámark)	Hámarks hlutfall	Hámarks hlutfall

<tbl_r cells



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	TENGSL VIÐ 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 DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTAR 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	Lífríki – 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 KjalarneSSI. Áformað er að byggja allt að 100 herbergja hótel við Nesvík á KjalarneSSI auk 12 stakstæðra húsa sem leigð verða út sem gistirými og þjónustuð af hotelinu. Landeigandi á Nesvík hefur óskað eftir að unnið verði deiliskipulag til að unnt verði að byggja áðurnefnt hótel 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 "fjölpættri starfsemi í tengslum við ferðaþjónustu og afþreyingu".

+ARKITEKTAR sinna skipulagsgerðinni.

1.1 SKIPULAGSGÖGN

Skipulagsupprættir eru byggðir á loftmynd frá Eflu verkfræðistofu og hæðargönum LUKR. Skipulagsgögn eru eftirfarandi: Upprættur 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 KjalarneSSI í Reykjavík. Markmið deiliskipulags-tillögunnar er að byggja upp ferðaþjónustu á svæðinu, staðsetja byggingarreiti og setja skilmála fyrir uppbryggingu 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 hótel 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 láglendi 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**TENGSL 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. Skipulagsákváranir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið að byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. 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 skipulagsákváranir 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 sambætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útvistar. 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 útvistar- svæðum sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.

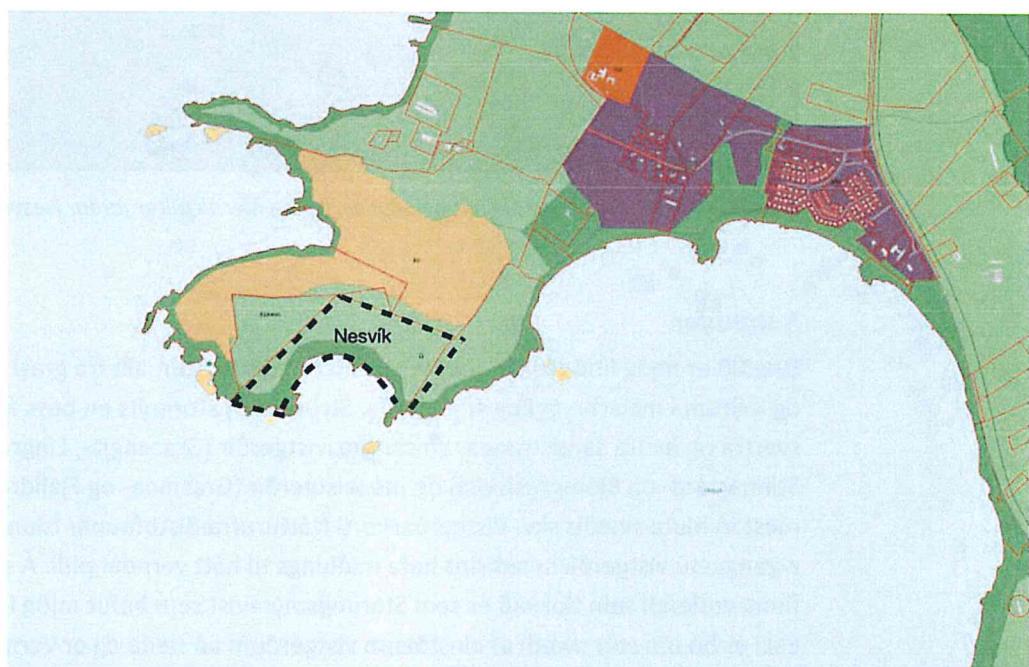
Strandstígur meðfram sjónum er hluti af vef útvistar og verndarsvæða höfuðborgarsvæðisins og segir um hann í skipulaginu:

Bláþráðurinn um strandlengju höfuðborgarsvæðisins býður upp á einstaka útvistarmöguleika. fjölbreytt landslagið birtir nýjar myndir oft á dag í samspili við sibreytileika árstíðanna, veðráttunnar, sólgangsins, fuglalífsins og sjávarfallanna. Þar er endalaus uppsprettu upplifunar, fróðleiks og hollrar útvistar. fjölbreytileiki strandlengjunnar birtist í melgresi- grónum sandhólum, nesjum, víkum og vogum, hraunbreiðum í sjó fram, sjávartjörnum, 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 strandlinu sem skilgreind er sem *Opið svæði*.



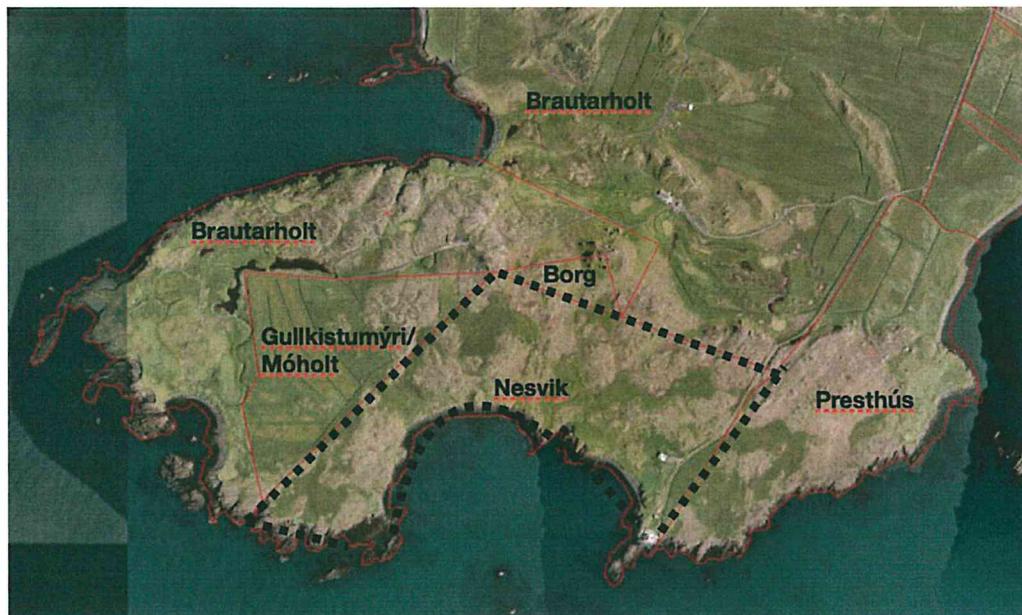
Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins inn á núgildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, merkt með svartri punktalínu.

2.2

STADHÆTTIR

Skipulagssvæðið er á jörðinni Nesvík á Kjalarsnesi 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 þufótt og hallar til suðurs niður í víkina. Jarðvegurinn er mjög fjölbreyttur, allt frá grasi vöxnum brekkum og mýrum í malarhryggi og steingarða. Ströndin er stórgrytt en þess á milli liggar 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 Borgarsögsuafns 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 beitiland. Skipulagssvæðið er í um 3,5 km fjarlægð frá Grundarhverfi á Kjalarnesei en um 30 km akstursfjarlægð frá miðbæ Reykjavíkur.

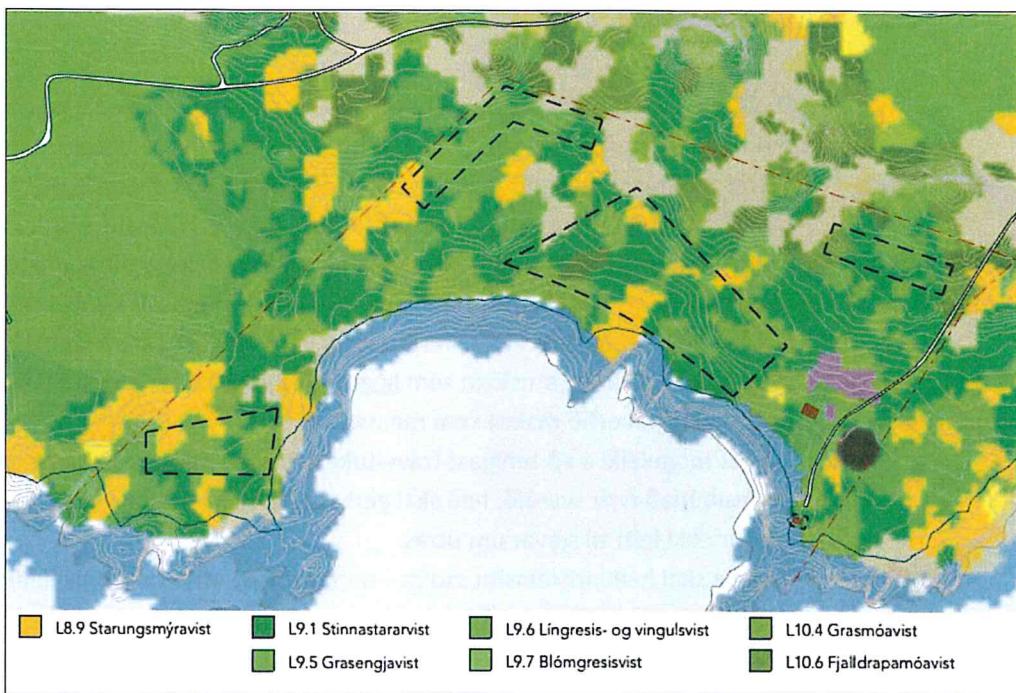


Myndin sýnir staðsetningu skipulagssvæðisins, sem nær til allrar jarðar Nesvíkur.

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 stórgrytt en þess á milli liggar 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 Starungsmýrvist 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 hverrar vistgerðar að ræða. Fjöruborðið er mjög breytilegt og er þar að finna stórgrittar þangfjörur ásamt líflitlum sandfjörum.



Vistgerðir og verndargildi skv. Ní. ásammt 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 Kjalarnesi, Deiliskráning vegna hugmynda um uppyggingu*. 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 ásammt 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 ýtrrustu kröfur heilbrigðiseftirlits. Varðandi uppbyggingu hreinsibúnaðar verður leitað samráðs við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER)

3 DEILISKIPULAG

MEGININNTAK DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTAR OG HELSTU SKilmálar

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að á landinu verði afmarkaður byggingarreitur fyrir allt að 100 herbergja hótel ásamt smærri byggingareitum sem byggja má á allt að 12 stakstæð hús sem deilast niður á reitina. Skilmálar eru settir fram á skipulagsuppdætti 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 gistiþjónustu og veitingasölu í flokki V ásamt heilsulind með laugum. Hótelir má vera allt að 100 herbergja ásamt 12 útleigu einingum í stakstæðum húsum. Svæðið er opioð almenningi að því marki að heilsulind og veitingastaður er öðrum en gestum hótelsins opioð.

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 aðaluppdráttu, 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 hótelbyggingin 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 skipulagsuppdætti 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 hótel ásamt þrem smærri byggingareitum sem byggja má á allt að 12 stakstæð hús sem deilast niður á reitina. Byggingareitir 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. Byggingareitir 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 aðaluppráttum 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 skipulagsupprætti. Að öðru leyti er staðsetning ekki bindandi. Kvaðir eru settar um gróður til að milda ásýnd bílastæða á landi Nesvíkur. Gróðursvæði skal því þekja lágmark 15% af yfirborði bílastæða. Yfirborð bílastæða skal vera með gegndrápt 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

HEISLULIND OG BAÐLAUGAR

Baðlaugar mega vera af tvenum toga: annars vegar þær sem eru hluti af heisulind hótelsins og hinsvegar steypd baðlaug í sjávarmáli víkurinnar.

Í laugum heisulindarinnar 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 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 starfsleyfisskyldar 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. Skipulagsлага 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, ásýnd, útsýni, hljóðvist loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svípmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbaðri 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 umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi. Þar eru umhverfisáhrif skilgreind sem: „*Samheiti fyrir samfélag, heilbrigði manna, dýr, plöntur, líffræðilega fjölbreytni, jarðveg, jarðmyndanir, vatn, loft, veðurfar, eignir, menningarárfleifð, þ.m.t. byggingarsögulegar og fornleifafræðilegar minjar og landslag og samspil bessara 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 fyrirséðar 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 two 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 skerpt 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 útvistar í sátt við náttúru, umhverfi og landslag.

Skipulagsáætlunin tekur mið af framangreindum umhverfisverndarmarkmiðum stjórnvalda með staðsetningu þjónustumíðstöðvar á þegar röskuðu svæði sem nú þegar undir álagi frá fjölförnum veki, 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.

UMHVERFISPÁTTUR	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 þjónustustarfsssemi 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

Lífríki – 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 náttúrvá.

4.2.3 *Samfélag*

Núllkostur:

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

Kostur A:

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

Gera má ráð fyrir samlegðaráhrifum við aðra þjónustu í nágrenni. Á jörð Brautarholts er glæsilegur golfvöllur sem nytí góðs af hótelstarfsemi 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 Hreppstjóralending 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 hvor Hreppstjóralending 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 fornmyningar 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, fellt 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 útvistar. 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

NIÐURSTAÐA

	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. NIÐURSTAÐA 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 fólk 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 útvist og afþreying

