



Fundargerð

296. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Tjarnargötu 12

1. júlí 2022, kl. 08:15

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

Að auki sátu fundinn Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Maríanna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Dagmar Rós Skúladóttir aðgengisfulltrúi og Aðalheiður Ósk Gunnarsdóttir ritari.

* * *

1. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingarfulltrúa nr. 330 (2022010016)

Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi lagði fram til kynningar fundargerð afgreiðslu- og samráðsfundar byggingarfulltrúa nr. 330, dags. 23. júní 2022 í 10 liðum með fullnaðarafgreiðslum erinda.

2. Endurskoðun aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035 (2019060056)

Endurskoðun aðalskipulags 2020-2035, sveitarfélags- og þéttbýlisuppráttur, greinargerð og umhverfisskýrsla Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar dagsett í júní 2022. Aðalskipulagið var auglýst með athugasemdafresti til 6. maí. Nokkrir aðilar óskuðu eftir framlengdum fresti og var hann veittur. Farið hefur verið yfir innsendar athugasemdir og lögð eru fram drög að viðbrögðum.

Samþykkt að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

3. Tjarnabraut 2 - breyting á deiliskipulagi (2022030429)

Fagraborg ehf. óskar breytingar á deiliskipulagsskilmálum lóðarinnar Tjarnabraut 2 samkvæmt uppdrætti KR arkitekta dags. 3. mars 2022. Breytingin felst í að íbúðum er fjölgað um 8, úr að hámarki 15 í 23. Bílastæðakrafa lækki úr 1,8 í 1,6 svo bílastæði á lóð verði 37 í stað 41. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 1. apríl 2022 var samþykkt að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Grenndarkynningu er lokið en ein andmæli bárust.

Umfang og hæð byggingar er í samræmi við gildandi deiliskipulag, aðeins er um að ræða fjölgun íbúða og að stigahús götumeigin fer út fyrir byggingarreit. Breytingin hefur engin áhrif á útsýni eða skuggavarp.

Erindi samþykkt.



4. Bjarkardalur 21-23, 25-27 og 29-31 - breyting á deiliskipulagi (2022040386)

Gunnar Felix Rúnarsson vék af fundi undir þessum lið.

Riss ehf. sækir um breytingu á deiliskipulagi fyrir hönd lóðarhafa með erindi dags. 6. apríl 2022. Á lóðinni gerir deiliskipulag ráð fyrir þremur parhúsum á tveimur hæðum. Óskað er eftir að breyta hverju parhúsi í 6 íbúða fjölbýli. Byggingarreitur breytist frá því að vera 10x30m í 11,5x27m. Íbúðum fjölgi úr 6 í 18. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs dags. 22. apríl 2022 var samþykkt að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Þrjár athugasemdir bárust.

Færsla á byggingarreit er misrituð í texta en skýrist ágætlega á uppdrætti. Fjölbreytileiki íbúðagerða í Dals- og Tjarnahverfi er ágætur en byggingaraðilar hafa ekki fengist til að reisa tveggja hæða par- eða raðhús og hafa þau öll verið færð á eina hæð eða breytt í minni fjölbýlishús utan eitt sem stóð autt í mörg ár. Næg bílastæði eru við Reynidal en íbúar nýta síður stæði á lóð en kjósa að leggja í götu. Þetta er vandamál sem verið er að taka á. Varðandi fjölda bílastæða þá hefur bílastæðapörf verið könnuð á svæðinu og er niðurstaðan sú að við fjölbýli er hlutfallið 1,4-1,8 fullnægjandi. Við sérbyli þar sem gert er ráð fyrir tveimur stæðum á lóð duga þau sjaldnast.

Erindi samþykkt.

5. Guðnýjarbraut 4 - stækkun lóðar (2022050098)

Sylwia Rabczko og Piotr Zambrzycki óska heimildar til að stækka lóðina Guðnýjarbraut 4 að Stapagötu 20 í samræmi við erindi dags. 26. apríl 2022. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs dags. 6. maí 2022 var samþykkt að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Engar athugasemdir bárust en óformleg tillaga um nýtingu á svæðinu barst á kynningartíma.

Afgreiðslu erindis er frestað.

6. Laufdalur 31 - sólstofa (2022060440)

Þóra Sveinsdóttir sækir um heimild til að reisa sólstofu við raðhús sbr. uppdrætti frá Beimi ehf. dags. 18. júní 2022 og framlagt meðeigendasamþykki.

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

7. Smáratún 20 – bílastæði (2022060608)

Íbúar við Smáratún 20 óska heimildar til að fjölga bílastæðum á lóð með erindi dags. 16. júní 2022.

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.

8. Urðarás 11 - breyting á deiliskipulagi (2022060316)

Friðrik P. Ragnarsson leggur fram erindi dags. 9. maí 2022 með ósk um breytingu á skipulagsskilmálum lóðarinnar Urðarás 11, að heimilt verði að byggja einnar hæðar hús á lóðinni.



Engin málefnaleg rök s.s. annmarkar á skipulagi eða aðstæður á lóð réttlæta þá breytingu á skipulagi sem sótt er um og breytingin hefði töluverð áhrif á byggðamynstur og yfirbragð götunnar.

Erindi hafnað.

9. Vatnsnes - Hrannargata 2-4 og samgöngumat (2019100209)

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 339 íbúðum í 5-6 hæða húsum og sameiningu lóða í samræmi við uppdrætti JeES arkitekta ehf. dags. 8. apríl 2022. Á 237. fundi umhverfis- og skipulagsráðs var veitt heimild til þess að vinna deiliskipulagstillögu í samvinnu við skipulagsfulltrúa með þeim fyrirvara að aðalskipulag Reykjanesbæjar er í endurskoðun. Unnið var samgöngumat fyrir svæðið af Eflu dags. 24. júní 2022. Umhverfis- og skipulagsráð veitti heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða auglýsingu á endurskoðun aðalskipulags.

Erindi frestað þar til afgreiðslu endurskoðunar aðalskipulags er lokið.

10. Fitjar – nýtt deiliskipulag (2019060062)

Reykjanesbær leggur fram nýtt deiliskipulag fyrir Fitjar samkvæmt uppdrætti Glámu - Kím ehf. dags. 31. ágúst 2021. Deiliskipulagið var auglýst en Skipulagsstofnun bendir á í bréfi dags. 28. janúar að ekki er gerð grein fyrir því hvort heilsuræktarstöð með hóteli, baðlaug og fjörupotti utan lóðar samræmist heimildum gildandi aðalskipulags fyrir athafnasvæðið AT09. Umhverfis- og skipulagsráð veitti heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða auglýsingu á endurskoðun aðalskipulags á fundi dags. 22. apríl 2022.

Erindi frestað þar til afgreiðslu endurskoðunar aðalskipulags er lokið.

11. Njarðvíkurhöfn - deiliskipulag (2020100160)

Skipasmíðastöð Njarðvíkur hf. og Reykjaneshöfn leggja fram deiliskipulagstillögu samkvæmt uppdráttum Kanon arkitekta og VSÓ ráðgjafar dags. 23. mars 2022. Greinargerð og umhverfismat koma fram á uppdrætti ásamt skuggavarpí og rýmismyndum. Tillagan felst í nýjum viðlegukanti, nýrri skipakví og landfyllingu auk nýrrar umferðaraðkomu frá Fitjabraut. Umhverfis- og skipulagsráð veitti heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða auglýsingu á endurskoðun aðalskipulags á fundi dags. 1. apríl 2022.

Erindi frestað þar til afgreiðslu endurskoðunar aðalskipulags er lokið.

12. Tillaga að deiliskipulagi orkuvinnslu og iðnaðar á Reykjanesi (2021050334)

HS Orka hf. leggur fram nýtt deiliskipulag á Reykjanesi, unnið af VSÓ ráðgjöf ehf. Umhverfis- og skipulagsráð veitti heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða auglýsingu á endurskoðun aðalskipulags á fundi dags. 22. apríl 2022.

Erindi frestað þar til afgreiðslu endurskoðunar aðalskipulags er lokið.

13. Hafnargata 81, 83 og Víkurbraut 19 - samgöngumat (2021050056)

OS fasteignir ehf. leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi samkvæmt upprætti JeES arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021. Tillagan var auglýst og athugasemdir bærust. Brugðist hefur verið við athugasemdum með færslu á bílastæðum suður fyrir saltgeymslu. Unnið var



samgöngumat vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Hafnargötu/Njarðarbraut af Eflu dags. 5. maí 2022. Umhverfis- og skipulagsráð veitti heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða auglýsingu á endurskoðun aðalskipulags á fundi dags. 22. apríl 2022.

Erindi frestað þar til afgreiðslu endurskoðunar aðalskipulags er lokið.

14. Ósk um framkvæmdaleyfi - lagning háspennustrengs frá Fitjum að Bogatröð (2022060610)

Með erindi dags. 24. júní 2022 óska HS Veitur hf. eftir framkvæmdaleyfi fyrir nýju skurðstæði vegna lagningar 36kV háspennustrengs frá aðveitustöð HS Veitna á Fitjum að Bogatröð 10, Ásbrú þar sem Algalíf er með sína verksmiðju.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar framkvæmdina með fyrirvara um jákvæða umsögn Vegagerðarinnar.

15. Valhallarbraut 868 - breyting á deiliskipulagi (2022060612)

Óskað er heimildar til að færa byggingarreit A1 30m til vesturs. Gólfkóti breytist úr gk: 46,5 í gk: 44,5. Hæðakóti hækkir um 3,5m, fari úr hk: 54 í hk: 57,5 og myndi þá hljóðisogsvegg til dempunar á hávaða frá búnaði. Sbr. erindi Tark arkitekta f.h. Verne Global hf. dags. 23. júní 2022 og uppdrátt dags. 15. júní 2022.

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.

16. Bergás 14 – umsókn um lóð (2022050758)

Þar sem fleiri en ein gild umsókn barst um lóðina var dregið milli umsækjenda.

Niðurstaða hlutkestis er að Einari S. Jónssyni er úthlutað lóðinni.

17. Bergás 14 – umsókn um lóð (2022060097)

Þar sem fleiri en ein gild umsókn barst um lóðina var dregið milli umsækjenda.

Niðurstaða hlutkestis er að Einari S. Jónssyni er úthlutað lóðinni.

18. Bergás 14 – umsókn um lóð (2022060098)

Þar sem fleiri en ein gild umsókn barst um lóðina var dregið milli umsækjenda.

Niðurstaða hlutkestis er að Einari S. Jónssyni er úthlutað lóðinni.

19. Brekadalur 44 - umsóknir um lóð (2022050121)

Lóð var skilað, dregið var úr innsendum umsóknum í samræmi við bókun umhverfis- og skipulagsráðs 20. maí 2022.

Sævari Erni Hafsteinssyni er úthlutað lóðinni.

20. Fitjaás 1 - umsókn um lóð (2022060332)

Sigurður I. Kristófersson sækir um lóðina Fitjaás 3.



Lóðarúthlutun samþykkt.

21. Selás 3 - umsókn um lóð (2022060231)

Erindi frestað á síðasta fundi. Fullnægjandi gögn hafa ekki borist.

Lóðarúthlutun hafnað.

22. Selás 4 - umsókn um lóð (2022060559)

Ágúst R. Elvarsson sækir um lóðina Selás 4.

Lóðarúthlutun samþykkt.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:30.