



Fundargerð

362. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Grænásbraut 910, 4. apríl 2025, 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 Kr. Ottósson skipulagsfulltrúi, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Marianna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Margrét Lilja Margeirsdóttir deildarstjóri umhverfismála og Íris Eysteinsdóttir ritari.

* * *

1. Vinnslutillaga deiliskipulags - Spítalareitur (2023030010)

Þorlákur Ómar Einarsson frá Björtuvík, Bjarni Árnason frá Hille Melbye arkitektum og Hans Orri Kristjánsson frá Sen&Son arkitektum leggja fram vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Spítalareit sem afmarkast af Flugvallarbraut, Grænásbraut og Breiðbraut. Á deiliskipulagssvæðinu verður gert ráð fyrir lágreistri 2- 4 hæða byggð fjölbýlishúsa sem mynda svokallaða randbyggð með allt að 250 íbúðum. Skipulagssvæðið er vel staðsett á Ásbrú og er hluti af tveimur hverfum samkvæmt rammaskipulagi. Það er í hjarta Ásbrúar og Offiserahverfinu svokallaða. Það er því mikilvægt að reiturinn uppbyggður verði sterkur tengipunktur mismunandi hverfahluta.

Umhverfis- og skipulagsráð þakkar fyrir góða kynningu, heimilar að auglýsa vinnslutillögu og felur Gunnari Kr. Ottóssyni skipulagsfulltrúa að vinna málið áfram.

2. Ósk um heimild til að vinna deiliskipulag - Víkurbraut 14 (2025040036)

JeES arkitektar leggja fram frumdrög að deiliskipulagstillögu f.h. Smáragarðs ehf. fyrir „BYKO reitinn“ að Víkurbraut 14. Markmið deiliskipulagstillögunnar er að þetta byggð, styrkja götummyndir svæðisins, auka gæði, stuðla að heildstæðu yfirbragði byggðarinnar og skapa lifandi og fallett miðbæjarsvæði. Stærð skipulagsmarka er um 9100 m² og afmarkast af Víkurbraut, Baldursgötu, Heiðarvegi og Bryggjuvegi. Í dag stendur verslun Byko á lóðinni Víkurbraut 14 með verslunarhúsnæði og útisvæði. Áætlað er að umbreyta notkun úr verslun í íbúðarreit (miðsvæði) með fimm stökum fjölbýlishúsum í mismunandi stærðum í samræmi við umhverfið. Húsin raðast á jaðar lóðar, svo hægt sé að skapa skjólgóðan inngarð á milli þeirra, þar sem íbúar Víkurbrautar 14 og nágrennar geta notið. Lögð er áhersla á heildstæða götummynd og samræmi milli eldri og nýrra mannvirkja, með uppskiptingu og hámarks hæðum, í takt við núverandi hús. Gert er ráð fyrir allt að 126 íbúðum í fjölbreyttum stærðum. Bílastæði eru ofanjarðar og í bilageymslu undir inngarði. Gert er ráð fyrir 1,5 bílastæði á íbúð.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að unnið sé deiliskipulag fyrir reitinn með fyrirvara um samþykki landeigenda um samkomulag vegna skipulagsvinnunnar.

3. Hafnargata 44-46 - deiliskipulagstillaga (2024100172)

Tækniþjónusta SÁ leggur fram fyrir hönd Faxafells ehf. tillögu að deiliskipulagi fyrir Hafnargötu 44 og 46. Á lóðinni verði verslun og þjónusta á hluta jarðhæðar en 16 íbúðir á efri hæðum. Hámarkshæð byggingar verði fjórar hæðir. Kynningartíma er lokið. Athugasemdir bárust sem að efni til andmæla byggingarmagni og húshæðum.

Erindi frestað.

4. Tæknivellir - deiliskipulag (2020120241)

Um er að ræða heildarendurskoðun deiliskipulags frá 2013. Deiliskipulagstillagan er unnin í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035 auk rammaskipulagi Ásbrúar (rammahluta aðalskipulags) og Próunaráætlunar Kadeco: K64. Frá gildandi deiliskipulagi eru skipulagsmörk víkkuð og lóðamörkum breytt á afmörkuðum stöðum. Skilmálar fyrir blágrænar ofanvatnslausnir settir. Nýtingarhlutfall aukið. Einnig er skilgreint betur stígakerfi og landslagsmótun utan við byggðina á Tæknivöllum. sbr. uppdrætti og greinargerð Arkís dags. 15.01.2025. Kynningartíma er lokið. Umsagnir bárust.

Krossgatnamótum verði breytt og tenging við Patterson tekin út á þessum stað í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar í skipulagsgátt. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

5. Iðavellir 14b og Vatnsholt 2 - breyting á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag (2025030582)

Kanon arkitektar leggja fram tillögu að óverulegri breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skiplagslaga. Svæði verslunar og þjónustu VP12 verði breytt í miðsvæði og byggingarmagn aukið. Á reitinn komi heimild fyrir 60 íbúðum og byggingarmagn aukist úr 2.500 m² í 7.650 m². heildarstærð reitsins er 5000 m².

JeES arkitektar óska heimildar f.h. lóðarhafa KSK eignir ehf. til að auglýsingar á tillögu að deiliskipulagi fyrir reitinn Iðavellir 14b og Vatnsholt 2 skv. 2.mgr. 41. gr skipulagslaga. Þar sem helstu forsendur deiliskipulags koma fram í skilmálum aðalskipulags er ekki farið fram á að tekin sé saman lýsing skv. 1. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010.

Eysteinn Eyjólfsson vék af fundi undir þessum lið.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar auglýsingu á óverulegri breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skiplagslaga og auglýsingu á deiliskipulagi skv. 2 .mgr. 41. gr. skipulagslaga.

6. Aðaltorg M12 - breyting á aðalskipulagi (2019060056)

Auglýst var tillaga að breytingu á aðalskipulagi fyrir reit M12 Aðaltorg sem felst í því að stækka landnotkunarreit Miðsvæði 12 (M12) til norðurs og austurs um 4,25 ha og auka heildarbyggingarmagn í 100.000 m² 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. Auglýsingu er lokið. Athugasemdir bárust.

Viðbrögð við athugasemdum eru í fylgiskjali. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

7. Fitjabraut 1b - ósk um lóðarstækkun (2025030586)

Vörumiðlun óskar heimildar til að stækka lóð að Fitjabraut til þess að fjölga bílastæðum á lóð með erindi dags. 26.03.2026.

Endurskoðun skipulags er í vinnslu, breytingin ekki tímabær. Umhverfis- og skipulagsráð hafnar erindinu.

8. Keilisbraut 747 (2025030089)

OMR leggur fram erindi f.h. lóðarhafa TF KEF ehf. Byggingin er fjölbýlishús með 52 smábúðum áður skráð sem gistiheimili.

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

9. Dvergadalur 9 (2025020478)

Andri Ingólfsson arkitekt slf. leggur fram erindi f.h. lóðarhafa. Stigi stendur um 2 metra út fyrir byggingarreit. Óskað er að ráðið fallist á að um sé að ræða einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem fela í sér útkrögun, megi skaga út fyrir byggingarreit skv. skilmálum deiliskipulags.

Það er mat umhverfis- og skipulagsráðs að um sé að ræða minniháttar byggingarhluta, enda nær stigi ekki lengra út fyrir byggingarreit en svalir hússins. Erindi samþykkt.

10. Tillaga að tjaldstæði við kirkjuna í Höfnum (2025020347)

Sveinn Enok Jóhannsson óskaði eftir því að umhverfis- og skipulagsráð taki afstöðu til hugsanlegs tjaldsvæðis á landi Reykjanesbæjar fyrir neðan bílastæði Kirkjuvogskirkju. 3000 m² af landinu er skilgreint í aðalskipulagi undir verslun og þjónustu en tjaldsvæði fellur þar undir. Mikill meirihluti ferðamanna byrja og enda ferðalag sitt á Reykjanesi og þar af er stór hópur sem leigir sér litla "camper" bíla. Hér væri upplagt að útbúa svæði sem gæti tekið við 25-35 litlum bílum í bílastæði auk annarra ferðavagna. Sett verði niður 60 m² aðstöðuhús með baðherbergjum og eldunaraðstöðu. Endanleg ásýnd og skipulag væri unnið með bæjaryfirvöldum. Fjallað var um erindið á 360. fundi umhverfis- og skipulagsráðs. Nánari gögn hafa borist.

Erindi frestað. Umhverfis- og skipulagsráð felur Gunnari Kr. Ottóssyni skipulagsfulltrúa að vinna málið áfram út frá umræðum sem fram fóru á fundinum.

11. Umsókn um nýtingarleyfi jarðsjávar í Eldisgarði (2021090022)

Orkustofnun óskar umsagnar vegna umsóknar um nýtingu á allt að 7.500 l/s af vatni úr borholum á lóð samherja Fiskeldis Reykjanesi með erindi dags. 26. mars 2025.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir umsögn skipulagsfulltrúa dagsett 31.03.2025.

12. Berghólabraut 3 - framlenging á afnotaleyfi á lóð (2023040518)

Erindi Carbfix var frestað á 357. fundi því tryggja þarf að sjótakan hafi ekki áhrif á ferskvatnslinsuna. Óskað var umsagnar ISOR sem barst dags. 19. mars 2025 og staðfestir að sjótakan hafi ekki áhrif á ferskvatnslinsuna.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

13. Aðalskipulag Dalshverfi (2023080307)

Breyting á aðalskipulagi var send Skipulagsstofnunar til endanlegar afgreiðslu eftir auglýsingu en Skipulagsstofnun með bréfi dags. 14. mars bendir á málsmeðferð var ekki með öllu fullnægjandi. Ungmennafélag Njarðvíkur lagði inn athugasemd að nýju á auglýsingartíma en í Skipulagsgátt liggur aðeins samantekt umsagna vegna vinnslutillögu og viðbrögð bæjarstjórnar við þeim. Kallar stofnunin eftir því og minnir jafnframt á að þegar athugasemdarfrestur auglýsingartíma er liðinn ber bæjarstjórn að fjalla um þær

athugasemdir sem kunna að berast á auglýsingartíma og setja fram rökstuðning fyrir endanlegri afgreiðslu að teknu tilliti til athugasemda.

Viðbrögð við athugasemdum eru í fylgiskjali. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

14. Led skilti við Afreksbraut (2023050078)

Ungmennafélag Njarðvíkur og Knattspyrnudeild félagsins óska eftir leyfi til að setja upp LED ljósskilti við keppnisvöll Knattspyrnudeildarinnar. Þar sem núverandi klukka/stigatafla er orðin óreiðanleg og hefur valdið vandræðum, er brýn þörf á uppfærslu. Ný LED klukka myndi bæta upplifun bæði fyrir iðkendur og áhorfendur, auk þess myndi það opnað möguleika á auknum tekjum fyrir deildina með sölu á stafrænum auglýsingum. Fyrirhugað skilti verði í um 120 m frá íbúabyggð, en skiltið verði stillt þannig að slökkt sé á því á kvöldin.

Samkvæmt samþykkt um stafræn skilti í lögsögu Reykjanesbæjar dagsett 18. desember 2019 gr. 4.3 þá er ekki er leyfilegt að stafræn skilti vísi að íbúðarhúsnæði eða þar sem fólk sefur. Erindi hafnað.

15. Stefna um starfsmannaíbúðir á Suðurnesjum (2024080039)

Reykjanesbær og Suðurnesjabær leggja fram tillögu að stefnu um starfsmannaíbúðir og gistimöguleika starfsmanna á framkvæmdasvæðum, unna af VSÓ ráðgjöf í maí 2024. Mikil fólksfjölgun hefur verið á Suðurnesjum undanfarin ár og ekki hefur náðst að byggja upp húsnæði í sama takti. Rýming Grindavíkur hefur enn aukið þörfina á að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði. Mörg störf á Suðurnesjum tengjast ferðaþjónustu og mannvirkjagerð og þar á flugvallarsvæðið mjög stóran hlut. Mörg starfanna eru árstíðabundin. Til að mæta vinnuafþörf á svæðinu hefur þurft að sækja erlent vinnuafli. Þessu fylgir aukin eftirspurn á húsnæðismarkaði. Vinnuveitendur sem og sveitarfélögin hafa því leitað ýmissa leiða til að tryggja starfsfólki húsnæði til skemmri eða lengri tíma. Óskað var eftir umsögnum ráða og nefnda. Umsagnarfresti er lokið.

Erindi frestað.

16. Fuglavík 33 - umsókn um lóð (2025030295)

JBÓ pípulagnir sækja um lóðina Fuglavík 33.

Lóðarúthlutun samþykkt.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10.30