



Fundargerð

336. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Grófinni 2
19. apríl 2024, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Guðbergur Ingólfur Reynisson, Jón Már Sverrisson og Helga María Finnbjörnsdóttir.

Að auki sátu fundinn Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Margrét Lilja Margeirsdóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Hilmar Örn Arnórsson verkefnastjóri byggingarfulltrúa og Aðalheiður Ósk Gunnarsdóttir ritari.

Gunnar Felix Rúnarsson boðaði forföll og sat Jón Már Sverrisson fundinn í hans stað.

* * *

1. Hafnargata 12 - deiliskipulagsbreyting (2020040425)

Lóðarhafi, BLUE Fjárfestingar ehf., óskar eftir að breyta núgildandi deiliskipulagi á Hafnargötu 12, Reykjaneshæ.

Breytingin felst í nýrri ásýnd íbúðarhúsanna, með meira uppbroti, áherslu á útsýni til sjávar, stækkun garðrýmis og fjölgun íbúða, auk þess að stækka almenningsvæði og þjónustuhluta með sólríkum inngarði til suðvesturs í beinum tengslum við núverandi torg að Hafnargötu sbr. kynningaruppdrætti JeES arkitekta dags 9. apríl 2024.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við framlögð drög í samráði við skipulagsfulltrúa. Deiliskipulagstillagan innihaldi sólarlagsákvæði til samræmis við Vallargötu 7-11.

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

Lögð eru fram drög að breytingu deiliskipulags með fjölgun lóða fyrir sérbyli í Dalshverfi.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að vinna tillögu að breytingu á aðal- og deiliskipulagi í samræmi við framlögð drög í samráði við skipulagsfulltrúa.

3. Þróunarsvæði Höfnum - niðurstaða útboðs (2024010562)

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 2. febrúar sl. 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 eru fram drög að þróunarsamningi.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir drög að samningi um þróunarsvæði Höfnum og vísar þeim til afgreiðslu í bæjarráði.

4. Breyting á deiliskipulagi - Vogshóll-Sjónarhóll (2023100048)

Við breytingu á deiliskipulagi fjölga lóðum á skipulagssvæðinu úr 12 í 14. Breytingin nær til lóða 2-8 við Vogshól sbr. uppdrætti VSÓ dags. 10.11.2023. Heildarstærð lóða fer úr 227.160 m² upp í 317.690 m². Heildar hámarksbyggingarmagn fer úr 198.284 m² í 263.842 m². Vegna breyttrar legu mun fyrirkomulag og númer lóða breytast.

Áherslur breytingar á deiliskipulagi er í samræmi við landnýtingu skv. stefnu aðalskipulagsins. Ekki er gert ráð fyrir að umferðarmyndun verði mikil fyrir slíka starfsemi. Bílastæði verða innan lóðamarka hverrar lóðar.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjanesbæjar er heimilt að byggja 120.000 m² á AT12. Þegar hafa verið byggðir 20.000 m². Því hefur uppbygging á Vogshól 2-6a forgang á nýtingu byggingarheimilda. Reykjanes mun vinna breytingu á aðalskipulagi til að auka byggingarheimildir á AT12. Afmörkun lóða Vogshóls 2-6a fer út fyrir afmörkun á AT12 svæði. Reykjanesbær auglýsir því samhliða óverulega breytingu á aðalskipulagi þar sem AT12 er stækkað til suðurs. Lóðir við Vogshól 2 - 6a hljóta forgang á nýtingu byggingarheimildar. Deiliskipulagsbreyting var auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi. Aðalskipulagsbreytingin hefur verið samþykkt. Kynningartíma deiliskipulagsbreytingar er lokið. Umsagnir bárust.

Umsagnir sem bárust á auglýsingatíma gefa ekki tilefni til breytinga. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda deiliskipulagsbreytinguna til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

5. Aðaltorg M12 - breyting á aðalskipulagi (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 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. Fyrirhugað stækkun tekur til skipulagssvæða M12 og OP9 norðan Aðalgötu, austan við Reykjanesbraut og vestan við Heiðarskólaverfi (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. Skipulagslýsing hefur verið auglýst, umsagnir bárust. Samantekt og viðbrögð við athugasemdum eru lögð fram.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að unnin verði vinnslutillaga aðalskipulags þar sem tekið verði tillit til viðbragða við innsendum athugasemdum.

6. Kalmanstjörn, Nesvegur 50 - breyting á deiliskipulagi (2020080234)

Samkvæmt greinargerð aðalskipulags „AT13 Fiskeldi við Hafnir“ er áfram gert ráð fyrir fiskeldi sunnan við Hafnir og ekki er gert ráð fyrir að byggingarheimildir taki til kerja undir berum himni. Fyrirhugað er að fjölga húsbýggingum á lóð Kalmanstjarnar, vegna þess þarf að auka leyfilegt byggingarmagn umfram það sem skilgreint er í töflu 4.1 í greinargerð. Þó að byggingarmagn aukist nokkuð þá hefur það ekki áhrif út fyrir lóðina. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða óverulegri breytingu á aðalskipulagi. Breyting á aðalskipulagi er samþykkt. Athugasemdir bárust við deiliskipulagstillöguna. Samantekt og viðbrögð við athugasemdum eru lögð fram.

Taka þarf tillit til innsendra athugasemda til samræmis við framlagða tillögu að viðbrögðum við athugasemdir. Erindi frestað.

7. Bolafótur - breyting á aðalskipulagi - skipulagslýsing (2020021002)

Skipulagslýsing vegna breytingar á aðalskipulagi hefur verið auglýst. Umsagnir og athugasemdir bárust.

Athuga þarf betur skilmála aðalskipulags svæðisins. Erindi frestað.

8. Ásbrú rammaskipulag - vinnslutillaga og skipulagslýsing (2019050477)

Skipulagslýsing og vinnslutillaga voru auglýstar samhliða. Umsagnir og athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að unnin verði tillaga að rammahluta aðalskipulags fyrir Ásbrú.

9. Njarðvíkurbraut 25 - fjölbýlishús (2024040268)

Tító ehf., eigandi einbýlishúss og bílskúrs að Njarðvíkurbraut 25, óskar eftir heimild umhverfis- og skipulagsráðs til að hanna og byggja fjögurra íbúða hús að Njarðvíkurbraut 25.

Með þeim fyrirvara að stigahús sé innbyggt og tekið verði betra tillit til götummyndar er samþykkt að senda málið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Uppdráttur verði uppfærður í samráði við skipulagsfulltrúa fyrir grenndarkynningu.

10. Heiðarbraut 27 - leikskólinn Heiðarsel (2023120394)

Sótt er um leyfi til breytinga innan- og utanhúss á núverandi mannvirki, ásamt viðbyggingum, tveimur nýjum leikskóladeildum og stækkun á starfsmannaaðstöðu, sbr. uppdrætti Arkís arkitekta dags. 19. desember 2023. Í byggingunni verður starfræktur leikskóli fyrir 100 til 125 börn í 5 deildum. Hámarksfjöldi starfsmanna verður 30. Leikskólinn var 3 deildir fyrir 94 börn. Starfsmannafjöldi ræðst af starfshlutfalli þeirra svo óvíst er hvort þeim fjölgar eða fjöldinn haldist óbreyttur. Grenndarkynningu er lokið, athugasemdir bárust.

Bæta þarf úr bílastæðamálum við leikskólann. Erindi frestað.

11. Heiðartröð 554, 555 og 557 - uppskipting (2024030378)

Óskað er heimildar til að skipta fasteigninni í fleiri eignarhluta.

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.

12. Reykjanesvegur - lokun (2023070035)

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 7. júlí 2023 voru kynntar tillögur ungmennaráðs um betri gönguleiðir undir liðnum Umferðaröryggi íbúa Reykjanesbæjar. Fallist var á framkomnar tillögur. Sóknarnefnd Njarðvírkirkju sendir erindi dags 9. apríl 2024 og telur lokun Reykjanesvegur til suðurs óásættanlega og óskar eftir að umhverfis- og skipulagsráð endurskoði þessa ákvörðun og sú breyting sem verður gerð sé unnin í samvinnu við sóknarnefnd.

Lokun götunnar í samræmi við óskir ungmenna sem þekkja gönguleiðina er réttmæt ákvörðun en útfæra má lokunina betur. Starfsmenn umhverfis- og framkvæmdasviðs leggi fram tillögur að mögulegum lausnum.

13. Hafnagata 8 - lóðarumsókn og fyrirspurn (2023050453)

Sveinn Enok Jóhannsson sækir um lóðina Hafnagata 8 í Höfnum til að setja gamla húsið að Kleifum (Selströnd) á lóðina. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 16. júní 2023 var afgreidd umsókn sama umsækjanda um sömu lóð undir húsið Ingólf sem hefur frá árinu 1926 verið staðsett á Selfossi.

Lóðin er ekki laus til úthlutunar. Erindi hafnað.

14. Tjarnabraut - fyrirspurn um þróunarsvæði (2024030271)

Trönudalur ehf. óskar eftir að gera samning við Reykjanesbæ um þróun á reit sem afmarkast af lóðunum Tjarnabraut 26-40 ásamt opnu svæði þar sunnan við. Samningur gengi út á að Trönudalur láti þróa íbúðabyggð á reitnum í samvinnu við Reykjanesbæ. Markmiðið væri að þróa byggð sem myndi heildstætt yfirbragð og falli vel að því sem fyrir er í hverfinu. Hluti af þróuninni er leiksvæði/grenndarvöllur sunnan við íbúðarhúsin. Þá þarf að skoða staðsetningu og útfærslu á biðskýli fyrir strætó sem er á svæðinu. Gert er ráð fyrir því að Trönudalur annist allar framkvæmdir á svæðinu þ.m.t. leiksvæði og göngustíg. Hugmynd Trönudals er að á svæðinu komi einnar hæðar einbýlis- eða parhús en þó er félagið opið fyrir öðrum útfærslum í samvinnu og samráði við Reykjanesbæ.

Stefnt er að úthlutun þessara einbýlishúsaloða innan nokkurra vikna. Erindi hafnað.

15. Grjótás 10 - umsókn um lóð (2024040242)

Kristján V. Grétarsson sækir um lóðina Grjótás 10.

Lóðarúthlutun samþykkt.

16. Brekadalur 40 – umsókn um lóð (2024040155)

Kristinn Á. Gylfason sækir um lóðina Brekadalur 40.

Lóðarúthlutun samþykkt.

17. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingarfulltrúa nr. 362 (2024010105)

Hilmar Örn Arnórsson verkefnastjóri byggingarfulltrúa lagði fram til kynningar fundargerð afgreiðslu- og samráðsfundar byggingarfulltrúa nr. 362 í 11 liðum.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:30.