



Fundargerð

355. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Tjarnargötu 12
24. janúar 2025, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Gunnar Felix Rúnarsson, Helga María Finnbjörnsdóttir og Sigrún Inga Ævarsdóttir.

Að auki sátu fundinn Gunnar Kr. Ottósson skipulagsfulltrúi, Margrét Lilja Margeirsdóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Marianna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Perla Dís Gunnarsdóttir fulltrúi ungmennaráðs og Íris Eysteinsdóttir ritari.

Guðbergur Ingólfur Reynisson boðaði forföll og sat Sigrún Inga Ævarsdóttir fundinn í hans stað.

* * *

1. Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjaneshæjar (2019090067)

Samþykkt Reykjaneshæjar um skilti í lögsögu Reykjaneshæjar lögð fram. Óskað var umsagna nefnda og ráð. Umsagnarfresti er lokið ábendingar bærust frá atvinnu og hafnarráði.

Erindi frestað.

2. Reglugerð um lóðaúthlutanir (2025010105)

Lagðar eru fram endurskoðaðar reglur um lóðaúthlutanir sem koma í stað regla sem samþykktar voru í bæjarstjórn 18. apríl 2017.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir reglurnar.

Sigrún Inga Ævarsdóttir (D) situr hjá.

3. Aðalskipulagsbreyting - ÍB28 og S45 við Hlíðarhverfi (2019060056)

Lögð er fram óveruleg breyting á aðalskipulagi sem felst í að íbúðasvæði ÍB28 stækkar til austurs en ÍB2 og S45 dregst saman sem því nemur, hámarkshæð húsa sunnan þjóðbrautar er breytt úr 1-4 hæðir í 1-5 hæðir.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

4. Aðalskipulagsbreyting- ÍB9 og OP18 Dalshverfi (2023080307)

Íbúðum í sérbyli er fjölgað um 30 og heildarfjöldi hverfisins leiðréttur. Tillaga á breytingu deiliskipulags fyrir Dalshverfi 1. og 2. áfanga er kynnt samtímis.

Deiliskipulag er í auglýsingu fyrir svæðið þar sem tekið hefur verið tillit til hluta þeirra athugasemda sem fram hafa komið, auk þess sem verslunar- og þjónustusvæði eru

skipulögð með það að markmiði að fjölbreyttari þjónusta verði í boði fyrir íbúa hverfisins. Athugasemdafrestur fyrir deiliskipulagið er til 9. mars og umhverfis- og skipulagsráð mun halda íbúafund um deiliskipulagið í febrúarmánuði.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

Gunnar Felix Rúnarsson (U) situr hjá og leggur fram eftirfarandi bókun:

Umbót hefur þegar lýst yfir andstöðu við þéttingu byggðar í bókun frá 17. desember 2024 á bæjarstjórnarfund, þar sem við teljum mikilvægt að hafa virkt samráð við íbúa þegar kemur að breytingum á aðalskipulagi. Samtal íbúa og bæjaryfirvalda þarf að vera gefandi og virkt, þar sem gott skipulag íbúðabyggðar hefur áhrif á andlega og líkamlega lýðheilsu bæjarbúa. Ekki má gleyma því að þessir íbúar keyptu sér íbúðir með það í huga að grænt svæði yrði til staðar og byggðin þéttist ekki um of. Mikilvægt er að breytingar á skipulagi séu unnar í samráði við íbúana og íbúakosning verði haldin til að tryggja að hagsmunir þeirra séu hafðir að leiðarljósi.

5. Helguvík aðalskipulagsbreyting - tillaga (2024070278)

Kynningu vinnslutillögu er lokið. Samantekt athugasemda við vinnslutillögu og viðbrögð eru í fylgiskjali. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi greinargerð og uppdráttur Efla verkfræðistofa dags. 08.01.2025.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa tillögu að breyttu aðalskipulagi.

6. Aðaltorg - nýtt deiliskipulag (2024080041)

Lögð er fram tillaga að deiliskipulagi fyrir Aðaltorg. Meginatriði deiliskipulags er heildarbyggingarmagn í 100.000 m² fyrir verslun, þjónustu og með heimild fyrir 450 íbúðum, þar af 138 þjónustu- og öryggisíbúðum fyrir eldri borgara.

Athugasemdir og viðbrögð eru í fylgiskjali.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

7. 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 Þróunaráætlunar 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.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna.

8. Nesvellir - Móahverfi - breyting á deiliskipulagi (2021040627)

THG arkitektar leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi reita Móavalla 1,3 og 5. Tillagan fellst í að heimilt verði að svalir fari 0,5 m út fyrir byggingarreit og að heimild sé fyrir kjöllurum undir húsum. Breytingin er sett fram á uppfærðum deiliskipulagsuppdrætti alls skipulagssvæðisins þar sem allar fyrri breytingar eru settar fram.

Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitafélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3.

9. Ljósaskilti við Hjómahöll (2024100423)

Óskað heimildar fyrir LED skilti á horn Hjallavegar og Njarðarbrautar á lóð Hjómahallar í Reykjanesbæ í stað skiltis með prentuðum auglýsingum og lýsingu. Núverandi stærð er 300 cm x 200 cm (breidd x hæð) og er hugsunin sú að kaupa LED-skilti sem eru sem næst þeim hlutföllum í stærðum, eru að hámarki með 7500 cd/m³ og með ljósskynjara. Skiltið vísar í suðurátt að Ytri-Njarðvíkurkirkju. Erindið var grenndarkynnt. Engin andmæli bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

10. Stapabraut 7 - lóðarstækkun (2023070043)

Kaffitár fékk vilyrði um lóðarstækkun á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 18.8.2023 með því skilyrði að umsókn bærist innan tveggja ára. Nú leggur Kaffitár fram erindi með ósk um lóðarstækkun en á lóðinni rísi lagerhúsnæði skv. uppdráttum Gunnlaugs Ó. Jóhannssonar arkitekts dags. 28.10.2024. Erindið var grenndarkynnt. Andmæli bárust.

Umrædd bygging kemur á lóð sem þegar er til sem byggingarlóð með ákveðnum byggingareit. Fjarlægð að nærliggjandi íbúðabyggð er ekki breytt. En er samkvæmt tillögu ríflega 60 m. Umrædd gögn hafa legið fyrir síðan í ágúst árið 2000. Vegghæð nýbyggingar er sambærileg nærliggjandi byggingu og skerðing útsýnis ekki meiri en vænta mátti og áhrif skuggavarps mjög takmörkuð út fyrir lóð.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

11. Háholt 21 - viðbygging (2024120046)

Erla Þorsteinsdóttir og Gunnar Þór Jóhannsson óska heimildar til að reisa viðbyggingu/tengibyggingu milli íbúðarhúss og bílskúrs sbr. uppdrætti Riss dags. 01.10.2023. Grenndarkynningu lokið, engar athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

12. Suðurtún 5 - sólstofa (2024120022)

Janusz og Teresa Sienkiewicz óska heimildar til að reisa sólstofu við íbúðarhús sitt sbr. uppdrætti Verkfræðistofu Suðurnesja dags. 03.09.2018. Grenndarkynningu lokið. Engar athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

13. Stakksbraut 15 - breyting á byggingarreit (2023110022)

Lóðarhafi óskar breytingar á byggingarreit sem stækki til austur. Gólfkótar á lóð verði tveir. Miðist annar við aðkomu frá norðvesturhluta lóðar en hinn miði við aðkomu frá suðausturhluta lóðar og er neðar í landi.

Hafnarráð gerir ekki athugasemd við breytingu á byggingareit. Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitafélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3.

Unnið er að breytingu aðalskipulags svæðisins og endurskoðun deiliskipulags. Nánari skilmálar um lóð verði ákveðnir í deiliskipulagi. Þó starfsemi á lóð falli að landnotkun aðalskipulags sem iðnaðarsvæði verði fullt tillit tekið til nálægrar íbúðabyggðar, sérstaklega með tilliti til hávaða- og loftmengunar.

14. Tjarnabraut 38 - breyting á byggingarreit (2025010242)

Stefanía Björg Jónsdóttir óskar eftir stækkun á byggingarreit um 3 m til suðurs og nýtingarhlutfall fari úr 0,19 í 0,25 sbr. uppdrætti Eggert Guðmundsson dags. 16.01.2025.

Erindi frestað.

15. Ferjutröð 11 (2024120222)

B.M. Vallá ehf. óskar breytingar á deiliskipulagi fyrir Ferjutröð 11 Tæknivöllum Ásbrú. Þar verði skilgreind 15.100 m² lóð með nýtingarhlutfall 0,2 undir steypustöð og einingaverksmiðju. Hæð bygginga miðist almennt við 7 m frá jörðu en einstakir byggingarhlutar s.s. síló ná 17 m hæð sbr. uppdrátt Ívar Ragnarsson dags. 29.09.2024. Grenndarkynningu er lokið. Engar athugasemdir bárust.

Erindi frestað.

16. Sólvallagata 12 - gistiheimili (2024040445)

Umsækjandi óskaði eftir endurskoðun ákvörðunar og leiðréttir umsókn sem fjallaði um gistiheimili fyrir 10 gesti en að miðað verði við gistiheimili fyrir 3 gesti. Upphafleg umsókn barst áður en lögum um gistiheimili og veitingastaði var breytt. Umhverfis- og skipulagsráð á 352. fundi féllst á að endurskoða ákvörðun og heimilaði grenndarkynningu sem er lokið án athugasemda.

Erindi frestað.

17. Valhallarbraut 744 (2024120312)

Sótt er um byggingarleyfi í umfangsflokki II. Um er að ræða breytingu á innra skipulagi sem felur í sér fjölgun íbúða sbr. aðaluppdráttum frá OMR ehf. dags. 09.12.2024.

Erindi frestað.

18. Vallargata 26 - svalir (2025010358)

María Svavarsdóttir og Daði Þór Ásgrímsson óska eftir að byggja svalir við húsið sbr. uppdrætti Tækijónustu SÁ. Meðeigendasamþykki fylgir erindinu.

Erindi frestað.

19. Bragavellir 19 (2025010317)

Guðrún S. Björgvinsdóttir óskar eftir að reisa einnar hæðar viðbyggingu sem verði um 52 m² sbr. JeES arkitekta dags. 16.01.2025

Erindi frestað.

20. Álfadalur - breytingar á skipulagi Dalshverfis 3. áfanga (2025010343)

Lóðarhafar Álfadal 2-8, 10-16, 26-32 og 34-40 leggja fram sameiginlega ósk um breytingu á deiliskipulagi, sem fellst í að byggingarreitir húsa yrðu færðir til suðurs um ca 3.4 m. Stígur að húsum yrði þannig að göngustígur í landi Reykjanesbæjar haldi breidd sinni og við bætist stígur innan lóðar um 3,0 m að breidd, þannig að vel akfær stígur yrði að húsum og heimild yrði veitt fyrir bílastæðum við hvert hús.

Erindi frestað.

21. Hönnun gatnamóta Njarðarbrautar og Grænáss (2022110639)

Umferðargreining og vinnugögn vegna gatnamóta Njarðarbrautar við Grænás.

Erindi frestað.

22. Geymsla skipaolíu við Helguvík og stækkun Helguvíkurhafnar (2025010344)

Skipulagsstofnun óskar umsagnar um matskyldufyrirspurn vegna aðstöðu til geymslu skipaolíu við Helguvíkurhöfn.

Erindi frestað.

23. Svæðisskipulag Suðurnesja 2024-2040 umsögn (2019070283)

Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum óskar umsagnar um vinnslutillögu Svæðisskipulag Suðurnesja 2024-2040.

Fyrir hönd Reykjanesbæjar gerir umhverfis- og skipulagsráð ekki athugasemd við vinnslutillöguna.

24. Neyðarkyndistöð við Fitjar (2025010345)

Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytið, almannavarnir, HS Orka og HS Veitur leggja fram erindi dags. 16. janúar 2025. Þar sem ástand á afhendingu á heitu vatni á Reykjanesinu er í óvissu á meðan eldsumbrot halda áfram nærri Svartsengi og innviðum þar á svæðinu hafa Almannavarnir og Umhverfissráðuneyti lagt á það kapp að tryggja afhendingu á heitu vatni ef rof verður á afhendingu frá Svartsengi. Liður í því er að setja upp neyðarkyndistöðvar við Rockville og einnig er horft til þess að setja upp sambærilegan búnað nálægt Fitjum.

Umhverfis- og skipulagsráð tekur undir nauðsyn neyðarkyndistöðvar út frá almannahagsmunum og heimilar með fyrirvara um samþykki landeigenda að stofnuð sé lóð fyrir umrædda starfsemi. Starfsemin verði tímabundin til 3 ára frá útgáfu byggingarleyfis. Að þeim tíma liðnum verði ákvörðun endurskoðuð með tilliti til aðstæðna.

25. Umsókn um framkvæmdaleyfi - vöktunarhola (2021090022)

VSÓ ráðgjöf fyrir hönd Samherja Fiskeldis er óskar eftir framkvæmdaleyfi fyrir vöktunarholu á Reykjanesi í samræmi álit Skipulagsstofnunar um umhverfismat og umhverfismatsskýrslu Samherja Fiskeldis.

Sótt er um framkvæmdaleyfi á grundvelli 13. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010 og reglugerðar um framkvæmdaleyfi, nr. 772/2012. Meðfylgjandi er greinargerð umsóknar.

Erindi frestað.

26. Afgreiðslu- og samráðsfundur byggingarfulltrúa nr. 376 (2025010022)

Fundargerð 376. afgreiðslu- og samráðsfundar byggingarfulltrúa lögð fram.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl.