



## Fundargerð

334. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Tjarnargötu 12  
15. mars 2024, kl. 08:15

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

Að auki sátu fundinn Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Margrét Lilja Margeirsdóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi og Íris Eysteinsdóttir ritari.

\* \* \*

1. Tengingar við Grænás - drög að minnisblaði (2022110639)

Kynning á minnisblaði Eflu dags. 13.03.2024. Nokkrar sviðsmyndir vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar við Njarðvíkurhöfn í Reykjanesbæ og vegtenginga við Reykjanesbraut og Njarðarbraut. Umferð er nokkuð þung á þessu svæði og á eftir að þyngjast með frekari uppbyggingu í sveitarfélaginu. Ákveða þarf fyrirkomulag umferðarmannvirkja.

*Umhverfis- og skipulagsráð mælir með að unnið verði áfram með tillögu 6 og hún greind og kostnaðarmetin. Ráðið leggur mikla áherslu á að unnið verði hratt og örugglega að framtíðarskipan umferðarmála á þessu mikilvæga vaxtarsvæði.*

2. Dalshverfi - tillaga að fjölgun lóða fyrir sérbýlishús (2023080307)

Gunnar Kr. Ottósson skipulagsfulltrúi leggur fram tillögur til nánari úrvinnslu að fjölgun einbýlishúsalóða í Dalshverfi.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að lagðar verði fram tillögur að nánari útfærslum.*

3. Deiliskipulag fyrir umhverfi Njarðvíkurskóla (2024030245)

Reykjanesbær leggur fram drög að lóðarhönnun ásamt mögulegum viðbyggingum og fyrirkomulagi bílastæða við lóðina. Óskað er heimildar til að vinna deiliskipulag fyrir svæðið.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagsbreytingu í samvinnu við skipulagsfulltrúa.*

4. Huldudalur 1 og 3 - aukið byggingarmagn (2024030247)

Glóra ehf. f.h. lóðarhafa óskar heimildar til að auka heildarbyggingarmagn á lóð um 54 m<sup>2</sup>. Deiliskipulag kveður á um 300 m<sup>2</sup> parhús en óskað er eftir heimild til stækkunar í 354 m<sup>2</sup> en innan byggingarreits.

*Í ljósi fordæma telur umhverfis- og skipulagsráð að breytingin á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 43. grein skipulagslaga, málsgrein 3.*

5. Hafnargata 22-24 - stækkun á lóð (2019050478)

JeES arkitektar f.h. lóðarhafa óskar er eftir að færa innkeyrslu í bílastæðahús frá Klapparstíg yfir á Túngötu og ganga frá sorpi lóðar að Hafnargötu 22-24 með djúpgámum. Lagt er til að færa lóðarmörk Hafnargötu 22-24 til vesturs, þannig að skábraut og djúpgámar verða innan lóðar H22-24, auk þess að heimila steiptan garðvegg utan um garðsvæði vestan megin við H22-24. Bílastæðafjöldi H22-24 helst óbreyttur, en bílastæðum utan lóðar að Túngötu fækkar um fimm bílastæði.

Aðkoma að djúpgámum verður frá Túngötu. Áætluð lóðarstækkun vegna skábrautar og djúpgáma er áætluð um 175 m<sup>2</sup>. Lögð er áhersla á vandaðan frágang allra yfirborðsefna í samræmi við kröfur gildandi deiliskipulags, til að styrkja götumynd Túngötu.

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

6. Bolafótur - breyting á aðal- og deiliskipulagi (2020021002)

Sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035 þar sem gert er ráð fyrir að stækka miðsvæði M11 inn á opið svæði OP2. Gert er ráð fyrir að svæði M11 stækki um 1,3 ha inn á grænt svæði OP2, opið svæði við Njarðvíkurskóga. Svæði OP2 minnkar um 1,3 ha, fer úr 44,5 ha í 43,2 ha. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni verður unnin og kynnt tillaga að deiliskipulagi fyrir svæðið en svæðið hefur að hluta til verið deiliskipulagt áður. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 7 raðhúsum með alls 3-5 íbúðum hvert, samtals 27 íbúðum á svæðinu. Hæðir húsa eru ein hæð, með heimild til að koma fyrir millipalli. Áhersla er lögð á að byggðin myndi skjólgóð og falleg græn svæði til almennra nota. Vestan við íbúðabyggðina er grænt svæði um 4.600 m<sup>2</sup> sem myndar græna umgjörð um svæðið. Þar skal plantað trjágróðri og koma fyrir leiktækjum. Áhersla er lögð á góð göngutengsl í hverfinu og liggja göngustígar meðfram húsagötu og lóðum. Um svæðið liggur fráveitulögn en félagið E&S greiðir fyrir færslu á henni sbr. yfirlýsingu dags. 11. mars 2024. Óskað er heimildar til að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi og breytingu á deiliskipulagi samhliða.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi. Ákvörðun varðandi auglýsingu á deiliskipulagi er frestað. Í vinnslu er stefnumótun varðandi álagningu byggingarréttar- eða innviðagjalda.*

7. Aðaltorg - breyting á aðalskipulagi - drög (2019060056)

Sveitarfélagið Reykjanesbær hefur ákveðið að hefja vinnu við breytingartillögu á aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020 - 2035. Breytingin felst í því að stækka landnotkunarreit Miðsvæði 12 (M12) til norðurs og austurs um 4,25 ha og auka heildarbyggingarmagn í 100.000 m<sup>2</sup> með heimild fyrir 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu- og öryggisíbúðum fyrir eldri borgara. Með breytingu þessari mun nýtingarhlutfall fara úr 0.2 í 0.6. Fyrirhuguð stækkun tekur til skipulagssvæða M12 og OP9 norðan Aðalgötu, austan við Reykjanesbraut og vestan við Heiðarskólahverfi (ÍB1). Farið verður inn á opið svæði OP9 um 4,25 ha og miðsvæði (M12) verður 16,3 ha og mun deiliskipulagstillagan taka til ca. 14,5 ha af því svæði. Óskað er heimildar til að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi.

*Umhverfis- og skipulagsráð dregur til baka óverulega breytingu á aðalskipulagi og samþykkir málsferilinn veruleg breyting á aðalskipulagi.*

*Ráðið samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu vegna breytinga á aðalskipulagi.*

8. Vatnsnes - breyting á aðalskipulagi - skipulagslýsing (2019060056)

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er fjölgun íbúða úr 600 í 1.250 og aukning byggingarmagns úr 33.000 m<sup>2</sup> í 185.000 m<sup>2</sup> á miðsvæði M9 á Vatnsnesi. Kynningartíma skipulagslýsingar er lokið, umsagnir bárust.

*Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að vinna vinnslutillögu að breytingu aðalskipulags með tilliti til innsendra umsagna.*

9. Dalsbraut 8 - fjölgun íbúða (2024020190)

Kristinn Ragnarsson f.h. lóðarhafa óskar eftir breytingum á deiliskipulagi með erindi dags. 13. febrúar 2024. Íbúðum verði fjölgað úr 14-15 í 22. Húsið verði 3 hæðir í stað 2-3 hæða. Byggingarreitir stækki til suðurs og nýtingarhlutfall aukist um 40 m<sup>2</sup> vegna A-rýma og um 600 m<sup>2</sup> vegna B-rýma. Erindið var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga og samþykkt á 246. fundi umhverfis- og skipulagsráðs og staðfest á fundi bæjarstjórnar. Í samræmi við 4. mgr. 44. gr. skipulagslaga hefur samþykktin fallið úr gildi.

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

10. Háteigur 10 - viðbótarhæð (2024030261)

JeES arkitektar f.h. eigenda óska eftir viðbótarhæð á Háteig 10, 230 Reykjanesbæ sbr. uppdrátt dags. mars 2024. Húsið var upphaflega hannað sem hús á tveimur hæðum með kjallara, en aðeins fyrsta hæð og kjallari voru byggð. Viðbótarhæð sem sótt er um yrði í samræmi við upphaflegar teikningar, með möguleika á að breyta innra fyrirkomulagi eftir nútímakröfum, hæðir og umfang ytri kápu yrði eins.

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

11. Heiðarbraut 12 - garðstofa (2024030040)

Andri Fannar Freysson með erindi dags. 4. mars 2024 óskar heimildar til að reisa 25 m<sup>2</sup> sólstofu við húsið sbr. uppdrátt Sigurðar H. Ólafssonar dags. 1. mars 2024.

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

12. Fitjabraut 4 - niðurstaða grenndarkynningar (2024010311)

Erindið var upphaflega samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs. Erindið var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga og samþykkt dags. 28.09.2018 á fundi umhverfis- og skipulagsráðs og staðfest á fundi bæjarstjórnar. Í samræmi við 4. mgr. 44. gr. skipulagslaga hefur samþykktin fallið úr gildi. Ólafur Thordersen leggur fram erindið að nýju. Á 330. fundi samþykkti umhverfis- og skipulagsráð erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Ein athugasemd barst varðandi aðkomu að lóð.

*Aðkoma að lóð er af Fitjabraut bæði að norðan og að sunnanverðu. Aðkoma að lóð liggur ekki um aðliggjandi lóðir.*

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

13. Dvergadalur - breyting á byggingarreit 2-10 og 12-20 (2024030264)

Vegna hæðarmunar á götu og landi eru byggingarreitir færðir sunnar á lóð.

*Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 43. grein skipulagslaga, málsgrein 3.*

14. Smáhýsi fyrir heimilislausa (2023070008)

Minnisblað frá sviðsstjóra velferðarsviðs um húsnæðismál íbúa sem glíma við fjölþættan vanda í Reykjanesbæ var lagður fram á 332. fundi umhverfis- og skipulagsráðs. Settur hefur verið á fót starfshópur til að vinna að þessu verkefni. Unnar hafa verið tvær tillögur að staðsetningum og þær verið kynntar fyrir velferðarráði.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að grenndarkynntar verði tvær staðsetningar fyrir smáhýsin, annars vegar í Gróf og hins vegar við Hákotstanga. Lögð verður áhersla á vandaða kynningu til nágranna.*

15. Þróunarsvæði Höfnum - niðurstaða útboðs (2024010562)

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs var samþykkt að auglýsa þróunarsvæði Höfnum. Eitt tilboð barst innan auglýsts frests og óskað er heimildar til að semja við tilboðsgjafa á grundvelli framlagðra gagna.

*Lögð verði fram drög að samningi við tilboðsgjafa um þróunarsvæðið.*

16. Tjarnabraut - fyrirspurn um þróunarsvæði (2024030271)

Trönudalur ehf. með erindi dags. 11. mars vill kanna áhuga Reykjanesbæjar fyrir því að félagið fái að vinna að þróun á reit sem tekur til lóða að Tjarnabraut 26-40 (slétt nr.) Hugmyndin er að vinna útfærslu á 32 íbúðum á reitnum. Trönudalur hefur látið vinna frumhugmynd að húsum á þessum lóðum. Gert er ráð fyrir að húsin væru á 2 hæðum þ.a þau væru í góðu samræmi við mikið af þeim húsum sem nú þegar eru við Tjarna- og Dalsbraut.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir ekki deiliskipulagsbreytingu á þessum reit. Erindi hafnað.*

17. Fráveitusamþykkt Reykjanesbæjar - drög (2024030272)

Gunnar Ellert Geirsson deildarstjóri umhverfismála mætti á fundinn og kynnti Fráveitusamþykkt Reykjanesbæjar. Óskað er eftir afstöðu ráðsins vegna samþykktar um fráveitu Reykjanesbæjar. Líta þarf til þess að Evrópusambandið er að setja á fót tilskipun um fráveitu sem sveitarfélagið mun þurfa að taka tillit til. Þegar sú tilskipun öðlast gildi hér á landi má gera ráð fyrir að ráðast verði í frekari vinnu við uppfærslu á fráveitusamþykkt sveitarfélagsins.

*Lagt fram.*

18. Bílastæðasjóður - umsagnir (2022100414)

Skipulagsfulltrúi lagði fram drög að samþykkt um bílastæðasjóð. Skipaður var starfshópur, umsagna leitað hjá hagsmunaaðilum og unnið úr þeim umsögnum sem bárust. Umhverfis- og skipulagsráð vísaði uppfærðum drögum að samþykkt um bílastæðasjóð til umsagnar í ráðum sveitarfélagsins.

*Umsagnir nefnda og ráða hafa ekki borist. Erindi frestað.*

19. Mælaborð umhverfis- og framkvæmdasviðs (2023030009)

Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs kynnti mælaborð sviðsins.

20. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingarfulltrúa nr. 360 (2024010105)

Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi lagði fram til kynningar fundargerð afgreiðslu- og samráðsfundar byggingarfulltrúa nr. 360 í 3 liðum.

---

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 11.00.