



Fundargerð

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

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

* * *

1. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingafulltrúa nr. 304 (2021010027)

Lagt fram.

2. Aðalgata 17 - niðurstaða grenndarkynningar (2021020392)

Katrín Jóna Hafsteinsdóttir óskar eftir heimild til að byggja gesta- og geymsluhúsnæði á baklóð og að lóðarmörkum við Kirkjuveg 11 verði breytt. Grenndarkynningu er lokið og bárust tvær athugasemdir. Andmælt er auknu byggingarmagni og auknum fjölda gesta á gistiheimilinu. Íbúðarhús liggja að lóðinni að þrjá vegu og lýsa nágrennar áhyggjum yfir auknum erli og hávaða seint á kvöldin með fjölgun gesta. Þá er einnig bent á skort á bílastæðum og örðuga aðkomu slökkviliðs.

Aðalgata á þessum hluta er miðsvæði M2 samkvæmt aðalskipulagi þar sem atvinnurekstur er heimil. Heildarbyggingarmagn verður um 270m² á 480m² lóð með nýtingarhlutfalli 0,58 og nýtingarhlutfall aðliggjandi einbýlishúsalóða er 0,22-0,44. Aðalskipulag heimilar nýtingarhlutfallið 0,3-0,7 á svæðinu.

Varðandi ónæði vegna hávaða er bent á reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 6 gr. um skyldur rekstraraðila og töflu III í viðauka. Skylda rekstraraðila til að virða næturró íbúa nærliggjandi húsa er ekki bundinn við umfang rekstrar.

Eitt bílastæði er á lóð og heimilt er að leggja bílum við Aðalgötu. Nýbygging hefur ekki áhrif á aðkomu slökkviliðs en alltaf þarf að tryggja að mannvirki uppfylli kröfur um brunavarnir.



Erindið var samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 9. apríl s.l en á fundi bæjarstjórnar 20. apríl s.l. var erindinu vísað aftur í umhverfis- og skipulagsráðs til frekari afgreiðslu.

Athugasemdafresti við grenndarkynningu lauk 4. apríl 2021. Vísað er til fyrri afgreiðslu þar sem tekin var afstaða til athugasemda. Erindi samþykkt.

3. Eikardalur 2 - stækkun á byggingarreit (2021030524)

Elvar M. Friðriksson óskar eftir stækkun á byggingarreit um einn metri til suðvesturs í samræmi við uppdrætti Ragnars Ragnarssonar dags. 3. febrúar 2021.

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 2.

4. Sigurjónsbakari - bílalúga og sorpgámur (2021050055)

Sigurjónsbakarí óskar eftir að koma fyrir sorpgerði á lóð og bílalúgu við bakaríið í samræmi við uppdrátt Teiknistofunnar Arkar dags. 20. apríl 2021.

Þörf er á frekari gögnum. Erindi frestað.

5. Skógarbraut 918A - fjölgun íbúða (2021040446)

Ásbrú Íbúðir ehf. óska eftir að fjölga íbúðum úr 24 í 42 í samræmi við uppdrætti OMR verkfræðistofu ehf. dags. 6. febrúar 2018. Bílastæðahlutfall er 1.8 og eru stæði sameiginleg með Skógarbraut 917.

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 2.

6. Suðurgata 42 - svalir (2021040027)

Björn Sveinsson óskar eftir heimild til að koma fyrir stærri svölum við íbúð sína að Suðurgötu 42 meðfylgjandi erindi dags. 17. mars 2021 er meðeigenda samþykki.

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 2.

7. Íshússtígur 6 - klæðning og kjallari (2020100162)

Óskað er eftir að vikið sé frá leiðbeinandi skilmálum deiliskipulags gamla bæjarins og heimilt verði að klæða nýbygginguna með brenndum við í stað bárujárns. Einnig óskað heimildar til að auka byggingarmagn lítillaga með kjallara fyrir tæknirými og geymslu.

Fallist er á sjónarmið hönnuðar. Klæðningin hæfir byggingunni og er í anda deiliskipulagsins og hverfisins. Ekki er gerð athugasemd við lítillaga aukið byggingarmagn. Erindi samþykkt.

8. Deiliskipulag Kalmanstjörn - Nesvegur 50 (2020080234)

Stofnfiskur leggur fram deiliskipulag fyrir svæðið sem er 32 ha og afmarkast af lóðarmörkum Nesvegs 50 samkvæmt uppdráttum Tækniþjónusta SÁ ehf. dags 7. maí og



greinargerð dags. apríl 2020. Deiliskipulagi fyrir hluta svæðisins er frestað, en það er framtíðar vatnstökusvæði fiskeldis. Auglýsingatíma er lokið. Engar athugasemdir bárust. Skipulagsstofnun gerði athugasemdir umframsetningu og setti spurningar um inntak skipulagsins með bréfi dags 5. febrúar 2021.

Deiliskipulagsgögn hafa verið lagfærð og spurningum Skipulagsstofnunar svarað. Samþykkt að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

9. Tjarnabraut 4 - breyting á deiliskipulagi (2021040520)

Fyrir hönd Fögruborgar ehf. sækir Kristinn Ragnarsson arkitekt um breytingu á samþykktu deiliskipulagi með erindi dags. 29. apríl 2021. Breytingin felst í því að íbúðum fjölgi úr 10-11 íbúðum, samkvæmt gildandi deiliskipulagi, í 17 íbúðir og að bílastæðahlutfall færi úr 1.8 í 1.6 á íbúð. Jafnframt er gert ráð útskoti fyrir stigahús.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 28. september 2018 var samþykkt breyting á skipulagi eftir grenndarkynningu vegna sömu lóðar, breytingin fólst í að íbúðum var fjölgað í 16 og bílastæðahlutfall í 1.75 en s.kv. 4. mgr. 44. gr. skipulagslaga þarf grenndarkynning að fara fram að nýju.

Samþykkt að senda í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 2.

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

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

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

11. Selvík 5 – lóðarstækkun (2021050051)

CampEasy ehf. lóðarhafar Selvíkur 5 óska eftir lóðarstækkun með erindi dags. 27. apríl 2021.

Erindi frestað. Svæðið allt er í endurskoðun.

12. Beiðni um raðhúsaloð sunnan við Vatnsholt 9 (2021050052)

Húsagerðin hf. óskar eftir að fá úthlutaðri lóð fyrir 4 raðhús sunnan við Vatnsholt 9 með erindi dags. 12. maí 2020.

Lóðin er ekki laus til úthlutunar. Þarna er grænt svæði í dag og ekki skilgreint sem íbúðaloð, en innan íbúðasvæðis samkvæmt aðalskipulagi. Samkvæmt reglum Reykjanesbæjar um lóðaveitingar þarf að auglýsa allar lóðir þegar þær eru lausar til úthlutunar í fyrsta sinn. Að öðrum kosti skulu lóðir boðnar út. Erindi hafnað.



13. Þverholt 11 - viðbygging (2021030335)

Ögmundur Erlendsson óskar heimildar til að reisa viðbyggingu við hús sitt að Þverholti 11 í samræmi við uppdrætti Teiknistofunnar Kvarða dags. febrúar 2021.

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 2.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3, hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd.

14. Uppbygging smáhýsa við Gróf (2021050053)

Eigendur 240 ehf. / Harbourview óska eftir þróunarsamningi um uppbyggingu smáhýsabyggðar við smábátahöfnina Grófinni Reykjanesbæ, hugmyndin er að reisa 12 - 24 smáhýsi og leigja til ferðamanna. Með erindi dags. 21. apríl 2021.

<https://www.harbourview.is/>

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=03636268151888273499>

Tekið er vel í erindið en leggja þarf fram nánari gögn um fyrirkomulag og nýtingu svæðisins. Leggja þarf fram þróunarsamning þar sem settir eru fram skilmálar um nýtingu, skipulag og framkvæmd. Erindi frestað.

15. Umsókn um rannsóknarleyfi á jarðhita í Stóru Sandvík - umsögn (2021040450)

Orkustofnun óskar umsagnar með erindi dags. 19. apríl 2021 um umsókn HS Orku hf. um rannsóknarleyfi á jarðhita í Stóru Sandvík á Reykjanesi. Svæðið nýtur hverfisverndar HV6 í aðalskipulagi, annarrar náttúruverndar ÖN-1 og er skilgreint sem grænt svæði OP4.

Það er mat Reykjanesbæjar að nægjanlega sé gerð grein fyrir framkvæmdinni og ekki er gerð athugasemd við gögn meðfylgjandi umsókn.

Samkvæmt umsókn HS Orku um nýtt rannsóknarleyfi til Orkustofnunar dags. 15. desember 2020 eru litlar vísbendingar um jarðhita á svæðinu, óljós þörf og ávinningur auk töluverðs kostnaðar við rannsóknina.

Töluvert rask fylgir rannsóknarborunum og bent er á að þetta er á verndarsvæði og í námunda við vinsælan ferðamannastað. Að mati sveitarfélagsins þarf að vera skýr ávinningur og rík þörf áður en óhreyfðri náttúru er raskað.

16. Víkurbraut 21-23 - fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi (2021050056)

OS fasteignir ehf. hafa hug á breytingu á deiliskipulagi lóðanna Hafnargata 81-85.

Erindi frestað.



17. Ásahverfi – breyting á deiliskipulagi (2021040429)

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir lóðum fyrir 117 einbýlishús, þar af eru 44 hús tvær hæðir. Af 117 lóðum á eftir að úthluta 37. Hverfið hefur verið nokkuð lengi í uppbyggingu og hefur helst verið gagnrýnt að hús séu stór og byggingarland erfitt. En fyrstu lóðum var úthlutað árið 2007. Fram hafa komið óskir um að heimila breytingu á deiliskipulagi þannig að heimilt verði að skilgreina tvílyftu einbýlishúsin sem tvíbýli.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að gerð sé könnun á viðhorfi lóðarhafa og eigenda húsa í Ásahverfi varðandi breytinguna og niðurstaða verið lögð fyrir ráðið á fundi þess þann 4. júní n.k.

18. Tillaga að breytingu á aðal- og deiliskipulagi Keflavíkurflugvallar - ósk um umsögn (2019110114)

Utánríkisráðuneytið og skipulagsnefnd Keflavíkurflugvallar hafa samþykkt að kynna tillögu að breyttu aðalskipulagi Keflavíkurflugvallar með erindi dags. 29. apríl 2021. Breytingin felur í sér auknar byggingarheimildir á öryggissvæði Keflavíkurflugvallar.

Utánríkisráðuneytið hefur falið Landhelgisgæslu Íslands að vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir öryggissvæðið á Keflavíkurflugvelli. Deiliskipulagssvæðið er um 760 ha að stærð og afmarkast samkvæmt auglýsingu nr. 720/2015 um landfræðileg mörk öryggis- og varnarsvæða. Helstu breytingar eru m.a. viðbótar byggingarheimildir, breytingar og stækkun á byggingarreitum og nýir byggingarreitir. Þá eru afmörkuð svæði fyrir efnisvinnslusvæði, skotvöll og birgðageymslusvæði. Breytingar verða gerðar á byggingarreitum í því samhengi og byggingarheimild hækkuð.

Reykjanesbær gerir ekki athugasemd við tillögu að breytingu á aðal- og deiliskipulagi Keflavíkurflugvallar.

19. Dalshverfi III – úthlutunarskilmálar (2019050472)

Nýjar götur og lóðir verða til í Dalshverfi III en ákveða þarf hvernig staðið verður að lóðaúthlutunum.

Drög að minnisblaði skipulagsfulltrúa varðandi tímaáætlun framkvæmda og úthlutunarskilmála lagt fram.

20. Borgarvegur 24 - ósk um endurpötu stjórnvaldsákvörðunar (2020110238)

Með erindi dags. 20. apríl 2021 mótmælir lóðarhafi afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs dags. 19. mars 2021.

Erindi frestað.

21. Lerkidalur 1 - niðurstaða hlutkestis (2021040225)

Þar sem fleiri aðilar sóttu um lóðina, fór hlutkesti fram milli umsóknaraðila. Skipulagsfulltrúa var falið að sjá um hlutkestið vegna samkomutakmarkana var umsóknaraðilum ekki boðið að



vera viðstaddir hlutkestið. Niðurstaða hlutkestis er að Guðborgu Eyjólfsdóttur f.h. Trönudals ehf. er úthlutað lóðinni.

22. Brekadalur 6 – umsókn um lóð (2021050085)

Vilhjálmur H. Karlsson sækir um lóðina Brekadalur 6.

Lóðarúthlutun samþykkt.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10.35