



## Fundargerð

376. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Grænásbraut 910  
7. nóvember 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 Gunnar Kristinn Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Margrét Lilja Margeirsdóttir deildarstjóri umhverfismála, Aðalheiður Ósk Gunnarsdóttir og Erna María Svavarsdóttir ritarar.

\* \* \*

### 1. Mælaborð og rekstraráætlun umhverfis- og framkvæmdasviðs (2025050559)

Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs kynnti mælaborð sviðsins fyrir 3. ársfjórðung 2025 og rekstraráætlun 2026.

Lagt fram.

### 2. Hafnargata - Ægisgata - deiliskipulag (2024020309)

Kjartan Már Kjartansson bæjarstjóri sat fundinn í þessum lið.

Vinnslutillaga og hönnunarleiðbeiningar fyrir neðri hluta Hafnargötu með Ægisgötu sbr. gögn Nordic Office of Architecture. Tilgangur skipulagsins er að styrkja, treysta og setja stefnu um uppbyggingu og yfirbragð svæðisins. Óskað er heimildar til að auglýsa vinnslutillögu og hönnunarleiðbeiningar.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar auglýsingu á vinnslutillögu og hönnunarleiðbeiningum. Haft verði samráð við hagaðila á auglýsingatíma.

### 3. Spítalareitur - nýtt deiliskipulag (2023030010)

Sen&Son arkitektar lögðu fram tillögu deiliskipulags fyrir Spítalareit sem afmarkast af Flugvallarbraut, Grænásbraut og Breiðbraut. Tillagan hefur verið auglýst. Á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir lágreistri 2-4 hæða byggð fjölbýlishúsa sem mynda svokallaða randbyggð með allt að 250 íbúðum. Skipulagssvæðið er vel staðsett á Ásbrú og er hluti af tveimur hverfum samkvæmt rammaskipulagi. Það er hjarta Ásbrúar og Offiserahverfisins svokallaða. Það er því mikilvægt að reiturinn uppbyggður verði sterkur tengipunktur mismunandi hverfahluta. Kynningu tillögu er lokið.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir ekki breytingu á íbúðadreifingu í deiliskipulagstillögunni sem skal vera óbreytt samkvæmt vinnslutillögu, þ.e. 35% hlutfall 1-2 herbergja íbúða, 35% 2-3 herbergja og 30% 4+ herbergja. Umhverfis- og skipulagsráð ítrekar

það sem fram kemur í umsögnum Isavia og Landhelgisgæslunnar að mikilvægt er að gera ráð fyrir og bregðast við hljóðmengandi starfsemi flugvallarins. Samþykkt að senda tillöguna til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu með fyrirvara um athugasemdir ráðsins.

#### **4. Bolafótur - deiliskipulag (2019051640)**

Arkís leggur fram deiliskipulag fyrir hönd lóðarhafa fyrir 30 íbúðir í 7 raðhúsallengjum á svæðinu sem er kennt við Bolafót 21, 23 og 27. Óskað er heimildar til að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi samhliða breytingu á aðalskipulagi sem er þegar í auglýsingu. Breyting á aðalskipulagi hefur verið staðfest. Auglýsingu deiliskipulagstillögu er lokið.

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

#### **5. Hólagata - Holtsgata - deiliskipulag (2022100137)**

Erindið var staðfest á fundi bæjarstjórnar þann 17. október 2025 en afgreiðsla umsagna var ófullnægjandi svo taka þarf málið upp og afgreiða að nýju. 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.

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

#### **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 Hafnavegs 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.

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

#### **7. lðavellir 14b og Vatnsholt 2 VP12 - breyting á aðalskipulagi (2019060056)**

Eysteinn Eyjólfsson vék af fundi við afgreiðslu málsins.

Óskað er heimildar til að breyta VP12 reit sem afmarkast af Aðalgötu og Vatnsholti í miðsvæði. Reiturinn verður miðsvæði M13 þar sem ásamt verslun og þjónustu verði heimild fyrir 60 íbúðum og byggingarmagn á reit fari úr 2500 m<sup>2</sup> í 7650 m<sup>2</sup>. Óskað er heimildar til að auglýsa lýsingu og vinnslutillögu aðalskipulags sbr. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að lýsing og vinnslutillaga að breytingu aðalskipulags verði auglýst. Næstu nágrennar verði upplýstir sérstaklega.

#### **8. lðavellir 14b og Vatnsholt 2 - nýtt deiliskipulag (2025030582)**

Eysteinn Eyjólfsson vék af fundi við afgreiðslu málsins.

JeES arkitektar óska heimildar f.h. lóðarhafa KSK eigna ehf. til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir reitinn lðavellir 14b og Vatnsholt 2 skv. 2. mgr. 41. gr skipulagslaga. Óskað er heimildar til að auglýsa tillöguna samhliða breytingu á aðalskipulagi.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að tillaga að deiliskipulagi verði auglýst samhliða auglýsingu á breytingu á aðalskipulagi.

#### 9. Dagmæður - húsnaði (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. Samantekt og viðbrögð við einstökum athugasemdum eru í fylgiskjali. Lagt er til að lóð verði minni sbr. tillögu þar sem lóð er 1630 m<sup>2</sup> í stað 2635 m<sup>2</sup> og færð nær Afreksbraut. Starfsemin er þá fjær byggðinni og leiksvæðið við „hólana“ er óskert.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir framlagða tillögu um minni lóð sem er fjær Fífumóa. Brugðist hefur verið við athugasemdum.

#### 10. Hólmborgsbraut 2 (2025020483)

Blue Eignir ehf. / Blue Car Rental ehf. óska breytingar á deiliskipulagi Helguvíkur. Lóðinni Hólmborgsbraut 2 er skipt upp og hún stækkuð til suðurs sbr. uppdrátt dags 3. nóvember 2025.

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

#### 11. Hafnagata 27 - fyrirspurn (2025110014)

Helgi Eyjólfsson óskar heimildar til að byggja geymslu á lóð nr. 27 við Hafnagötu á spildu sem ekki hefur verið byggt á og tilheyrir lóðinni Hafnagötu 27 hinum megin við götuna. Um er að ræða límtréshús klætt yleiningum á steiptum sökkli og plötu, m.a. notað til hýsingar listaverka sbr. uppdrátt K.J. ARK dags 25. október 2025.

Gæta þarf að því að byggingin samræmist lit og yfirbragði nærumhverfis. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.

#### 12. Klapparstígur 5 (2025110012)

Steinn A. Jóhannesson óskar eftir að fasteigninni að Klapparstíg 5, 230 Reykjanesbæ, verði skipt í tvær sjálfstæðar eignir og fái þar með úthlutað tveimur fastanúmerum. Eignin var áður skráð með tveimur fastanúmerum (208-9701 og 208-9702), en með yfirlýsingu dags. 24. nóvember 2017 voru þau sameinuð undir einu fastanúmeri (208-9701). Engin breyting hefur verið á fasteign en óskað er eftir að skráningin verði aftur aðgreind í tvær eignir.

Afgreiðslu erindis er frestað.

#### 13. Hafnargata 77 (2025100372)

Viðar Ægisson leggur fram erindi dags 25. október 2025. Húsið er skráð sem einbýli á tveimur hæðum; kjallari og hæð. Á lóð stendur stakstæður bílskúr. Óskað er heimildar til að skipta húsinu upp eftir hæðum í tvær sjálfstæðar íbúðir. Bílskúr tilheyrði neðri hæð. Breytingin staðfestir nýtingu hússins til áratuga og er sambærileg við húsagerðir næstu nágretta við Hafnargötu 75 og Baldursgötu 12 eða margra annarra eigna ofarlega á Hafnargötu.

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

#### **14. Stapabraut 21 - fyrirspurn um breyttan byggingarreit (2025110042)**

Óskað er eftir afstöðu umhverfis- og skipulagsráðs til þess hvort heimild fáið til að gera deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Stapabraut 21 í Reykjanesbæ, með þau áform að byggja 1.400 m<sup>2</sup> (grunnflötur 600-700 m<sup>2</sup>) nýbyggingu á tveimur hæðum á lóðinni við Stapabraut 21, L203810 sbr. fyrirspurn dags 3. nóvember 2025.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að unnin verði tillaga að breytingu á deiliskipulagi.

#### **15. Selvík 9 - umsókn um lóð (2025090516)**

Flexo ehf. sækir um lóðina Selvík 9. Sótt er um heimild til breytinga á lóðamörkum.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir lóðarumsóknina. Tekin verður afstaða til breytinga á lóðamörkum síðar.

---

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:48.