



Fundargerð

388. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Grænásbraut 910
8. maí 2026, kl. 14:00

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, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Anna Þóra Gísladóttir verkefnastjóri byggingarfulltrúa, Margrét Lilja Margeirsdóttir deildarstjóri umhverfismála og Erna María Svavarsdóttir ritari.

* * *

1. Akadémíureitur - breyting á aðalskipulagi (2025010481)

Akadémíureitur er innan miðsvæðis M3 Nesvellir. Breytingin felst í að íbúðum er fjölgað úr 100 í 220 og byggingarmagn fer úr 50.300 m² í 62.400 m². Kynningu á skipulagslýsingu og vinnslutillögu er lokið.

Skipulagslýsing og vinnslutillaga voru kynntar samhliða. Engar efnislegar athugasemdir bárust. Samantekt umsagna og viðbrögð liggja fyrir. Samþykkt að vinna tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið.

Formaður gerir fundarhlé kl. 14:07.

Fundur aftur settur kl. 14:12.

Meirihluti umhverfis- og skipulagsráðs leggur fram eftirfarandi bókun:

Vinnsla tillögu að breytingu á aðalskipulagi er rökrétt áframhald verkefnis sem unnið hefur verið að í tvö ár með bæjarbúum. Verkefnið snýst um að skapa líflegt og spennandi miðsvæði á Akadémíureitnum – samfélagsmiðju með verslununum, íbúðum, kaffihúsum og samkomutorgi eins og bæjarbúar hafa kallað eftir.

Vinnsla verkefnisins er langt frá því að nálgast lokastig, m.a. er öll deiliskipulagsvinna eftir fyrir svæðið þar sem t.d. umferðar- og bílastæðamál verða leyst. Fulltrúar allra flokka í bæjarstjórn Reykjaneshæjar samþykktu verkefnið áfram á 1261. fundi bæjaráðs þann 22. apríl sl. og deiliskipulagstillaga fyrir svæðið verður unnin áfram í samstarfi og samtali við íbúa og hagsmunaaðila.

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

Guðbergur Reynisson og Gunnar Felix Rúnarsson sitja hjá við afgreiðslu málsins.

2. Njarðvíkurhöfn H4 - breyting á aðalskipulagi (2025120205)

Breyta þarf heimild í aðalskipulagi fyrir landfyllingu í H4 úr 1,5 ha í 3,0 ha. Jafnframt fer fram endurskoðun á afmörkun hverfisverndar fyrir byggð við Njarðvíkurhöfn. Áætlað er að gera eftirfarandi breytingar á aðalskipulagi: Njarðvíkurhöfn (H4) er stækkuð um 1,5 ha með landfyllingu á milli Norður- og Suðurgarðs. Ný afmörkun á hverfisvernd (HV30) fyrir byggð. Hverfisvernd felld niður á hafnarsvæðinu (H4). Lega Sjávarbrautar endurskoðuð á hluta. Áhersla er á greiðfærni og öryggi fyrir atvinnuumferð og almenna umferð.

Skipulagslýsing og vinnslutillaga voru kynntar samhliða. Kynningu er lokið. Samantekt umsagna og viðbrögð liggja fyrir. Tekið verði tillit á bændingu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við frekari vinnslu. Samþykkt að vinna tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið.

3. lðavellir 14b og Vatnsholt 2 VP12 - breyting á aðalskipulagi (2019060056)

Eysteinn Eyjólfsson vék af fundi við afgreiðslu málsins.

Tillaga á breytingu á 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 m² í 7650 m². Skipulagslýsing og vinnslutillaga aðalskipulags er kynnt samtímis sbr. 1. mgr. 30. gr. og 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Kynningu á tillögu er lokið, engar efnislegar athugasemdir bárust. Samantekt umsagna liggur fyrir. Samþykkt að senda tillögu að breytingu á aðalskipulagi á Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til staðfestingar.

4. M2 miðbær - breyting á aðalskipulagi (2019060056)

Breyting á aðalskipulagi Reykjanesbæjar. Breytingin felst í fjölgun íbúða á svæði M2-miðbær sbr. uppdrátt Kanon arkitekta og VSÓ Rágjafar dags. 29. janúar 2026. Byggingarmagn er aukið úr 85.100 m² í 128.500 m² og fjöldi íbúða úr 305 í 525.

Formaður gerir fundarhlé kl.14:27.

Fundur aftur settur kl. 14:31.

Skipulagslýsing og vinnslutillaga voru kynntar samhliða. Auglýsingatíma er lokið. Engar efnislegar athugasemdir bárust. Samantekt athugasemda og viðbrögð liggja fyrir. Samþykkt að vinna tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir svæðið.

Umhverfis- og skipulagsráð leggur áherslu á gott samráð við íbúa á öllum skipulagsstigum.

5. Breiðbrautarreit - deiliskipulag (2025020232)

Óskað er heimildar til að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir Breiðbrautarreit á Ásbrú. Svæðið afmarkast af Breiðbraut, Grænásbraut og Lindarbraut. Á reitnum eru fyrir tveggja hæða fjölbýlishús og gistiheimili. Heildar fjöldi íbúða á reit verði aukin um 214. Alls 389 íbúðir á fullbyggðum reit. Gistiheimili á möguleika á stækkun um 36 rými. Vinnslutillaga var kynnt í Skipulagsgátt.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að auglýsa deiliskipulagstillöguna með þeim fyrirvara að hlutfall 1-2 herbergja íbúða verði ekki meira en 35%.

6. Brekkubýggð (Suðurbrekka) - deiliskipulag (2025020233)

Kadeco óskar heimildar til að auglýsa deiliskipulagstillögu sbr. skipulagsgögn A2F arkitekta dags 30. apríl 2026. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir Brekkubýggð á Ásbrú í Reykjanesbæ. Með tillögunni er mótuð ný íbúðabýggð á óbyggðu svæði, þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri

húsagerð og heildstæðu íbúðarhverfi sem fellur vel að landslagi, aðliggjandi byggð og þeirri stefnu sem mótuð hefur verið fyrir áframhaldandi uppbyggingu Ásbrúar. Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir 184 til 219 íbúðum að mestu í sérbýli. Vinnslutillaga hefur þegar verið kynnt í skipulagsgátt.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að auglýsa deiliskipulagstillöguna.

7. 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. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gerði athugasemdir við tillöguna og minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Brugðist hefur verið við athugasemdum, ráðið vill enn fremur sérstaklega hnykkja á kafla um mengunarhættu í greinargerð þar sem fram kemur að „hreinsun eða förgun jarðvegs samkvæmt viðurkenndum aðferðum og í samráði við Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja er skilyrði fyrir uppbyggingu“, á þessum kafla við um jarðveg ásamt þeim innviðum sem eru á svæðinu. Könnun og aðgerðir verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu. Samþykkt að senda tillöguna aftur á Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til athugunar eftir auglýsingu.

8. Staksbraut 9 - breyting á deiliskipulagi (2026030062)

Landey ehf. óskar eftir breytingu á deiliskipulagi Helguvíkur fyrir lóð kísilmálmverksmiðju o.fl. Byggingareitum innan lóða er breytt, klapparbrún leiðrétt og nýtingarhlutfall hækkar úr 0,5 í 0,8 sbr. uppdrátt Verkræðstofu Suðurnesja dagsett í maí 2026. Fyrir reitinn er í gildi breyting á deiliskipulagi Helguvíkur sem var samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjarbann 2. júní 2015.

Erindið dregið til baka að beiðni málsaðila.

9. Stapabraut 15 (2026030317)

Niðurstaða útboðs. Á 1562. fundi bæjarráðs var Erlu B. Gunnarsdóttur lögfræðingi umhverfis- og framkvæmdasviðs og Gunnari Kr. Ottóssyni skipulagsfulltrúa falið að ganga til samninga við Reiti og leggja fyrir bæjarráð drög að þróunarsamningi.

Með vísan í umsókn Reita atvinnuhúsnæðis ehf. dags. 27. apríl 2026 er úthlutun lóðar að Stapabraut 15 samþykkt.

10. Valhallarbraut 761 (2024110113)

Konvin fasteignir ehf. sækja um breytingu á Valahallarbraut 761. Byggingin breytist úr gistiheimili með 60 herbergjum í fjölbýlishús með 64 íbúðum sbr. breytingaruppdrátt ÓMR verkfræðistofu dags. 24. mars 2026.

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

11. Vatnsholt 10-12 og 20-22 – lóðir (2026040332)

Þega lóðir að Vatnsholti 10-12 og 20-22 voru stofnaðar árið 1993 var á sameiginlegri bílastæðalóð ekki gert ráð fyrir byggingareitum eða sérstökum lóðum fyrir bílskúra þó mannvirkin séu sýnd á lóðablaði. Lögð er fram tillaga til samþykktar að uppskiptingu á lóðum á þessum reit sjá uppdrátt Verkfræðistofu Suðurnesja Vatnsholt 14, 16, 18, 20 og 22 dags 16. apríl 2026.

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

12. Reykjanesvegur 40 - fyrirspurn (2026040111)

Tító ehf. óskar heimildar til að bæta við kvistum á þak beggja vegna og bæta þannig nýtingu á risi sbr. uppdrátt Beims dags. 4. desember 2025.

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

13. Fuglavík 19 - stækkun á byggingareit (2026040019)

Lúðvík Fasteignafélag ehf. óskar eftir lengingu á byggingareit um 6,3m sbr. uppdrátt Glóru dags. 31. mars 2026.

Breytingin samræmist ekki fordæmum um sambærilegar breytingar á nærliggjandi lóðum. Byggingareitur fari ekki nær lóðamörkum við götu en 8m. Erindi frestað.

14. Iðavellir 1 - viðbygging (2026040356)

Umsókn um viðbyggingu við núverandi húsnaði ásamt uppfærslu á ytra byrði sbr. uppdrætti Riss verkfræðistofu dags. 20. apríl 2026.

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

15. Vatnholt 14 - viðbygging (2026040002)

Ari Elíasson óskar heimildar til að reisa viðbyggingu við húsið, útigeymslu o.fl. sbr. uppdrætti Glóru ehf. dags. 27. apríl 2026.

Með þeim fyrirvara að meðeigendasamþykki liggja fyrir er erindið samþykkt með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga málsgrein 2. Umhverfis- og skipulagsráð 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.

16. Leikskólinn Asparlaut - fyrirspurn (2019120007)

Á 381. fundi umhverfis- og skipulagsráðs 16. janúar 2026 óskaði Guðbergur Reynisson eftir yfirliti yfir viðskipti Reykjanesbæjar og Miðlands ehf. Fundargerð ráðsins var til afgreiðslu á 711. fundi bæjarstjórnar þann 20. janúar sl. þar sem fyrirspurn um sundurliðað yfirlit yfir viðskipti Reykjanesbæjar og Miðlands ehf. vegna Leikskólans Asparlautar var ítrekuð.

Sundurliðun sviðsstjóra umhverfis- og framkvæmdasviðs lögð fram. Umhverfis- og skipulagsráð vísar erindinu til frekari umræðu í bæjarráði.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 15:48.