



Fundargerð

318. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Tjarnargötu 12
23. júní 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 Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Gunnar Ellert Geirsson deildarstjóri umhverfismála, Hilmar Örn Arnórsson verkefnastjóri byggingafrulltrúa Maríanna Hvannadal Einarssóttir forstöðumaður skráninga, Margrét Lilja Margeirssóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Sveinn Björnsson byggingafrulltrúi og Íris Eysteinsóttir ritari.

* * *

1. Drög að deiliskipulagi - kynning (2019090502)

Reykjanesh Investment ehf. hefur fjárfest í Grófinni 2 með það fyrir markmið að skipuleggja og standa að uppbyggingu á íbúðarhverfi á þeirri lóð sem og aðliggjandi lóð sem er norðan við Grófina 2. Gerður var þróunarsamningur um reitinn.

Bergdís Bjarnadóttir og Elías B. Sigurþórsson frá Nordic og Andri Rafn Yeoman frá Eflu verkfræðistofu mættu á fundinn og kynntu drög að deiliskipulagi.

Umhverfis- og skipulagsráð lýsir ánægju sinni með framlagðar hugmyndir.

2. Leikvellir og opin svæði í Reykjaneshæ (2021040430)

Umhverfis- og skipulagsráð óskaði eftir heildarendurskoðun á leikvöllum og á opnum svæðum í sveitarfélaginu á fundi dags. 19. maí.

Margrét L. Margeirssóttir verkefnastjóri skipulagsfulltrúa lagði fram stöðumat.

Lagt fram.

3. Breyting á aðalskipulagi Reykjaneshæjar 2020-2035 (2019060056)

Reykjaneshæ leggur til óverulega breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins. Heildarfrjölda íbúða og byggingarmagns á reit M9 Vatnsnes sbr. uppdrætti JeES arkitekta 7. júní 2023 er aukinn. Við loka úrvinnslu endurskoðunar Aðalskipulags Reykjaneshæjar 2020-2035 náðist ekki fram sú metnaðarfulla uppbygging sem kynnt hafði verið fyrir svæðið. Heildarfrjöldi íbúða er skv. gildandi aðalskipulagi 600 en verði með breytingunni 1250 og heildar byggingarmagn geti orðið 125.000m². Þetta samræmist þeim skipulagsáætlunum sem

þegar hafa verið samþykktar eða auglýstar og þess fjölda íbúða sem fyrir eru þegar reitir IB22, AT6 og M2a voru sameinaðir í reit M9. Heimilt verður að byggð verði allt að 6-7 hæðir meðfram strönd Vatnsness að austanverðu, enda veldur það ekki skuggavarpi yfir byggðina og unnin var vindgreining sem sýndi ekki fram á neikvæð áhrif á vind hvort sem byggð yrði 5 eða 7 hæðir á þessum stað.

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

4. Dalshverfi III - ósk um fjölgun íbúða (2019050472)

Grafarholt ehf. með erindi dags 16. júní 2023 óskar eftir breytingu á deiliskipulagi með fjölgun íbúða um 36 og byggingarmagns um 574m². Byggingareitir yrðu þá fullnýttir, yfirbragð byggðarinnar þéttara og hönnun íbúða tóni við raunverulega þörf á markaði og raunverulega greiðslugetu kaupenda.

Fordæmið sem umsóknin vísar til er fjölgun um 6 íbúðir félags sem er rekið án hagnaðarmarkmiða en hagkvæmni þeirra íbúða skilar sér beint til íbúa. Til skoðunar er að fækka íbúðum innan hverfisins til mótvægis. Umhverfis- og skipulagsráð hafnar erindinu.

5. Hleðslustöð við Fitjar - ósk um lóð (2023050475)

Orka náttúrunnar óskar eftir lóð til að stækka núverandi hleðslustöð við verslunarmiðstöð við Fitjar með erindi dags 19. maí 2023. Erindinu fylgja tillögur að stærð og staðsetningu lóðar.

Umhverfis- og skipulagsráð tekur undir að styðja þurfi við orkuskiptin og reiturinn er vel í sveit settur til þess. Vinna þarf tillögu að breytingu á deiliskipulagi með hagaðilum innan reitsins.

6. Fitjabraut 3 - ósk um stækkun lóðar (2023060233)

Fasteignafélagið Lón óskar eftir lóðarstækkun á lóð sinni við Fitjabraut 3. Óskað var umsagnar Reykjaneshafnar sem landeiganda. Þann 15. Júní var eftirfarandi bókað:

„Samráðsnefnd um þróun hafnarsvæða er með í vinnslu úttekt og endurhönnun á svæðinu vestan og sunnan við starfsvæði Skipasmíðastöðvar Njarðvíkur, en þar er m.a. um að ræða aðkomuleiðir og lóðarmörk á Fitjabraut. Stjórn Reykjaneshafnar heimilar ekki að svo stöddu neinar breytingar á lóðarmörkum umfram það sem nú er, meðan á þeirri vinnu stendur.“

Erindi frestað á meðan Samráðsnefnd um þróun hafnarsvæða er með svæðið í vinnslu.

7. 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. Dregið hefur verið úr byggingarmagni á lóð. Núverandi hús myndi standa (gert upp) 98m² 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 120m² búðum. Nýtingarhlutfall lóðar verði 0,6. Tvö bílastæði á lóð.

Ágætlega hefur verið brugðist við athugasemdum, en kalla þarf eftir afstöðu nágranna til breytinganna á tillögunni. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu.

8. Kirkjuvegur 37 - stækkun (2023050442)

Ragnar Róbertsson sækir um að byggja bílskúr, hjólageymslu, klósett og sturtuðstöðu fyrir heitan pott sem samtals er 69m². Ónýtur bílskúr er á lóðinni sem stendur til að rífa. Nýtingarhlutfall færi úr 0,31 í 0,37.

Lagfæra þarf uppdrætti og skýra. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir umsóknina með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.

9. Lyngmói 4 - stækkun á bílastæði (2022070274)

Sigprúður Sigurðardóttir leggur fram erindi dags 16. júlí 2023 um stækkun á bílastæði innan lóðar sbr. uppdrætti Betula landslagsarkitekta.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.

10. Efstaleiti 41 (2023030217)

Sigurður Garðarsson leggur fram erindi dags. 28. mars 2023 um fyrirhugaðar lóðarframkvæmdir sem fela m.a. í sér að setja heitan pott, útigeymsluhús, garðskála, timburverönd og að stækka bílastæði.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.

11. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingafulltrúa nr. 351 (2023010043)

Sveinn Björnsson byggingafulltrúi lagði fram til kynningar fundargerð afgreiðslu- og samráðsfundar byggingafulltrúa nr. 351 í 8 liðum með fullnaðarafgreiðslum erinda.