



## Fundargerð

320. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Tjarnargötu 12  
18. ágúst 2023, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Guðbergur Ingólfur Reynisson, Gunnar Felix Rúnarsson og Helga María Finnbjörnsdóttir.

Að auki sátu fundinn Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs, Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Maríanna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Margrét Lilja Margeirsdóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Sveinn Björnsson byggingafulltrúi og Íris Eysteinsdóttir ritari.

\* \* \*

### 1. Vallargata 7-11 - breyting á deiliskipulagi (2023010248)

JeES arkitektar ehf. leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi gamla bæjarins í Keflavík. Deiliskipulag var samþykkt 1. febrúar 2000 f.h. lóðarhafa Rolf Johansen & Co ehf. með uppdretti dags. 28. apríl 2023.

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að skapa nýtt heildstætt umhverfi íbúðarhúsa í nánd við elsta hluta Reykjaneshæjar með sameiningu lóðanna Vallargötu 9, 9a og 11 fyrir samsett fjölbýlishús með bílakjallara, færa eldri hluta íbúðarhússins á Vallargötu 9 á lóðina Vallargötu 7 og styrkja Klapparstíg með göngutengingu frá Kirkjuvegi niður að Hafnargötu. Auk þess verða gerðar minniháttar breytingar á gildandi deiliskipulagi á lóðunum Kirkjuvegi 8 og Klapparstíg 11, sem felst í breytingu fyrirkomulags húsanna innan lóðar til að skapa samræmi og heildstæða ásýnd húsbygginga innan skipulagssvæðisins. Lóðirnar Vallargata 9, 9a og 11 verða sameinaðar í Vallargötu 9. Heimilt verður að byggja fjölbýlishús að hámarki tvær hæðir og ris með allt að 36 íbúðum, 45-75 m<sup>2</sup> að stærð. Bílakjallari er undir hluta lóðar.

Um skilyrtan gildistíma deiliskipulags: Að flatarmáli skal a.m.k. 50% bygginga á öllum lóðum innan skipulagsmarka hafa náð fokheldisstigi innan 3 ára og innan 5 ára verði byggingar á öllum lóðum innan skipulagsmarka fullgerðar að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur og/eða opin svæði.

Standist framvinda uppbyggingar ekki tímamörk samkvæmt úttekt byggingarfulltrúa hafa

skipulagsyfirvöld heimild til að fella deiliskipulagið úr gildi. Tímamörk miðast við lokaafgreiðslu sveitarfélagsins á deiliskipulagi.

Deiliskipulagið var auglýst, engar athugasemdir bárust.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir með framkomnum skilyrðum að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.*

## **2. Aðaltorg - breyting á deiliskipulagi (2020060008)**

Arkís arkitektar leggja fram breytingu á deiliskipulagi f.h. Aðaltorgs ehf. með uppdrætti dags. 11. maí 2023. Lóðamörkum við Aðalgötu breytt. Byggingarreit A breytt, vestari mörk byggingarreits færast innar á lóðina, heimilt verði að byggja fullar tvær hæðir og byggingarmagn eykst en hæð byggingar er óbreytt.

Deiliskipulagið var auglýst, engar athugasemdir bárust.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.*

## **3. Dalshverfi III - breyting á deiliskipulagi (2019050472)**

Bjarg íbúðafélag óskar eftir breytingu á deiliskipulagi Dalshverfis III áfanga vegna lóða við Trölladal 11, reitum G skv. deiliskipulagi. Megin breytingar eru að íbúðum á reit fjölgi úr 24 í 30 og byggingarmagn aukist um 480 m<sup>2</sup> alls. Bílastæðakrafa lækki úr 2 stæði á lóð í 1,5. sbr. uppdrætti Teikna teiknistofu arkitekta dags. 10. maí 2023.

Deiliskipulagið var auglýst, engar athugasemdir bárust.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.*

## **4. Breyting á aðalskipulagi - lega háspennustrengja (2019060056)**

Landsnet með erindi dags 13. júní 2023 óskar eftir því við Reykjanesbæ að gerð verði óveruleg breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035, sem felst í tilfærslu á stuttum kafla á jarðstreng milli Fitja og Ásbrúar (AT4), sem felst í færslu norður fyrir svæði sem tilgreint er sem IB11 á aðalskipulaginu.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/20110.*

## **5. Túngata 5 - fyrirspurn um stækkun (2022060247)**

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 21. apríl 2023 var tekið fyrir erindi Stáss arkitekta um uppbyggingu á lóðinni að Túngötu 5 eftir grenndarkynningu. Nokkrar athugasemdir

bárust og erindi frestað. Stáss arkitektar leggja fram breytta tillögu sbr. uppdrætti dags 15. júní 2023. Dreigið hefur verið úr byggingarmagni á lóð. Núverandi hús myndi standa (gert upp) 98 m<sup>2</sup> eða flytja mætti húsið sem nú stendur á lóðinni og byggja í þess stað hús sem er sambærilegt í útliti og stærð. Nýbygging verði hæð og ris á hálf niðurgröfnum sökkli með tveimur 120 m<sup>2</sup> búðum. Nýtingarhlutfall lóðar verði 0,6. Tvö bílastæði á lóð.

Grenndarkynningu er lokið. Athugasemdir bárust.

*Andmælt er aukinni uppbyggingu á lóð og mögulegu niðurrifi eða flutningi á núverandi húsi á lóð. Húsið Túngata 5 hefur ekki sérstakt verndargildi eitt og sér en skiptir máli fyrir yfirbragð götunnar.*

*Umhverfis- og skipulagsráð heimilar ekki niðurrif eða flutning á núverandi húsi og óskar eftir nánari gögnum til að taka afstöðu til aukins byggingarmagns á lóðinni.*

#### **6. Stapabraut 7 - stækkun lóðar (2023070043)**

Með erindi dags. 28. júní 2023 óskar Björn Kjartansson f.h. Kaffitárs eftir vilyrði um lóðarstækkun Stapabrautar 7 sem væri í gildi í allt að tvö ár vegna mögulegrar stækkunar húsnæðisins. Umhverfis- og skipulagsráð tók vel í erindið á fundi nr. 319 en nánari upplýsingar vantaði um fyrirhugaða starfsemi. Nánari gögn hafa borist.

*Lóðarstækkun er vegna mögulegrar byggingar vöruhúss.*

*Umhverfis- og skipulagsráð gefur vilyrði fyrir lóðarstækkun vegna frekari uppbyggingar berist slíkt erindi eigi síðar en í ágúst 2025.*

#### **7. Birkiteigur 23 - niðurstaða grenndarkynningar (2022120359)**

Dariusz C. Kryszewski óskar heimildar til að breyta bílskúr í íbúðarrými sbr. uppdrætti Tækniþjónustu SÁ ehf. dags. 19. desember 2022. Erindið var grenndarkynnt. Athugasemdir bárust.

*Mörg fordæmi eru í sveitarfélaginu fyrir sambærilegum breytingum, sem hafa ekki haft áhrif til hins verra á fasteignaverð í nágrenninu svo sýnt hafi verið fram á. Nokkuð hljóðbært virðist vera milli eignarhluta í raðhúsinu, en það á ekki að hefta einstakling í eðlilegri nýtingu sinnar séreignar útfrá sanngirni og meðalhófsreglu.*

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.*

#### **8. Brekadalur 5 - fyrirspurn (2023070396)**

Ívar Þórsson óskar eftir stækkun á byggingareit skv. uppdrætti. Byggingarreitur breikki úr 10 m í 15,5 m.

*Fordæmi eru fyrir breikkun á byggingareit að 14 m en í skipulagi var leitast við að halda góðu bili milli húsa. Umhverfis- og skipulagsráð hafnar erindinu.*

**9. Klettás 17 - gufubað (2023060329)**

Sævar Baldursson óskar heimildar til að reisa gufubað á lóðinni skv. uppdráttum Togson ehf. dags. 26. maí 2023.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.*

**10. Njarðarvellir 6 - minnkun lóðar (2023080284)**

Miðbæjareignir óska eftir lóðarminnkun með erindi TH arkitekta dags. 8. júní þannig að kerfi göngustíga skerist af og verði hluti af bæjarlandi.

*Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.*

**11. Bergvegur 16 - ósk um lóðarstækkun (2023080126)**

Viktor B. Gylfason óskar eftir lóðarstækkun Bergvegs 16 til suðurs með erindi dags. 8. ágúst 2023.

*Breytingin samræmist ekki fyrirhugaðri uppbyggingu hverfissins skv. gildandi deiliskipulagi. Umhverfis- og skipulagsráð hafnar erindinu.*

**12. Tjarnargata 29 - breytingar á þaki (2023080285)**

Fyrir hönd eiganda óskar Riss verkfræðistofa með erindi dags. 11. ágúst, eftir umsögn frá Umhverfis- og skipulagsráði vegna fyrirhugaðra breytinga á íbúðarhúsnæði við Tjarnargötu 29, Reykjanesbæ. Breytingarnar snúa að endurnýjun á þakvirki hússins, ásamt því að þakið verður hækkað og bætt við kvistum sambærilegum þeim kvistum sem eru á Sóltúni 1.

Mænishæð hússins hækkar um ca. 1,35 metra.

*Umhverfis- og skipulagsráð tekur vel í erindið og leggur til að málsaðili sendi inn gögn til grenndarkynningar.*

**13. Hraunsvegur 12 - breyting á húsi (2023060001)**

Pétur Ásgeirsson óskar heimildar til breytinga á húsinu við Hraunsveg 12 sbr. uppdrætti GJG design ehf. dags. 26. maí 2023. Fyrirhugað er að breyta útliti á suðurhlíð og hækka þak á bílageymslu í sömu hæð og núverandi þakhæð íbúðar er.

Helstu breytingar að utan eru: Innskot við anddyri verður tekið beint við núverandi útvegg. Þak á á bílageymslu hækkar í línu við núverandi þak íbúðar.

Hæðakóti á bílageymslu hækkar. Stærð íbúðar verður eftir stækkun, brúttó 153,3 m<sup>2</sup> og

bílageymsla, brúttó 53.6 m<sup>2</sup>.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.*

**14. Erindi Körfuknattleiksdeildar UMFN um ljósaskilti (2023050078)**

Körfuknattleiksdeild UMFN hefur í um aldarfjórðung selt auglýsingar á auglýsingaskilti á horni Reykjanesvegs og Hafnarbrautar í Njarðvík, það skilti sem lengi hefur verið kallað „Ramma-skiltið“, hefur staðið þar líklega síðan 1983. Fer deildin nú fram á að setja upp svo kallað “strætóskýli” led ljósaskilti á umræddan auglýsingaflöt íþróttastarfsemi félagsins. Erindið var grenndarkynnt. Athugasemdir bárust.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir ljósaskiltið til þriggja ára, leyfið verði endurskoðað að þeim tíma loknum. Skiltið fari ekki umfram núverandi stærð og verði í samræmi við Samþykkt um stafræn skilti í lögsögu Reykjanesbæjar.*

**15. Erindi Knattspyrnudeildar Keflavíkur um ljósaskilti (2023040293)**

Erindi Knattspyrnudeildar Keflavíkur um ljósaskilti við Baldursgötu 14. Erindið var grenndarkynnt. Athugasemdir bárust.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir ljósaskiltið til þriggja ára, leyfið verði endurskoðað að þeim tíma loknum. Skiltin fari ekki umfram núverandi stærð og verði í samræmi við Samþykkt um stafræn skilti í lögsögu Reykjanesbæjar.*

**16. Faxabraut 49 - gistiheimili (2023070114)**

Óskað umsagnar vegna umsóknar um rekstur gistiheimilis í flokki II fyrir 2 gesti að Faxabraut 49.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2 í samræmi við reglur um gistiheimili á íbúðasvæðum í Reykjanesbæ.*

**17. Vallargata 13 - gistiheimili (2023070086)**

Óskað umsagnar vegna umsóknar um rekstur gistiheimilis í flokki II fyrir 5 gesti að Vallargötu 13.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2 í samræmi við reglur um gistiheimili á íbúðasvæðum í Reykjanesbæ.*

**18. Umsókn um lóð - Brekadalur 73 (2023070287)**

Ólafur Á. Sigurðsson sækir um lóðina Brekadal 73.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir lóðarúthlutun.*

**19. Umsókn um lóð - Brekadalur 73 (2023070211)**

Helga K. Sverrisdóttir sækir um lóðina Brekadal 73.

*Tengdum aðila var úthlutað lóð í júní 2022. Umsókn nýtur ekki forgangs.*

**20. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingarfulltrúa nr. 352 (2023010043)**

Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi lagði fram til kynningar fundargerð afgreiðslu- og samráðsfundar byggingarfulltrúa nr. 352 í 12 liðum með fullnaðarafgreiðslum erinda.

---

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:25