

Reykjanesbær, umhverfis- og skipulagsráð  
b.t. Róbert Jóhann Guðmundsson, formaður  
Tjarnargötu 12,  
230 Reykjanesbæ

Njarðvík 26. maí 2023

**Efni: Víkurbraut 3 – Höfnun á erindi um stækkun iðnaðarhúss og ósk um rökstuðning.**

Undirritaður f.h. Tító ehf kt. 5907110710 eiganda Víkurbrautar 3 óskar eftir rökstuðningi umhverfis- og skipulagsráðs fyrir höfnun á viðbyggingu við fasteign okkar að Víkurbraut 3 í Reykjanesbæ.

Í húsnæðinu er eins og verið hefur um áratugaskeið rekin járnsmiðja sem nú hefur þörf fyrir stærra húsnæði til að auka við þjónustu sína. Að mati okkar er mjög bagalegt þegar sveitarfélagið stendur í vegi fyrir þróun og uppbyggingu atvinnu í bæjarfélaginu eins og hér virðist vera um að ræða.

Undirritaður óskar eftir að fá afrit af þeim gögnum sem send voru nágrönnum vegna grenndarkynningar svo og öll þau svör sem bárust frá hagaðilum vegna kynningarinnar. Vinsamlegast sendið gögn til mín sem allra fyrst.

f.h. Tító ehf

Arnar Jónsson

Tító ehf, Fitjabraut 30, 260 Reykjanesbær.



1. júní 2023  
mnr 2023010364

## Rökstuðningi umhverfis- og skipulagsráðs vegna höfnunar á stækkun vélsmiðju á Vatnsnesi

Tító eigandi fasteignar á lóðinni með erindi dags 26. maí 2023, óskar eftir rökstuðningi umhverfis- og skipulagsráðs fyrir höfnun á viðbyggingu við fasteign.

Óskað var eftir heimildar til stækkunar á Vélsmiðju um 129,2m<sup>2</sup> með viðbyggingu sbr uppdrætti Beims ehf dags 26. janúar 2023

Samþykkt var að senda erindið í grenndarkynningu á 308. fundi umhverfis og skipulagsráðs. Á 314. fundi var erindi hafnað með svohljóðandi bókun: Umhverfis- og skipulagsráð tekur undir andmæli. Frekari uppbygging iðnaðarhúsnæðis er ekki heimil á miðsvæði. Erindi hafnað.

Andmælin vísuðu í skilmála aðalskipulags. Afstaða til erindis mótaðist af skilmálum Aðalskipulags sem tók gildi með auglýsingu skipulagsstofnunar í B-deild stjórnartíðinda 25. Janúar 2023.

Horft var sérstaklega til greina 4.4. Miðsvæði (M) og gr. 4.4.1 Skilmálar fyrir miðsvæði:

**4.4 Miðsvæði (M)** Þar sem léttur iðnaður er heimilaður á einstökum landnotkunarreitum á miðsvæðum er jafnan heimilt að halda rekstri áfram ef reksturinn er samrýmanlegur íbúðarbyggð og annarri starfsemi á reitnum. Tilgreint er á hverjum reit hvort um víkjandi starfsemi sé að ræða.



**Gr 4.4.1.** Iðnaðarstarfsemi er almennt víkjandi á miðsvæðum en heimilt er að veita starfsleyfi til áframhaldandi reksturs þeirrar starfsemi sem þegar fer fram á svæðunum nema annað komi fram. Setja skal frekari kvaðir um takmarkanir á starfsemi í deiliskipulagi. Almennt skal miðað við að heimiluð starfsemi raski ekki ró með hávaða, lyktarmengun eða að ásýnd einkennist af óreiðu. Starfsemi

*Mynd af umræddri lóð á ja.is*

fari jafnan fram á almennum vinnutíma virka daga og starfsemi um helgar sé takmörkuð. 25 Miðað skal við að starfsleyfisskyld starfsemi samrýmist landnotkun í reynd við endurnýjun og útgáfu nýrra leyfa.

Um miðsvæðið **M9 Vatnsnes** sem lóðin tilheyrir segir sértaklega: Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á Vatnsnesi og blandaðri byggð atvinnu, þjónustu og íbúða á efri hæðum, en nesið er sérlega stórbrotið og áhugavert til endurbyggingar. Svæðið tengist miðbæ og lífæð beint um Hafnargötu. Hæðir húsa þrjár til fimm, fjölbýlishús með fjölbreyttri gerð íbúða. Byggðin getur orðið kennileiti í byggð frá sjó og landi. Huga þarf sérstaklega að veðri og myndun vindstrengja á svæðinu.

Bílgeymslum verði komið fyrir neðanjarðar að hluta. Huga þarf að endurbótum byggðar og umhverfis og mikilvægt er að frágangur og ásýnd á svæðinu taki mið af því að starfsemin og íbúðarbyggð geti farið saman. Gert er ráð fyrir að starfræktur verði leikskóli á svæðinu þegar fram líða stundir. Við Framnesveg er tölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi. Við Víkurbraut á fyrrum Saltgeymslulóð er gert ráð fyrir allt að sjö hæða háu fjölbýlishúsum í takt við tiltölulega nýlegar byggingar sunnar við Hafnargötu, með miðbæjarþjónustu á neðri hæðum eða í bland í sérstöku atvinnuhúsnæði. Tryggja skal almenningsaðgengi milli Víkurbrautar og Bakkavegar.



Við Pósthússtræti 5 – 9 er tiltölulega ný byggð fjölbýlishúsa sem er til þess fallin að styrkja miðbæjarstarfsemi. Staðsetning íbúðarbyggðar er heppileg m.t.t. þjónustu-, skrifstofu- og stofnanastarfsemi ásamt verslun og þjónustu. Svæðið (M9) er á mörkum 4 m hæðarlínu, sjá þemakort fyrir íbúðabyggð. Við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á svæðunum þarf að skoða hvort setja þurfi skilmála eða kröfur vegna áhrifa hækkandi sjávarstöðu. Nánar er fjallað um sjávarstöðu í kafla 7.4.3 um sjávarflóð.

### **Niðurstaða**

Sjá bókun umhverfis- og skipulagsráðs dags 16.6.2023