



Fundargerð

381. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Grænásbraut 910
16. janúar 2026, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Guðbergur Reynisson, 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, Anna Þóra Gísladóttir verkefnastjóri byggingafulltrúa, Margrét Lilja Margeirsdóttir deildarstjóri umhverfismála og Erna María Svavarsdóttir ritari.

* * *

1. Svæðisskipulag Suðurnesja (2019070283)

Samband sveitarfélaga á Suðurnesjum óskar umsagnar um tillögu að Svæðisskipulagi Suðurnesja 2024-2040.

Ráðið telur mikilvægt að gert sé ráð fyrir svæði fyrir mengaðan jarðveg í skipulagi.

Skipulagsfulltrúa er falið að senda inn athugasemd í samræmi við umræður á fundinum. Að öðru leyti gerir umhverfis- og skipulagsráð ekki fleiri athugasemdir.

2. Helguvíkurhöfn - breyting á aðal- og deiliskipulagi (2025120206)

Reykjaneshæjar leggur fram óverulega breytingu á aðalskipulagi skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin felst í að reitur l10 verði felldur niður, enda óþarfur þar sem heimilt er að staðsetja tanka undir skipaolíu á hafnarsvæði H1. Reit l8 undir skolpdælustöð er hliðrað og lögun hans breytt lítillaga. Landnotkun helst að öðru leyti óbreytt. Samtímis er lögð fram breyting á deiliskipulagi Helguvíkur fyrir hafnarsvæðið, viðlegukant og lóð fyrir skipaolíutanka. Málsmeðferð er skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir óverulega breytingu á aðalskipulagi innan svæðis H1 skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Ráðið samþykkir einnig að breyting á deiliskipulagi Helguvíkur sé auglýst skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

3. Dalshverfi 2. áfangi - breyting á deiliskipulagi (2023080307)

Gert er ráð fyrir 14 íbúðum í einnar hæðar sérbylum á suðvesturhluta svæðisins. Þar verða 10 einbýlishús ásamt tveimur parhúsalóðum (4 íbúðir). Markmið breytingarinnar er að koma til móts við óskir um aukið sérbyli og halda samtímis í umhverfisleg gæði hverfisins með grænu og opnu

miðlægu svæði. Málsmeðferð er skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Engar umsagnir bárust sem bregðast þarf við.

Gunnar Felix Rúnarsson lagði fram eftirfarandi bókun:

„Umbót gerir athugasemdir við að með breytingunni sé gengið á græn og opin svæði til að mæta eftirspurn eftir sérbýli þrátt fyrir yfirlýst markmið um að halda í umhverfisleg gæði hverfisins. Endurspeglar málið enn og aftur þá þróun að græn svæði eru nýtt sem varasjóður þegar þrýstingur skapast um uppbyggingu.

Slík ákvörðun bendir til skorts á heildstæðri sýn þar sem vernd grænna svæða vegur of létt gagnvart skammtímasjónarmiðum í uppbyggingu. Þetta undirstrikar mikilvægi þess að tryggja græn og opin svæði mun betur í skipulagi, ekki aðeins í orði heldur í framkvæmd, svo þau verði ekki sífellt skert með einstökum breytingum.“

Gunnar Felix Rúnarsson, Umbót.

Formaður gerði fundarhlé kl. 8:50.

Fundur aftur settur kl. 9:07.

Eysteinn Eyjólfsson lagði fram eftirfarandi bókun:

„Eftirspurn eftir einbýlis- og parhúsalóðum í Reykjanesbæ hefur aukist á undanförunum árum, sérstaklega í kjölfar jarðhræringanna í Grindavík. Deiliskipulag var auglýst og íbúafundur haldinn um það. Tekið var tillit til athugasemda og hætt við að byggja í móanum norðanmegin við Stapaskóla.

Í framhaldinu var nýtt deiliskipulag sett í auglýsingu fyrir suðurhluta svæðisins sem gerir ráð fyrir einbýlis- og parhúsalóðum á hluta þess og hugmyndum um aukna þjónustu og markvissari uppbyggingu opna svæðisins þar. Engar athugasemdir bárust við það deiliskipulag.

Um undantekningartilfalli er að ræða þar sem hluti af opnu svæði er tekið undir íbúabyggð í ljósi aðstæðna.“

Eysteinn Eyjólfsson (S), Róbert Jóhann Guðmundsson (B), Guðbergur Reynisson (D) og Helga María Finnbjörnsdóttir (Y).

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að erindið sé sent Skipulagsstofnun til endanlegrar afgreiðslu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

4. Hlíðarhverfi 3. 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. Málsmeðferð er skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Kynningartíma er lokið og viðbrögð við athugasemdum lögð fram.

Formaður gerði fundarhlé kl. 9:18.

Fundur aftur settur kl. 9:21.

Guðbergur Reynisson lagði fram eftirfarandi bókun:

„Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 18. desember 2025 ákvað ráðið að fresta þessu máli og fá aðgerðaráætlun um hvernig á að taka á málefnum menngaðs úrgangs vestan við Hlíðarhverfi 3.

Í dag ætlar meirihluti Samfylkingar, Framsóknar og Beinnar leiðar að samþykkja deiliskipulagstillögu Miðlands ehf. vegna þrýstings frá þeim vegna leikskólabyggingar sem þeir afhentu Reykjanesbæ.

Miðland er reyndar, frá því þeir afhentu Reykjanesbæ, búnir að fá auka byggingarland á kostnað íþróttahreyfingarinnar í Reykjanesbæ og því óska ég hér með eftir að fá yfirlit yfir þessi viðskipti Reykjanesbæjar og Miðlands ehf.

Varðandi deiliskipulagstillöguna hef ég ákveðið að sitja hjá þangað til Miðland, eða Kadeco, hafa sýnt okkur aðgerðaráætlun vegna hreinsunar umrædds lands.

Þessi krafa sem Miðland setur fram um að landið verði hreinsað innan 6 mánaða er galið og bara vegna þeirrar kröfu ætti umhverfis- og skipulagsráð að vísa í fyrri afgreiðslu og biða eftir aðgerðaráætlun landeigenda.“

Guðbergur Reynisson, Sjálfstæðisflokki.

Gunnar Felix Rúnarsson, Umbót, tekur undir bókun Guðbergs og situr hjá.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að erindið sé sent Skipulagsstofnun til endanlegrar afgreiðslu skv. 1. mgr. 42. gr. Skipulagslaga. Mikilvægt er þó að taka fram að það er gert með þeim fyrirvara að áður en byggingar- eða framkvæmdaleyfi eru gefin út af Reykjanesbæ skal liggja fyrir könnun á menguðum jarðvegi og viðbragðs- og aðgerðaráætlun reynist efni til. Könnun og aðgerðir verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu. Bréf BYGG dags. 14. janúar 2026 er ekki tekið til greina.

5. **Iðavellir 14b og Vatnsholt 2 VP12 - breyting á aðalskipulagi (2019060056)**

Eysteinn Eyjólfsson vék af fundi við afgreiðslu málsins.

Vinnslutillaga að breytingu á reit VP12 sem afmarkast af Aðalgötu og Vatnsholti í miðsvæði lögð fram. Reiturinn verður miðsvæði M13 þar sem ásamt verslun og þjónustu verði heimild fyrir 60 íbúðum og byggingarmagn á reit fari úr 2500 m² í 7650 m². Lýsing og vinnslutillaga voru auglýstar samhliða sbr. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Kynningarbréf voru send á næstu nágretta. Engar athugasemdir bárust, en Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja veitti umsögn.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að tillagan sé auglýst skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Formaður gerði fundarhlé kl. 9:32.

Fundur aftur settur kl. 9:33.

6. **Stapabraut 7 - breyting á aðalskipulagi (2023070043)**

Kaffitár óskar eftir að lóðin Stapabraut 7 verði skilgreind í aðalskipulagi sem athafnasvæði.

Erindi frestað. Formanni er falið að vinna áfram í málinu.

7. Suðurbrautarreitir Ásbrú - deiliskipulag (2023030660)

A2F arkitektar leggja fram tillögu að deiliskipulagi fyrir Suðurbrautarreit fyrir hönd Stofnhúsa. Um er að ræða 3,3 ha reit með allt að 300 íbúðum af fjölbreyttri gerð. Gert er ráð fyrir raðhúsum og fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum. Sérstakir byggingarreitir eru ætlaðir sérstakri notkun annarri en fyrir íbúðir, t.d. samkomuhús, garðskála o.fl. Kynningu vinnslutillögu er lokið, samantekt og viðbrögð við athugasemdum lögð fram.

Erindi frestað. Umhverfis- og skipulagsráð ítrekar fyrri athugasemdir varðandi fjölbreyttan húsakost.

8. Stapabraut 21 - breyting á deiliskipulagi (2025110042)

Í þessari tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar er gert ráð fyrir að núverandi bygging, sem stendur að stærstum hluta innan byggingarreitar A, standi áfram. Þá er í breytingunni gert ráð fyrir viðbyggingu vestan við núverandi byggingu. Samkvæmt tillögunni er byggingin fyrirhuguð 700 m² (20x35 m) að grunnfleti, á tveimur hæðum og því 1.400 m² að samanlögðum gólfleti. Hámarks hæð viðbyggingarinnar er 8.5 m miðað við aðkomuhæð, nýtingarhlutfall lóðar verði óbreytt sbr. uppdrátt Valhönnun dags. 1. desember 2025. Málsmeðferð er skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að deiliskipulagstillagan sé auglýst skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

9. Dalshverfi 3. áfangi - Álfadalur - breyting á deiliskipulagi (2025010343)

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi lögð fram. Akfært verður að öllum húsum með bílastæðum á lóð. Lóðir stækka lítillega og byggingarreitir hliðrast. Akfær stígur liggur um lóðir sbr. uppdrátt og skýringablað Andra Ingólfssonar arkitekts slf. dags. 14. desember 2025. Málsmeðferð er skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfis- og skipulagsráð telur að breyting á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 3. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.

10. Lághitaholur við Vogshól og á Njarðvíkurheiði (2024040516)

Breyting á aðalskipulagi, skipulagslýsing og vinnslutillaga VSÓ ráðgjafar dags. 16. apríl 2024 lagðar fram. Fyrirhuguð breyting felst í nýju iðnaðarsvæði við Vogshól og á Njarðvíkurheiði fyrir lághitaborholu. Breytingin er tilkomin vegna eldsumbrota á Reykjanesi. Rannsóknir hafa ekki sýnt að nægur jarðhiti sé við Vogshól eða á Njarðvíkurheiði til nýtingar. Lagt er til að málsferli við breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi sé hætt.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að málsferli við breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi sé hætt. Leit að mögulegum lághitaholum verði haldið áfram en aðalskipulagsbreyting verði hluti af heildarendurskoðun þess.

11. Keflavíkurborgir – breyting á aðalskipulagi (2019060056)

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er heimild fyrir 100 íbúðum á svæði IB35 sem er 5,5 ha. OP6, OP7 og ÍB35 mynda saman tæplega 90 ha svæði sem að hluta gætu myndað skipulagslega heild sem framtíðaruppbyggingarsvæði sem myndaði nýtt skólahverfi. Í vinnslu er breyting á aðalskipulagi sem tekur til svæða ÍB35 og OP6. Lagt er til að málsferli sé hætt. Málinu vísað til heildarendurskoðunar aðalskipulags og svæði OP7 verði hluti af endurskoðun.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að málsferli við breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi sé hætt en aðalskipulagsbreyting verði, vegna hugsanlegs umfangs, hluti af komandi heildarendurskoðun aðalskipulags.

12. Spítalareitur – götunöfn (2023030010)

Deiliskipulag fyrir Spítalareit hefur verið staðfest en á reitnum eru þrjár nýjar götur. Óskað er eftir að umhverfis- og skipulagsráð finni þeim nöfn.

Erindi frestað.

13. Hólagata 20 – LED skilti bensínstöð (2025090463)

Atlantsólía sækir um heimild til að breyta skilti á lóð bensínstöðvar við Hólagötu 20 í 11 m² LED skilti sbr. uppdrátt Teiknistofunnar Traðar dags. 26. september 2025. Grenndarkynningu er lokið og ein athugasemd barst.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir breytinguna til reynslu til eins árs.

14. Selvík 9 – breytt lóðamörk (2026010232)

Óskað er heimildar til að breyta deiliskipulagi í þá veru að lóð Selvíkur 9 sé minnkuð úr 11.216 m² í 7.433 m² og mismunurinn 3.783 m² sameinaður lóð Selvíkur 5, sem stækki úr 5.937 m² í 9.713 m² sbr. uppdrátt Larsen hönnun og ráðgjöf dags. 12. desember 2025.

Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin á deiliskipulagi verði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 3. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.

15. Grófin og Bergið – deiliskipulagsbreyting (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. Samantekt athugasemda og viðbrögð lögð fram.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

16. 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.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

17. 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. Andmæli bárust frá eiganda Hvammslands sem gerir tilkall til spildunnar en gögn HMS staðfesta eignarhald umsækjanda.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið. Gæta þarf að því að byggingin samræmist lit og yfirbragði nærumhverfis.

18. Njarðvíkurbraut 26 (2025120247)

Á lóðinni eru 3 bílastæði en með breyttri aðkomu er óskað eftir að þau verði 4. Einnig er óskað eftir að helluval verði samræmt.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir breytinguna. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu þ.m.t. val á hellum.

19. Fundargerð skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar 17. desember 2025 (2025020088)

Fundargerð skipulagsnefndar Keflavíkurflugvallar nr. 139 dags. 17. desember 2025.

Lagt fram.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 11:10.