



Fundargerð

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

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Alexander Ragnarsson, Gunnar Felix Rúnarsson og Helga María Finnbjörnsdóttir.

Að auki sátu fundinn Andrea Elísabet Ragnarsdóttir fulltrúi ungmennaráðs, Gunnar Kristinn Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi og Erna María Svavarsdóttir ritari.

* * *

1. Uppbygging við Víkingaheima - aðalskipulagsbreyting (2019060056)

Ólafur P. Snorrason, Hallgrímur Þ. Sigurðsson, Ágúst B. Garðarsson og Ólafur Gunnarsson mættu á 374. fund umhverfis- og skipulagsráðs og kynntu erindi Funabergs fasteignafélags ehf. varðandi samning um uppbyggingu við Víkingaheima, sbr. 1. dagskrárlið þess fundar: Víkingaheimar - kynning (2025050343).

Á 1525. fundi bæjarráðs Reykjaneshæjar var skipulagshluta málsins vísað til umhverfis- og skipulagsráðs. Uppbygging samræmist ekki skilmálum aðalskipulags fyrir svæðið, því að óbreyttu.

Umhverfis-og skipulagsráð hefur fengið greinargóða kynningu vegna óskar um þróunarsamning við Víkingarheima sem fela í sér breytingar á notkun svæðisins og stækkun þess. Málið hefur verið rætt á fundum ráðsins varðandi breytingar á skipulagi samkvæmt beiðni bæjarráðs þar um. Ef þróunarsamningur verður gerður felur það í sér að fara þarf í breytingar á aðalskipulagi Reykjaneshæjar og í framhaldinu þurfa lóðarhafar að vinna drög að deiliskipulagi og leggja fyrir bæjaryfirvöld.

Ráðið tekur jákvætt í þær hugmyndir sem fram eru komnar um uppbyggingu útivistarsvæðis, fjölbreyttrar byggðar og ferðaþjónustutengdrar starfsemi en gerir þó fyrirvara um umfang byggðar og fjölda íbúða. Ljóst er að ef breyta á notkun þessa reits þá er mikilvægt að gera það að mjög vel athuguðu máli og í samráði við íbúa.

Umhverfis-og skipulagsráð samþykkir, ef þróunarsamningur um svæðið verður samþykktur, að vísa framkomnum hugmyndum um breytta notkun svæðisins til væntanlegrar endurskoðunar á aðalskipulagi Reykjaneshæjar sem unnið verður í miklu og góðu samtali við haghafa og íbúa bæjarins eins og gert hefur verið.

2. Hafnargata miðbærinn - aðalskipulagsbreyting (2019060056)

Vinnslutillaga deiliskipulags fyrir Hafnargötu - Ægisgötu var samþykkt til kynningar. Þar er gert ráð fyrir 225 íbúðum, en miðað við núverandi fjölda íbúða og heimildir aðalskipulags má bæta við 75 íbúðum. Auka þarf fjölda íbúða á svæðinu um 150-200 íbúðir svo deiliskipulagstillagan samræmist aðalskipulagi.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að unnin verði tillaga að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæði M2 og fjöldi íbúða aukinn.

3. Klettatröð - beiðni um aðalskipulagsbreytingu (2020021005)

Lóðarhafi Klettatraðar 8-10 óskar endurupptöku máls. Hús og skipulag ehf. Klettatraðar 8-10 óskar eftir breytingu á aðalskipulagi fyrir hönd lóðarhafa með bréfi dags 29. janúar 2020. Reiturinn verði afmarkaður með nýju númeri og heimill verði rekstur hótels og gistiheimilis á svæðinu með kvöðum.

Umhverfis- og skipulagsráð vísar erindinu til starfshóps um endurskoðun aðalskipulags og væntanlegrar endurskoðunar aðalskipulags Reykjanesbæjar.

4. Embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa - endurskoðun (2020040158)

Lögd eru fram drög að uppfærðri samþykkt um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa með það að markmiði að bæta þjónustu við íbúa bæjarins með aukinni skilvirkni.

Til hliðsjónar eru sambærilegar samþykktir stærri nágrannasveitarfélaga. Samþykktin veiti skipulagsfulltrúa heimild til fullnaðarafgreiðslu minniháttar skipulagsbreytinga s.s. grenndarkynninga og veitingu framkvæmdaleyfa sem ekki eru háð mati á umhverfisáhrifum, auk heimilda til að undirrita skjöl sem þegar hafa fengið afgreiðslu sveitarstjórnar og innan þeirra marka sem samþykktin lýsir.

Lagt fram.

5. Reykjanesvegur 40 - fyrirspurn (2025110240)

Reykjanesvegur 40 er á svæði sem í aðalskipulagi er skilgreint sem íbúðarsvæði en ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Eigandi óskar eftir mati ráðsins á því hvort sjúkrabjálfun samræmist skipulagi eða hvort breyta þyrfti skipulagi til að það væri heimilt. Áætlað er að starfsmenn í sjúkrabjálfuninni verði 3-6 og gera má ráð fyrir að viðskiptavinir verði um 30-50 manns á dag.

Samkvæmt skipulagsreglugerð er íbúðarbyggð (ÍB) svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Það er mat umhverfis- og skipulagsráðs að verði umsvif starfseminnar ekki meiri en fram kemur í erindi falli starfsemin að skilmálum aðalskipulags fyrir svæðið.

6. Sporthúsið - stækkun (2025080471)

Byggja á viðbyggingu á tveimur hæðum að hluta sem hýsa á padelvöll, golfhermasvæði auk bílgeymslu / viðgerðarsvæðis fyrir þjálfunartæki.

Einnig verður aðkoma starfsmanna betrubætt auk útlitsbreytinga á austurhlið. Nýbygging verði um 680 m² og um 9,5 m há. Óskað er heimildar til að koma fyrir tveimur 6 m² LED skiltum á austurhlið sbr. uppdrætti Glóru dags. 11. ágúst 2025.

Mikilvægt er að gæta að blágrænum ofanvatnslausnum og umferðaröryggi á bílastæðum. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

7. Kirkjubraut 10 - viðbygging (2025050105)

Fyrirhugað er að stækka núverandi íbúðarhús bæði að framan- og aftanverðu, ásamt því að hækka þakið á núverandi bílageymslu um 0,6-0,9 m. Heildarhæð bílageymslu fer þó ekki yfir 3,9 m. Einnig er fyrirhugað er að breyta bílageymslu í 50 m² íbúð.

Áætluð viðbygging við vesturhlið hússins er um 56 m² og viðbygging við austurhlið um 49 m². Heildarstækkun hússins nemur því um 105 m².

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.

8. Hafnarbraut 12E - fyrirspurn (2025110095)

Gröfupjónustan ehf. sækir um breytingar og endurbætur á núverandi húsnæði. Breytingar fela í sér niðurrif og uppbyggingu á sama grunni.

Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3, með fyrirvara um meðeigandasamþykki.

9. Flugvellir 1-3 - beiðni um deiliskipulagsbreytingu (2025110116)

Mannvirki & malbik ehf. sækir um minniháttar deiliskipulagsbreytingu f.h. eiganda. Aukning á byggingarmagni til samsvörunar á stærð lóðar, aukning byggingarreita um einn og minnkun núverandi byggingarreita.

Samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.

10. Keilisbraut 753 (2025080161)

Icelandic Home ehf. óska eftir leyfi til breytinga á gluggasetningum, gamlar breytingar á herbergjaskipan settar á nýjar teikningar sem merkir að upplýst er um breytingar innanhúss sem felast í að fjölgað hefur um 11-12 íbúðir.

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

11. Hafnargata 27 - lóðarstækkun (2025110311)

Til stendur að breyta skrifstofuhúsnæði Hafnargötu 27a í 15 íbúðir á hæðum 2-4, endurbyggja það að stóru leyti og hækka það sem nemur einni hæð. Jarðhæð sem er og verður áfram verslunarhúsnæði verður að mestu óbreytt frá núverandi mynd en kjallari verður endurnýjaður. Með erindi þessu óskar lóðarhafi, Blue Eignir ehf. eftir því að lóðarmörk verði leiðrétt gagnvart lóð Hafnargötu 29, þ.e. að lóðarmörk liggi milli húsveggja og lengd til austurs í hnitpunkta 228a og 14 (sjá tillögu meðfylgjandi erindi þessu). Með aðlögun þessari telur umsækjandi sig geta komið fyrir a.m.k. 15 bílastæðum innan lóðar Hafnargötu 27a.

Erindi frestað. Unnið er að aðalskipulagsbreytingu fyrir svæðið og vinnslutillaga deiliskipulags Hafnargötu – Ægisgötu er í kynningu.

12. Almenningsamgöngur - breyting á leiðakerfi (2019090564)

Lagt er til að minniháttar breyting verði gerð á leiðakerfi almenningsamgangna í Reykjanesbæ og að sú breyting taki til leiðar R1. Meðfylgjandi er rökstuðningur frá GTS og sókn Keflavíkurkirkju.

Umhverfis- og skipulagsráð gerir ekki athugasemd við þessa breytingu.

13. Umferðaröryggi í Reykjanesbæ (2025110307)

Lögreglan á Suðurnesjum leggur til breytingar á hámarkshraða á götum Reykjanesbæjar. Minnisblað með umsögnum um breytingar á umferð lagt fram.

Erindi frestað og verður tekið fyrir á næsta fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 5. desember 2025.

14. Svæðisskipulag Suðurnesja - fundur (2019070283)

Fundargerð 55. fundar svæðisskipulagsnefndar Suðurnesja.

Lagt fram.

15. Álfadalur 1-7 - lóðarumsókn (2025110121)

Brynja leigufélag ses. sækir um lóðina Álfadalur 1-7, en í samstarfi við Reykjanesbæ hefur félagið áform um að reisa 7 íbúða raðhús fyrir öryrkja á lóðinni. Einnig er óskað eftir heimild til að gera breytingu á deiliskipulagi umræddrar lóðar til samræmis við fyrirhuguð áform. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjórum íbúðareiningum á lóðinni en óskað er eftir að fjölga þeim um þrjár. Gert er ráð fyrir að hver íbúðaeining verði um 68-74 m² að stærð, sem er sú eining sem hentar einna best og mest eftirspurn er eftir hjá Brynju leigufélagi. Heildarbyggingarmagn fyrir 7 íbúðareiningar er áætlað um 550 m².

Umhverfis- og skipulagsráð tekur vel í erindið. Erindi frestað.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:47.