



Fundargerð

347. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Tjarnargötu 12
4. október 2024, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Guðbergur Ingólfur Reynisson, Jón Már Sverrisson og Jóhann Gunnar Sigmarsson.

Að auki sátu fundinn Gunnar K. Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Marianna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Margrét Lilja Margeirsdóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Perla Dís Gunnarsdóttir fulltrúi ungmennaráðs og Íris Eysteinsdóttir ritari.

Helga María Finnbjörnsdóttir boðaði forföll. Jóhann Gunnar Sigmarsson sat fundinn í hennar stað.

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

* * *

1. Umferðarmál - hönnun og framkvæmdir (2022110639)

Gunnar Ellert Geirsson deildarstjóri umhverfismála sat fundinn undir þessu máli.

Farið yfir valkostagreiningu vegna tvöföldun Reykjanesbrautar milli Rósaselstorgs og Fitja.

Samkvæmt gefnum forsendum og innra vægi matsþátta í valkostagreiningu og að teknu tilliti til kostnaðar og umferðaröryggis þykir valkostur 3 ákjósanlegastur. Aftur á móti er það mat umhverfis- og skipulagsráðs að valkostur 4 sé vanmetinn þegar kemur að samfélagslegum ábata fyrir sveitarfélagið. Fyrir því eru nokkrar ástæður og eru þær raktar hér.

Byggðapróun

Það er mat ráðsins að ekki er tekið nægjanlega mikið tillit til framtíðaruppbyggingar byggðar í forsendum og matsþáttum. Með tilliti til samþykks skipulags m.a. á Ásbrú og norðurhluta Keflavíkursvæðis telst valkostur 3 ekki þjóna þörfum byggðapróunarinnar.

Gatnamót við Grænás

Grænás er tenging Ásbrúarsvæðis við Keflavík og Njarðvík. Mikil uppbygging er fyrirhuguð á athafnasvæðum við Fitjar, Njarðvíkurhöfn og á Ásbrú og mikilvægt er að gatnamót við Grænás þjónusti þessi svæði. Ef ekki eru nægilega góðar tengingar við Reykjanesbraut við Grænás mun það leiða til þess að þungaflutningar setji álag m.a. á Njarðarbraut og innan íbúasvæðis á Ásbrú. Nauðsynlegt er að greið og einföld leið sé til staðar fyrir þungaflutninga að stofnvegum með góðri tengingu við Keflavíkurflugvöll, Helguvíkurböfn og Reykjavík. Við Grænás þarf að vera hægt að taka hægri beygjur, að fráreinar liggi að Grænásbrekku og að vera aðreina að Reykjanesbraut.

Hliðarvegir við Reykjanesbraut

Umhverfis- og skipulagsráð kallar eftir samtali um kostnaðarskiptingu á byggingu hliðarvega sem eru afleiðing hönnunar Reykjanesbrautar.

Hliðarvegir vestan megin við Reykjanesbraut

Ljóst er að samkvæmt fyrirætlunum um framtíðaruppbyggingu á Keflavíkurflugvelli þá eiga þeir vegir sem eru skipulagðir vestan megin Reykjanesbrautar og norðan Aðaltorgs að þjónusta starfsfólk á Keflavíkurflugvelli og flutning vöru og þjónustu til flugvallarins.

Vegirnir eru ekki ætlaðir til almennrar umferðar. Af þeim ástæðum er verulegur skortur á góðri tengingu til Keflavíkur frá flugvallarsvæðinu, fyrir fólk sem starfar á flugvellingum og býr í Keflavík og ferðamenn sem sækja sér þjónustu til bæjarfélagsins.

Rósaselstorg

Í öllum tillögum er gert ráð fyrir mismögum gatnamótum við Rósaselstorg. Það er okkar mat að mikilvægt sé að taka til skoðunar aðra kosti tenginga á því svæði og hvaða áhrif það myndi hafa á matsþætti í greiningunni.

Núverandi aðalskipulag

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að Reykjanesbraut sé lækkuð í landi eða í stökk, opnum eða lokuðum á milli Fitja og Grænáss. Þar þarf að tryggja örugga þverun á brú sem hentar virkum ferðamátum.

Almennt

Ör og mikill viðvarandi vöxtur bæjarins er umfram áætlanir og vaxtarstefnu sveitarfélagsins sem birtist í aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Vöxtur bæjarins umfram áætlanir er afleiðing utanaðkomandi þátta eins og stefnu ríkisins og stofnana þess um vöxt ferðaþjónustu og flutninga. Verkefni Reykjanesbæjar er að bregðast við þeim áskorunum með því að þróa

sjálfbæra og mannvæna byggð og ríkisvaldinu ber að koma að því verkefni með sveitarfélaginu.

Umhverfis- og skipulagsráð mun leita sér ráðgjafar hjá óháðum aðila til að leggja frekara mat á valkostagreininguna með hagsmuni Reykjanesbæjar að leiðarljósi.

2. Minnisblað um stöðu framkvæmda (2024090765)

Gunnar Ellert Geirsson deildarstjóri umhverfismála sat fundinn undir þessu máli.

Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs fór yfir minnisblað um stöðu framkvæmda.

Lagt fram.

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

Erindi Carbfix dags. 1. október 2024 með ósk um framlengingu á afnotaleyfi á lóðinni Berghólabraut 3 til 1. nóvember 2025.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið hvað varðar notkun á landi en óskar umsagnar bæjarráðs varðandi gjaldtöku.

4. K64 - kynning (2022100542)

Bakhjarlahópur verkefnisins HB64 sem snýr að skipulagi og framtíðarsýn á iðnaðarsvæðinu upp af Helguvíkurhöfn leggur fram minnisblað, dags. 20. ágúst 2024, þar sem fjallað er um stöðu verkefnisins í dag og tillögur að næstu skrefum.

Lagt fram.

5. Aðaltorg - nýtt deiliskipulag (2024080041)

Lögð er fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Aðaltorg. Meginatriði deiliskipulags er heildarbyggingarmagn í 100.000 m² fyrir verslun og þjónustu með heimild fyrir 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu- og öryggisíbúðum fyrir eldri borgara. Óskað er heimildar til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi samtímis tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæði M12 Aðaltorg.

Erindi frestað. Umhverfis- og skipulagsráð óskar eftir fundi með málsaðilum.

6. Hafnargata 44 og 46 - deiliskipulag (2021100132)

Tækniþjónusta SÁ leggur fram fyrir hönd Faxafell 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.

Tillagan samræmist ekki yfirbragði hverfisins og nýtingarhlutfall lóðar er of hátt. Erindi hafnað.

7. Hlíðarhverfi - frumdrög (2024070283)

Arkís fyrir hönd Miðlands leggur fram frumdrög að deiliskipulagi Hlíðarhverfis III áfanga með 492 íbúðum í húsum að breytilegri gerð.

Lagt fram til kynningar.

8. Helguvík - vinnslutillaga að breytingu á aðalskipulagi (2024070278)

Breyta þarf afmörkun á iðnaðar- og hafnarsvæðum í aðalskipulagi og skilmálum fyrir lóðirnar Stakksbraut 4 og 15 til að koma fyrir inn- og útflutningsstarfsemi, geymslusvæði skipaeldsneytis og endurskilgreina mörk hafnar- og iðnaðarsvæða. Lögð er fram vinnslutillaga að breytingu aðalskipulags fyrir svæðið sbr. uppdrátt og greinargerð Eflu dags. 30.09.2024 fyrir Reykjanesbæ.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að auglýsa vinnslutillögu að breytingu aðalskipulags.

9. Hjallalaut 15 - niðurstaða grenndarkynningar (2024070531)

Sótt er um að stækka nýtingarhlutfall og fara yfir byggingarreit vestan/austan megin við byggingu. Nýtingarhlutfall Hjallalautar 15 er í dag 0.30 og yrði þá nýtt nýtingarhlutfall 0.36. Hæð fyrirhugaðar byggingar mun ekki fara yfir hámark núverandi deiliskipulag. Ein athugasemd barst á kynningartíma varðandi nálægð húsa og vegg á lóðamörkum.

Erindi frestað.

10. Grófin 18c - niðurstaða grenndarkynningar (2023100165)

Róbert Jóhann Guðmundsson vék af fundi undir þessu máli.

Óskað er heimildar til breytingar á notkun iðnaðarhúsnæðis Grófinni 18c í geymslur á jarðhæð og íbúðir á efri hæð. Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði. Grenndarkynningu er lokið, engar athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

11. Klettatröð 6b - grenndarkynning (2022110634)

OMR verkfræðistofa ehf. leggur fram fyrir hönd lóðarhafa uppdrætti að breytingum á núverandi byggingu á lóðinni Klettatröð 6b og fyrirhugaðri stækkun á byggingunni. Óskað er heimildar til að endurtaka grenndarkynningu sem var samþykkt 2. febrúar 2023.

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

12. Baugholtsróló - dagmæður (2024060191)

Andrea Atladóttir og Elín Ósk Einarsdóttir senda inn erindi varðandi heimild til afnota af lóð sem kennd er við Baugholtsróló og standsetja dagforeldraheimili þar. Starfsmenn verði tveir með alls 10 börn í ríflega 50 m² húsnæði.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2. Öðrum liðum erindis vísað til bæjarráðs.

13. Íslandshús - vegvísar (2024080461)

Íslandshús ehf. óskar eftir leyfi til að setja niður skilti til að vísa veg að fyrirtækinu á 4 stöðum í nálægð við fyrirtækið. Eitt skilti á horni Reykjanesbrautar og Hafnavegs, eitt á horni Klettatraðar og Flugvallarbrautar, eitt á horni Heiðartraðar og Klettatraðar og eitt skilti á horni Grænásbrautar og Heiðartraðar. Umsögn vegagerðar liggur fyrir. Vegagerðin heimilar engin merki/auglýsingar við þjóðvegi landsins, innan veg- helgunarsvæðis. Veghelgunarsvæði er 30 metrar frá miðlínu vegar.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að vegvísur verði komið fyrir utan veghelgunarsvæðis til tveggja ára. Sett verði upp varanleg skilti við aðkomu að Tæknivöllum þar sem bæði svæðið sjálft er auglýst og fyrirtæki innan þess geta fengið að setja inn sitt merki. Þegar slík skilti eru tilbúin verði önnur skilti sem ekki er heimild fyrir að standi til langframa fjarlægð í samráði við viðkomandi fyrirtæki.

14. Tjarnabraut 26-40 - lóðaumsóknir (2024090525)

Erindi frestað, boðað verður til aukafundar í næstu viku.