



Fundargerð

374. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar
haldinn að Grænásbraut 910, 17. október 2025, kl. 08:15

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

Að auki sátu fundinn Andrea Elísabet Ragnarsdóttir fulltrúi ungmennaráðs, Gunnar Kristinn Ottósson skipulagsfulltrúi, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, María Kjartansdóttir verkefnastjóri skipulagsmála, Margrét Lilja Margeirsdóttir deildarstjóri umhverfismála og Aðalheiður Ósk Gunnarsdóttir ritari.

* * *

1. Víkingaheimar - kynning (2025050343)

Ólafur P. Snorrason, Hallgrímur Þ. Sigurðsson, Ágúst B. Garðarsson og Ólafur Gunnarsson mættu á fundinn og kynntu erindi Funabergs fasteignafélags ehf. varðandi samning um uppbyggingu við Víkingaheima.

Lagt fram.

2. Þróun Akadémíureits (2025010481)

Reykjanesbær vinnur að því að byggja upp nýtt lifandi miðsvæði á Akadémíureit austan við Reykjaneshöllina á horni Þjóðbrautar og Krossmóa.

Lögð var fram framtíðarsýn um þróun Akadémíureitsins frá Alta frá október 2025, að skipulagi nýrrar samfélagsmiðju, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á blandaðri byggð með miðbæjartengdri starfsemi. Óskað er heimildar til að kynna tillöguna fyrir almenningi og hagaðilum.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar kynningu á verkefninu.

3. Brekkustígur 22-26 (2025040467)

JeES arkitektar leggja fram tillögu deiliskipulags f.h. EBS Invest ehf. dagsetta 28. maí 2025, fyrir reit sem afmarkast af Bakkastíg, Hafnarbraut og Brekkustíg fyrir fjögur fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum, með alls 120 íbúðum með sameiginlegri hálfniðurgrafinni bílageymslu. Kynningu vinnslutillögu er lokið.

Afgreiðslu erindis frestað.

4. Hafnarbraut 2, 4 og 6 - deiliskipulag (2024110165)

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir fjögurra hæða íbúðarhúsnæði fyrir starfsmannaíbúðir eða skrifstofuhúsnæði með eitt bílastæði á íbúð í bílageymslu. Stærð íbúða er áætluð 40-50

m². Skipulagssvæðið nær yfir þrjár lóðir, Hafnarbraut 2, 4 og 6. Lóðin Hafnarbraut 4 er 565 m² en verður eftir breytingu 1327 m² með stækkun til norðurs, vesturs og austurs. Lóðin Hafnarbraut 6 er 1.866 m² en verður eftir breytingu 2038 m² með stækkun til suðurs og austurs. Gert er ráð fyrir meginaðkomu að svæðinu um Hafnarbraut þar sem eru tvær innkeyrslur með kvöð um gegnumkeyrslu á lóð Hafnarbrautar 4 að baklóð Hafnarbrautar 2. Bílastæði eru staðsett innan lóða.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að deiliskipulagstillagan verði auglýst.

5. Hafnargata 56 - breyting á deiliskipulagi (2025100183)

JeES arkitektar leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi f.h. bgb - ferðapjónustu ehf. sbr. uppdrætti dags 9. október 2025. Lagt er til að fjölga bílastæðum í bílageymslu um þrjú bílastæði og íbúðum um þrjár, frá 15 íbúðum í 18 íbúðir. Stækkun hússins verður með nýrri rishæð, á tveimur einingum af fimm, í samræmi við nærliggjandi mannvirki og komandi skipulag, þannig að samtenging við umhverfið verði sterkari. Að öðru leyti helst skipulagið óbreytt.

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

6. Nesvegur 50 - deiliskipulag (2020080234)

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi svæðisins, staðfestu 15. mars 2022.

Skipulagssvæði nær nú einnig utan um lóð austan Hafnarvegs þar sem fyrirhuguð er vatnstaka en vestan megin er lagt til aukið byggingarmagn. Fyrir liggur umhverfismatsskýrsla frá Verkís og umsögn Skipulagsstofnunar sem leggur áherslu á vöktun heildarvatnstöku á Reykjanesi.

Afgreiðslu erindis frestað. Fara þarf yfir umsagnir með ráðgjöfum og lóðarhafa.

7. Fjölbrautaskóli Suðurnesja - deiliskipulag (2019090479)

JeES arkitektar leggja fram tillögu að breytingu á deiliskipulagi f.h. Framkvæmdasýslu ríkisins vegna stækkunar skólans með nýbyggingu sem er 2 hæðir og kjallari, allt að 4860 m². Lóðamörkum Sunnubrautar 32 og 36 er einnig breytt skv. uppdrætti dags. 7. júlí 2025. Breytt deiliskipulag var auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Framkvæmdasýsla ríkisins leggur fram breytingartillögu f.h. ríkissjóðs sem eiganda húsnæðisins. Afgreiðslu erindis frestað.

8. Víkurbraut 10 og 14 - deiliskipulag (2025040036)

JeES arkitektar leggja fram tillögu að deiliskipulagi f.h. Smáragarðs ehf. Tillagan samanstendur af húsabyrpingu sem samanstendur af fimm þriggja til sex hæða fjölbýlishúsum með bílageymslu undir inngarði. Heildarfjöldi íbúða er um 128 íbúðir, í mismunandi stærðum frá 60 m² að 120 m². Íbúðastærðir skulu vera af fjölbreyttri gerð sem henta bæði einstaklingum sem fjölskyldum. Meirihluti bílastæða er í kjallara en gestastæði ofanjarðar, gert er ráð fyrir 1,5 stæðum á íbúð. Tillagan að nýju deiliskipulagi var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi er lýsingu sleppt sbr. heimild í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Engar athugasemdir bárust á auglýsingatíma deiliskipulagstillögunnar. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda tillögu að deiliskipulagi til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

9. Hólagata – Holtsgata - deiliskipulag (2022100137)

JeES arkitektar leggja fram tillögu að nýju deiliskipulagi f.h. Sparra ehf. sbr. uppdrátt dags. 7. maí 2025. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir tveimur þriggja hæða fjölbýlishúsum með 21 íbúð og þjónustu á jarðhæð. Tillaga að nýju deiliskipulagi var auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi er lýsingu sleppt sbr. heimild í 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Útsýni yfir nærliggjandi byggð þrengist, en uppbyggingin veldur óverulegu skuggavarpí á aðliggjandi íbúðalóðir. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda tillögu að deiliskipulagi til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

10. Grófin og Bergið - breyting á deiliskipulagi (2021090502)

JeES arkitektar leggja fram tillögu að breyttu deiliskipulagi f.h. RÍ Grófarinnar ehf. sbr. uppdrætti dags. 14. október 2025. Heildarstærð lóða B og C verður óbreytt, en stærðir breytast innbyrðis. Bílakjallari verði undir reit B, húshæðum breytt á hluta og byggingarhlutar sameinaðir.

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

11. Dagmæður - húsnæði (2024060191)

Andrea Atladóttir og Elín Ósk Einarsdóttir senda inn erindi varðandi heimild til afnota af landi undir aðstöðu fyrir dagmæður. Aðkoma verði frá bílastæði við Afreksbraut. Erindið var grenndarkynnt skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.

Afgreiðslu erindis frestað.

12. Hólagata - umferðarmál (2025050040)

Íbúar við Hólagötu sendu erindi með ósk um hraðatakmarkandi aðgerðir vegna mikils gegnumaksturs um götuna þegar bílstjórar stytta sér leið þegar umferð um Njarðarbraut er þung. Lögð er fram tillaga um breyttar akstursstefnur sem var grenndarkynnt skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir breytingu á akstursfyrirkomulagi um götuna. Einnig samþykkir ráðið að ákvörðunin verði endurmetin m.t.t. umferðarflæðis og -hraða vorið 2026.

13. Fitjabraut og Fitjabakki - gangandi og hjólandi umferð (2025090263)

Göngu- og hjólatengingar til og frá Byko og Krónunni að Fitjum.

Umhverfis- og skipulagsráð felur starfsfólki umhverfis- og framkvæmdasviðs að vinna málið áfram, m.a. með samráði við hagaðila á svæðinu. Málið verður tekið til afgreiðslu á aukafundi ráðsins 3. nóvember nk.

14. Selvík 9 - umsókn um lóð (2025090516)

Flexo ehf. sækir um lóðina Selvík 9. Jafnframt óskar umsækjandi eftir að lóðin verði minnkuð og síðan sameinuð lóðinni Selvík 5.

Afgreiðslu erindis frestað.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 11:12.