



Fundargerð

361. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Grænásbraut
910, 21. mars 2025, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Guðbergur Ingólfur Reynisson, Gunnar Felix Rúnarsson og Helga María Finnbjörnsdóttir.

Að auki sátu fundinn Gunnar Kr. Ottósson skipulagsfulltrúi, Erla Bjarney Gunnarsdóttir lögfræðingur, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Marianna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Frosti Kjartan Rúnarsson fulltrúi ungmennaráðs og Íris Eysteinsdóttir ritari.

* * *

1. Beiðni um viðhaldsframkvæmd, nýbyggingu eða leiguhúsnæði - verklagsregla (2023080045)

Aðalheiður Júlíós Óskarsdóttir gæðastjóri mætti á fundinn og kynnti beiðnakerfi vegna viðhaldsframkvæmda, nýbygginga eða leiguhúsnæðis.

Lagt fram.

2. Tillaga að staðsetningu hleðslustöðvar við Fitjabraut (2020090208)

Anna K. Sigurjónsdóttir sjálfbærnifulltrúi og Aron H. Steinsson veitustjóri mættu á fundinn og kynntu erindi um hleðslustöðvar við norður Fitjar. Skoðaðar hafa verið mögulegar staðsetningar fyrir hleðslugarð með tilliti til þess deiliskipulags sem nú er í gildi. Bílastæði er á reit M4 (miðsvæði) norður Fitjar og í deiliskipulagi er gert ráð fyrir hleðslustöðvum. Óskað er eftir heimild til þess að semja um/bjóða út rekstur hleðslustöðva á því svæði.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að landnotkun miðist við að allt að helmingur bílastæða á umræddum reit verði nýttur til hleðslu rafbíla og að fyrirkomulag verði sem best aðlagð að þeirri notkun.

3. Vinnslutillaga deiliskipulags - Suðurbrautarreit (2023030660)

Aðalheiður Atladóttir og Falk Krüger frá A2f arkitektum, Jónas Halldórsson og Jónas Páll Viðarsson frá Stofnhús og Samúel Torfi Pétursson frá Kadeco mættu á fundinn og kynntu vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Suðurbrautarreit, 3,3 ha reitur kenndur við Suðurbraut 765. Á reit er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með allt að 300 íbúðum af fjölbreyttri gerð. Sérstakir byggingarreitir eru ætlaðir sérstakri notkun annarri en fyrir íbúðir, t.d. samkomuhús, garðskála o.fl.

Umhverfis- og skipulagsráð þakkar fyrir góða kynningu og felur Gunnari Kr. Ottóssyni skipulagsfulltrúa að vinna málið áfram.

4. Hlíðarhverfi þriðji áfangi – deiliskipulag (2019120007)

Arkís arkitektar leggja fram tillögu að deiliskipulagi fyrir þriðja áfanga Hlíðarhverfis f.h. Miðlands ehf. Um er að ræða 492 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýli. Uppbyggingin er á tveimur svæðum aðskildum með grænum geira.

Erindi frestað.

5. Dalshverfi 1. og 2. áfangi - breyting á deiliskipulagi (2023080307)

Markmið skipulagsbreytinganna er að bæta framboð á sérbýli á hentugum svæðum innan sveitarfélagsins, nýta innviði og vannýtt opin svæði og bregðast þannig við eindregnum óskum um sérbýli í sveitarfélaginu sem komið hafa fram í kjölfar jarðhræringa á Reykjanesi.

Deiliskipulagsbreytingar voru auglýstar og haldinn var íbúafundur á kynningartíma. Athugasemdir hafa komið fram.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda tillögu að breytingu á deiliskipulagi að Dalshverfi 1. áfanga til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu. Viðbrögð við athugasemdum eru í fylgiskjali.

Tillögu að breytingu á deiliskipulagi Dalshverfis 2. áfanga frestað.

6. Breyting á aðalskipulagi AT12 (2019060056)

Reykjanesbær hefur í langan tíma horft til uppbyggingar rýmisfrekrar starfsemi á AT12 við Fitjar. Stefna um slíka uppbyggingu birtist fyrst í aðalskipulagi 2008-2024. Síðan þá hefur verið afmarkað stórt svæði fyrir athafnasvæði, en ákveðið að auka við byggingarheimildir í skrefum og í samræmi við eftirspurn og þörf á atvinnulóðum. Núverandi starfsemi á AT12 er fyrst og fremst gagnaver. Leyfilegt byggingarmagn er 120.000 m². Nú liggja fyrir áform m.a. um frekari uppbyggingu gagnavera og byggingu gróðurhúsa. Miðað við þau áform þarf að auka verulega við byggingarheimildir. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir 198.284 m² en auka þarf byggingarmagn í 283.500 m². Kynningu á tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir reitinn er lokið. Umsagnir bárust.

Samantekt umsagna og viðbrögð sveitarfélagsins eru í fylgiskjali. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

7. Hafnargata 22-24 - breyting á deiliskipulagi (2019050478)

Óskað er eftir að stækka byggingarreit Túngötu, beggja megin við innkeyrslu inn í almenna bílageymslu. Einnig að stökum bílgeymslum við Klapparstíg verði breytt í þjónusturými. Þar með breytist bílastæðafjöldi og krafa bílastæða á lóð fer úr 1 bílastæði á í búð í 0,85 bílastæði á íbúð. Heildarfjöldi stæða verði 20 sbr. uppdrátt JeES arkitekta dags. 11.03.2025.

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

Kvaðir um bílastæði í deiliskipulagi haldist óbreyttar.

8. Hjallalaut 15 - ósk um lóðarstækkun (2024070531)

Lóðarhafi með erindi dags 14. mars 2025 óskar stækkunar á lóð til austurs.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um samþykki landeigenda.

9. Búningsaðstaða við Afreksbraut (2025030094)

UMFN sækir um heimild til að stækka búningaaðstöðu við Afreksbraut sbr. uppdrætti VSS dags. 5.3.2025.

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.

10. Þjóðbraut 838 (2025010517)

Sótt er um heimild fyrir viðbyggingu við núverandi húsnæði sbr. aðaluppdráttum Tækniþjónustu SÁ ehf. dags. 20.1.2025.

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

Ráðið heimilar að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3 hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd.

11. Bragavellir 19 - niðurstaða grenndarkynningar (2025010317)

Guðrún S. Björgvinsdóttir óskar eftir að reisa einnar hæðar viðbyggingu sem verði um 52 m² sbr. JeES arkitekta dags. 16.01.2025. Grenndarkynningu lokið, engar athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

12. Tjarnabraut 38 - niðurstaða grenndarkynningar (2025010242)

Stefanía Björg Jónsdóttir óskar eftir stækkun á byggingarreit um 1,5 m til suðurs og nýtingarhlutfall fari úr 0,19 í 0,23 sbr. uppdrætti Eggert Guðmundsson dags. 16.01.2025. Grenndarkynningu lokið, engar athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

13. Hljómahöll - niðurstaða grenndarkynningar (2024110108)

Fyrirhugað er að stækka Hljómahöllina við Hjallaveg 2. Um er að ræða 152 m² stækkun á núverandi 1. hæðar byggingu og mun viðbyggingin hafa sömu hæð útveggja og núverandi bygging. Grenndarkynningu lokið, engar athugasemdir bárust.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

14. Trölladalur 1, 3 og 5 (2025020048)

Stigar standa um 1 meter út fyrir byggingarreit. Óskað er heimildar til að einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, svalir og gluggafrágangur sem fela í sér útkrögun, megi skaga út fyrir byggingarreit.

Það er mat ráðsins að um sé að ræða minniháttar byggingarhluta. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

15. Hrauntún 7 umsókn um lóð(2023050082)

Brynjar Guðlaugsson óskar eftir því að fá til úthlutunar lóð norðan við Hrauntún 5. Erindi málsaðila um þróunarsamning um sama reit var tekið fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsrás 5. maí 2023 og hafnað og að um hana verði gerður þróunarsamningur.

Nýjar lóðir undir einbýlishús í bænum skulu auglýstar svo gætt sé jafnræðis skv. reglum Reykjanesbæjar um lóðaúthlutanir. Erindi hafnað.

16. Furudalur 3 - umsókn um lóð - niðurstaða hlutkestis (2025020187)

Dregið var úr 12 gildum umsóknum hjá Sýslumanni Suðurnesja. Fulltrúi sýslumanns og lögbókandi vottaði úrdráttinn.

Dregið var um 1. 2. og 3. val. Niðurstaðan var að Magnúsi B. Júlíussyni er úthlutað lóðin. Annað val er Kristján Y. Brynjólfsson og þriðja val er Eyþór Jónsson.

17. Fuglavík 25 - umsókn um lóð (2025030232)

Birkir M. Benediktsson sækir um lóðina Fuglavík 25.

Lóðarúthlutun samþykkt.

18. Mælaborð umhverfis- og framkvæmdasviðs (2024040527)

Mælaborð umhverfis- og framkvæmdasviðs lagt fram.

19. Afgreiðslu- og samráðsfundir byggingarfulltrúa nr. 377, 378 og 379 (2025010022)

Afgreiðslufundir byggingarfulltrúa nr. 377, 378 og 379 lagðir fram.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10.36