



Fundargerð

276. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Tjarnargötu 12
3. september 2021, kl. 08:15

Viðstaddir: Eysteinn Eyjólfsson formaður, Gunnar Felix Rúnarsson, Helga María Finnbjörnsdóttir, Ríkhartur Ibsen, Róbert J. Guðmundsson, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfissviðs, Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Maríanna Hvanndal Einarsdóttir tæknifulltrúi og Íris Andrea Guðmundsdóttir ritari.

* * *

1. Afgreiðslu- og samráðsfundir byggingarfulltrúa nr. 311, 312 og 313 (2021010027)

Lagðar fram til kynningar fundargerð nr. 311 dagsett 11. ágúst 2021 í 19 liðum, fundargerð nr. 312 dags. 17. ágúst 2021 í 12 liðum og fundargerð nr. 313 dagsett 2. september 2021 í 9 liðum með fullnaðarafgreiðslum erinda.

2. Tjarnabraut 4 - niðurstaða grenndarkynningar (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. Grenndarkynning hefur farið fram. Athugasemdir bárust. Erindi var frestað á fundi ráðsins. Lóðarhafi leggur fram minnisblað með viðbrögðum við athugasemdum.

Svör við athugasemdum koma fram í minnisblaði dags. 11. ágúst 2021. Erindi samþykkt.

3. Dalshverfi og Stapaskóli - breyting á deiliskipulagi (2021020055)

Tillaga að breytingum á deiliskipulagi Dalshverfis 1. áfanga en þar er skipulagsmörkum breytt lítilsháttar og í 2. áfanga er skipulagi lóðar Stapaskóla breytt í samræmi við niðurstöðu samkeppni um skólann og endanlegri útfærslu. Tillögur eru settar fram á uppdráttum Kanon arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021, minnisblað Eflu hf. um umferðarhávaða og mótvægisaðgerðir dags. 13. júní 2021 og minnisblað VSÓ ráðgjöf ehf. um samgöngur við Stapaskóla dags. 21. maí 2021. Engar athugasemdir bárust á auglýsingartíma.

Samþykkt að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

4. Hafnargata 12 - breyting á deiliskipulagi (2020040425)

BLUE Fjárfestingar ehf. leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við uppdrætti JeES arkitekta ehf. dags. 29. maí 2021. Breytingarnar eru þær að bílastæði á lóð verða staðsett ofanjarðar í stað bílakjallara. Bílastæðafjöldi á íbúð með tveimur



svefnherbergjum verður 1.5 í stað 1.4 og íbúð með einu svefnherbergi verður 1 í stað 1.4. Innkeyrsla lóðar er frá Norðfjörðsgötu í stað Hafnargötu (í samræmi við umferðagreiningu unnin af VSÓ ráðgjöf ehf. dags. 27. september 2018). Lóðarveggur við lóðarmörk Hafnargötu má vera að hámarki 1.1 m hár frá gólfkóta fyrstu hæðar, lóðarveggur við Aðalgötu má vera að hámarki 1.1 m hár frá kóta nærliggjandi lóðar. Gera verður uppbrot við vegg í samræmi við línu lóðarveggs í uppdrætti. Minniháttar frávik uppbrots er heimil með samþykki skipulagshönnuða, án breytingar á deiliskipulagi. Klæðningar húsa skulu vera vandaðar og endurspegla umhverfið. Val yfirborðefna er frjálst, svo framarlega að það uppfylli þau skilyrði. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Tillagan var auglýst og bærust engar athugasemdir.

Samþykkt að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

5. Hafnargata 22-28 - deiliskipulag (2019050478)

Markmið deiliskipulagstillögunnar er að koma til móts við breyttar áherslur og hugmyndir bæjarbúa um uppbyggingu miðbæjarsvæða. Áhersla er lögð á að styrkja stöðu eldri húsa á reitnum og setja þau í lifandi samhengi, jafnvel andstæðu, við vel hannaðar nýbyggingar, búa til skjólgott, sólríkt torg inni á miðjum reitnum í góðum tengslum við umhverfið, efla blandaða verslun og markaði, efla íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi, minnka vægi skemmtistaða en bæta aðstöðu til viðburða og halda sögu poppmenningar á svæðinu til haga. Í breytingunni felst heimild til nýbygginga á reitnum, aukin áhersla á varðveislu eldri húsa og að viðhalda minnum um hús sem hverfa, auk þess að efla almannasvæði með gerð torgs í tengslum við götur í kring.

Samþykkt var að að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu, en skipulagsstofnun gerði athugasemdir við framsetningu tillögunar með bréfi dags. 2. júlí 2021.

Greinargerð er uppfærð með betri skýringum á notkun bílstæðis sem almenningssvæðis og umhverfis. Fullyrt er að tillagan samræmist ekki aðalskipulagi vegna kvaða um nýtingarhlutfall í aðalskipulagi, en það er misskilningur. Hlutfallstalan 0,3- 0,7 miðar við aðalskipulagssvæðið í heild, enda er nýtingarhlutfall einstakra lóða mun hærra almennt á svæðinu eða t.d. um 2,7 almennt við Hafnargötu. Samkvæmt skilmálum aðalskipulags má auka við byggingarmagn um 28.500m². Þegar hafa verið nýttir um 4.400m² en með þessari viðbót hefur um 11.000m² verið ráðstafað svo nýtingarhlutfall svæðisins er enn vel undir mörkum. Unnið er að endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins og athugað verður að bæta orðalag svo merking textans verði skýrari í greinargerð.

Samþykkt að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

6. Hafnargata 81-85 (2021050056)

OS fasteignir ehf. leggja fram tillögu að breytingu á deili- og aðalskipulagi samkvæmt upprætti JeES arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021. Helstu breytingar eru: Niðurrif saltgeymslunnar fellur niður, heimilaðar er þrjár hæðir fyrir þjónustu- og verslunarhúsnæði ofan á saltgeymsluna, nýbygging tveggja 7. hæða fjölbýlishúsa, í stað þriggja 5. hæða,



breytingu á götuheiti lóðar úr Hafnargötu 81, 83 og 85 í Hafnargata 81, 83 og Víkurbraut 19. Breyting á aðalskipulagi hefur ekki verið afgreidd.

Deiliskipulagstillagan var auglýst, tvær athugasemdir bárust.

Svör við athugasemdum koma fram í fylgiskjali. Tillagan er ekki í samræmi við skilmála aðalskipulags. Gengið er á grænt svæði og atvinnustarfsemi er ekki heimil á íbúðasvæðum. Heimilt er að breyta aðalskipulagi og laga það að skilmálum deiliskipulags. Afgreiðslu deiliskipulags er frestað en erindinu vísað til stýrihóps um endurskoðun aðalskipulags.

7. Smáratún 33 - bílastæði og lóðarstækkun (2021050333)

Margeir Margeirsson óskar eftir lóðarstækkun. Stækkunin sem um ræðir er u.þ.b. 270 m². Lóðin stækkar að gangstétt sem liggur með Hátúni, aðkoma lóðar er eftir sem áður frá Smáratúni. Samkvæmt erindi dags. 10. ágúst 2021.

Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin varði ekki hagsmuni annarra en sveitafélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 3. Breytingin verður sveitarfélaginu kostnaðarlaus. Erindi samþykkt.

8. Hringbraut 77 (2021090004)

Ína Björk Hannesdóttir óskar eftir heimild til að reisa nýbyggingu á norðausturhorni lóðarinnar Hringbraut 77. Stærð byggingar er 6,5 m x 8,5 m og brúttóstærð 55,3 m². Hámarkshæð verður 3,8 m. Nýbyggingin verður byggð á lóðarmörkum til norðurs og austurs og ekki tengd við núverandi húsnaði á lóðinni Hringbraut 77.

Í nýbyggingu verði skipulögð 2ja herbergja íbúð, ekki hefðbundin bílgeymsla í samræmi við erindi Riss verkfræðistofu ehf. dags. 23. ágúst 2021.

Erindi frestað.

9. Grófin 10 (2021060418)

Lóðarhafi leggur fram erindi sem lýst er á uppdrætti JeES arkitekta ehf. dags. 29. maí 2021. Nýr byggingarreitur er útbúinn í sömu stærð og núverandi bíl til norðurs með möguleika á kjallara með aðkomu frá Grófinni 8. Í dag er þinglýst kvöð um gegnumakstur á lóð Grófin 8 og 6 frá Bergveg að bakhluta Grófar 10. Lóð Grófin 10a verður Grófin 10a og 10d. Heimilt verði að byggja allt að tvær hæðir og kjallara.

Hámarks hæð nýbygginga skal vera í samræmi við núverandi húsnaði á lóð. Þakform verði frjálst. Kvöð um gegnum akstur að lóð Grófin a að lóð Grófin d.

Eldri kvaðir um gegnumakstur haldast óbreyttar. Hámark byggingarmagn nýbyggingar verði 1100m². Lóð Grófin 10a 1874 m² verði Grófin 10a, stærð 744 m² og Grófin 10d, stærð 1130 m²

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

10. Fiskeldi á Reykjanesi (2021090022)



VSÓ ráðgjöf leggur fram greinargerð aðalskipulag Reykjaneshafnar – breyting. Deiliskipulag fiskeldis á Reykjanesi. Stækkun iðnaðarsvæðis 15a – fiskeldi, skipulags- og matslýsingu dags. ágúst 2021. Óskað er heimildar til að auglýsa skipulags- og matslýsinguna.

Samþykkt að auglýsa skipulags- og matslýsinguna.

11. Fitjar - nýtt deiliskipulag (2019060062)

Reykjaneshafnar leggur fram nýtt deiliskipulag fyrir Fitjar samkvæmt uppdrætti Glámu - Kím dags. 31. ágúst 2021. Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 29 ha að stærð og afmarkast af lóðum við Fitjabakka og Fitjabraut til norðurs, strandlínu til austurs, Njarðarbraut til vesturs og suðurs og Víkingaheimum til suð-austurs. Markmið skipulagsins er efla lýðheilsu í nánd við náttúru, tryggja náttúruvernd og stuðla að náttúruskoðun. Svæðið er eftirsótt útivistarsvæði og ríkt af fuglalífi. Deiliskipulagstillagan sameinar uppbyggingu svæðis fyrir atvinnulíf og heilsueflingu bæjarbúa í samræmi við kröfur um náttúruvernd.

Ráðið veitir heimild til að auglýsa deiliskipulagstillögunu.

12. Þjóðbraut - framkvæmdaleyfi (2021090012)

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. óskar eftir því að farið verði í framkvæmdir við færslu Þjóðbrautar samkvæmt erindi dags. 26. ágúst 2021.

Leita þarf umsagna viðeigandi stofnana. Erindi frestað.

13. Hlíðahverfi - umsókn um jarðvegsvinnslu (2020060011)

Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. óskar eftir framlengingu á framkvæmdarleyfi við jarðvegsvinnu á svæði fyrir ofan Íþróttasvæði Keflavíkur og Njarðvíkur með erindi dags. 26. ágúst 2021.

Skipulagsfulltrúa er falið að gefa út framlengingu með viðeigandi skilmálum.

14. Skipulagsmál - erindi stjórnar Reykjaneshafnar (2019060056)

Stjórn Reykjaneshafnar leggur fram tvær bókanir af 254. fundi stjórnar Reykjaneshafnar um aðalskipulagsmál með erindi dags. 27. ágúst 2021.

Unnið er að rannaskipulagi, erindi vísað til starfshóps rannaskipulagsins.

15. Auglýsingaskilti við Fitjar (2019050706)

Ungmennafélag Njarðvíkur sækir um heimild til að koma fyrir stafrænum auglýsingaflötum í stað rimlaflata á auglýsingastandi við Fitjar í samræmi við uppdrátt Mannvits hf. dags. 23. ágúst 2021.

Umsókn uppfyllir skilyrði um auglýsingaskilti. Erindi um leyfisveitingu vísað til byggingarfulltrúa.

16. Hraðakstur í Þverholti (2021080594)



Gísli R. Einarsson sendir fyrir hönd íbúa við Þverholt erindi dags. 26. ágúst 2021 um breytt fyrirkomulag umferðar um Þverholt vegna öryggis vegfarenda og íbúa.

Starfsfólki umhverfissviðs er falið að fylgja þessu erindi eftir, kanna umferðarhraða, umferðarmagn og kanna tillögur að lausn. Erindi frestað.

17. Hraðakstur á Melteigi (2021090020)

Íbúar við Melteig leggja fram erindi dags. 26. ágúst 2021 um breytt fyrirkomulag umferðar um Melteig vegna öryggis vegfarenda og íbúa.

Starfsfólki umhverfissviðs er falið að fylgja þessu erindi eftir og kanna tillögur að lausn. Erindi frestað.

18. Myllubakkaskóli - öryggi skólabarna við Hringbraut (2021090014)

Að beiðni Reykjanesbæjar skoðaði Efla hf. umferðaröryggi og aðgengi skólabarna á Hringbraut, við Myllubakkaskóla. Ferðavenjukönnun sem Efla lagði fyrir skólabörn í Reykjanesbæ leiddi í ljós að vorið 2020 að töluverður meirihluti nemenda Myllubakkaskóla er skutlað í skólann, eða 58% af krökkum í 3. 6. og 9. bekk á meðan hlutfallið var 35% í öllum grunnskólum Reykjanesbæjar. Helsta leiðin til að minnka umferð í kringum skólann og auka umferðaröryggi er að fá fleiri börn til að ganga eða hjóla í skólann. Slíkt gerist ekki nema börn og foreldrar upplifi að leiðin sem þau fara sé örugg. Lagðar eru fram tillögur til úrbóta í greinargerð Eflu dags. 27. ágúst 2021.

Samþykkt er að fylgja tillögu ráðgjafa og velja tillögu 3.

19. Flugvellir - breytt staðföng (2020060544)

Skipulagsfulltrúi leggur til breytingu á staðföngum hverfisins. Nýjum lóðum var bætt við syðst í hverfið með breytingu á deiliskipulagi og til skýrleika á seinni stigum þegar hverfið byggist upp, er lagt til að lóðir fái ný númer við götu.

Tillaga samþykkt.

20. Umhverfisviðurkenningar Reykjanesbæjar (2021090015)

Reykjanesbær leggur til að umhverfisviðurkenningar verða veittar til íbúa og fyrirtækja í Reykjanesbæ. Óskað er eftir ábendingum frá íbúum um nágranna og fyrirtæki sem eru að gera góða hluti í umhverfismálum. Þetta geta verið fallegir garðar, vel heppnuð endurbygging á gömlum húsum, fegrun lóða og svæða umhverfis íbúðarhús eða fyrirtæki.

Lagt fram.

21. Fjárhagsáætlun Reykjanesbæjar 2022-2025 (2021060488)

Sviðstjóri kynnti tillögu að fjárhagsáætlun umhverfissviðs fyrir árið 2022.

Lagt fram.

22. Furudalur 3 - umsókn um lóð (2021070210)



Þar sem fleiri aðilar sóttu um lóðina Furudal 3 fór hlutkesti fara fram milli umsóknaraðila.

Niðurstaða hlutkestis er að Sigurjóni H. Andræssyni er úthlutað lóðin.

23. Flugvellir 19 - umsókn um lóð (2021090008)

Davíð P. Viðarsson sækir um lóðina Flugvellir 19.

Lóðarúthlutun samþykkt.

24. Vogshóll 8 - umsókn um lóð (2021090021)

Hilmar Þ. Kristinsson sækir um lóðina Vogshóll 8.

Lóðarúthlutun samþykkt.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10.40