

Reykjanesbær
Gunnar Kr. Ottósson, skipulagsfulltrúi
Tjarnargötu 12
230 Reykjanesbær

Reykjavík, 30. október 2020
Tilvísun: 202008046 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Hlíðarhverfis, Reykjanesbær

Reykjanesbær hefur, með erindi dags. 25. ágúst 2020, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 16. júlí 2020. Engar athugasemdir bárust frá almenningi á kynningartímanum. Deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn, þann 18. ágúst 2020.

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 408 íbúðum á hluta 30,5 ha svæði sem skilgreint er sem ÍB28 í aðalskipulagi Reykjanesbæjar og byggst hefur upp að hluta til. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 397 íbúðum í 3-5 hæða fjölbýlishúsum, 11 íbúðum í raðhúsum ásamt leikskóla. Grænn ás liggur í gegnum svæðið og m.a. er lögð áhersla á gróður og grænar ofanvatnslausnir og öruggt og aðalaðandi göturými.

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð dags. 25. mars 2020, og á tveimur uppdráttum, deiliskipulagsuppdrætti og skýringaruppdrætti, í mkv. 1:1000 með sömu dagsetningu.

Í gildi er deiliskipulag fyrir sama svæði, Deiliskipulag Hlíðarhverfis m.s.br. frá 2016.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og en getur ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsins vegna eftirfarandi atriða sem þarf að skýra nánar en einnig vantar umsagnir um deiliskipulagið.

Geta þarf grein fyrir hvernig fyrirhuguð uppbygging, eins og hún er sett fram í deiliskipulaginu samræmist ákvæðum aðalskipulags Reykjanesbæjar s.s. varðandi þéttleika á ÍB28, þar sem gert er ráð fyrir samtals 505 íbúðum með þéttleika upp á 18-25 íb/ha á alls 30,5 ha svæði sem hefur byggst upp að hluta til. Ef uppbyggingu er beint á aðeins hluta íbúðarsvæðisins, þarf að gera grein fyrir tildrögum þess og fjalla um áform sveitarfélagsins um frekari uppbyggingu og/eða áfangaskiptingu á svæðinu.

Bent er á að fyrirhuguð uppbygging 408 íbúða eins og deiliskipulagið gerir ráð fyrir, mun að mestu fullnýta þær heimildir sem gilda fyrir svæðið í heild sinni og mun frekari uppbygging á öðrum hlutum þess ekki vera möguleg nema gerðar verði breytingar á aðalskipulagi.

Einnig þarf að skýra hvort ákvæði aðalskipulags geri ráð fyrir uppbyggingu þjónustustofnana eins og leikskóla eða annarrar starfsemi innan íbúðarhverfa og þá hvernig uppbygging í Hlíðarhverfi samræmist þeim.

Ekki er fullnægjandi að segja í skilmálum deiliskipulags að, „hönnun á hljóðvist hafi ekki verið unnin og þurfi að gera á síðari stigum verkefnisins.“ Á svæðum fyrir íbúðir og starfsemi þar sem gilda viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða utanhúss skal sýna fram á að sá hávaði verði undir mörkum

þar sem þess er krafist s.s. með hljóðvistargreiningu og setja skilmála um hvernig það skuli tryggt ef með þarf. sbr. 5.3.2.6 gr. skipulagsreglugerðar.

Bent er á að í september s.l. tóku gildi nýjar skipulagsreglur fyrir Keflavíkurflugvöll, dags. 4.sept 2020. Skoða þarf hvort tilefni er til að endurskoða skilmála með hliðsjón af nýjum reglum.

Gera þarf grein fyrir mögulegum umhverfisáhrifum deiliskipulags í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð.

Framsetning deiliskipulags

Deiliskipulagið er sett fram sem nýtt deiliskipulag fyrir hluta svæðis sem þegar er deiliskipulagt, *Deiliskipulag Hlíðahverfis frá 2016*, m.s.br. og sem nær til stærra svæðis.

Samhliða samþykkt á nýju deiliskipulagi þarf að breyta mörkum gildandi deiliskipulags fyrir Hlíðahverfi, og þarf heiti nýs deiliskipulags að vera aðgreinanlegt frá gildandi deiliskipulagi Hlíðarhverfis t.a.m. með vísan í áfangaskiptingu.

Ef hins vegar deiliskipulagið verður sett fram sem breyting á gildandi deiliskipulagi Hlíðarhverfis frá 2016, þarf að tryggja að fyrri byggingarheimildir gildi áfram.

Samráð og kynning

Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvort leitað hafi verið umsagna um deiliskipulagið í samræmi við 5.3.2. gr. skipulagsreglugerðar. Hafi verið leitað umsagna þarf stofnunin að fá afrit umsagna og samantekt á því hver voru viðbrögð sveitarstjórnar við þeim.

Vegna staðsetningar og ákvæðis í aðalskipulagi um að í deiliskipulagi fyrir nýja íbúðarbyggð, sem er nærri stofnbrautum og /eða hljóðlínunum flugumferðar Keflavíkurflugvallar, þarf að leita umsagnar Samgöngustofu og Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og Vegagerðarinnar.

Bent er á eftirfarandi sem varðar framsetningu skipulagsgagna:

- Á deiliskipulagsuppdrátt þarf að merkja inn götuheiti.
- Í greinargerð þarf að gera grein fyrir stærð skipulagssvæðis.
- Bent er á að í bæði skipulagsgögnum og fylgigögnum er ýmist ritað, Hlíðahverfi eða Hlíðarhverfi.

Beðist er velvirðingar á þeirri töf sem orðið hefur á afgreiðslu erindisins.



Sigríður Björk Jónsdóttir