



Fundargerð

393. fundur skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Grænásbraut 910
7. ágúst 2026, kl. 08:15

Viðstaddir: Gunnar Felix Rúnarsson formaður, Aðalgeir Jónsson, Birgir Már Bragason, Hjörtur Magnús Guðbjartsson og Jón Már Sverrisson.

Að auki sátu fundinn Gunnar Kristinn Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Margrét Lilja Margeirsdóttir deildarstjóri umhverfismála, Anna Þóra Gísladóttir verkefnastjóri byggingarfulltrúa og Aðalheiður Ósk Gunnarsdóttir ritari.

Róbert Jóhann Guðmundsson boðaði forföll og sat Birgir Már Bragason fundinn í hans stað.

* * *

1. Brekkubýggð (Suðurbrekkja) Ásbrú - deiliskipulag (2025020233)

a2f arkitektar leggja fram tillögu að deiliskipulagi fyrir hönd Kadeco fyrir Brekkubýggð (Suðurbrekkju), svæði sunnan við Skógarhverfi, austan Virkisbrautar að Flugvallarbraut. Byggingar verði 1-3 hæðir og blanda af sérbýli og fjölbýli með um 200 íbúðum alls af fjölbreyttri gerð. Markmiðið er að nýtt deiliskipulag á Suðurbrekkureit skapi heildstæða og hlýlega byggð einbýlishúsa, raðhúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Tillagan var auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga og gr. 5.6.2. í skipulagsreglugerð. Umsagnir bárust.

Samantekt umsagna og viðbrögð sveitarstjórnar lögð fram.

Skipulagsráð samþykkir deiliskipulagið og óskar eftir að Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun taki deiliskipulagstillöguna til athugunar skv. 1. mgr. 42. gr skipulagslaga.

2. Breiðbrautarreit Ásbrú - deiliskipulag (2025020232)

Stúdíó Jæja leggur fram vinnslutillögu deiliskipulags fyrir hönd Kadeco fyrir Breiðbrautarreit sem afmarkast af Lindar-, Grænás- og Breiðbraut. Nýjar byggingar skapa skjól fyrir ríkjandi áttum, norðan og austanátt, en opnast að sama skapi til móts við suður og vestur. Þetta einfalda grunnstef tekur svo á sig ólíkar myndir þar sem það lagar sig að núverandi aðstæðum en með þessu móti tekst að skapa fjölbreytilegt byggðarmynstur með áhugaverðum sjónásum á milli ólíkra staða innan svæðisins. Tillagan var auglýst í samræmi við 41. gr. skipulagslaga og gr. 5.6.2. í skipulagsreglugerð. Umsagnir bárust.

Afgreiðslu frestað.

3. Keilisbraut 753 – hjúkrunarheimili (2026060366)

Icelandic Home ehf. leggur fram erindi varðandi breytingu á tveimur fjölbýlishúsum með 81 íbúð í hjúkrunarheimili með 90 rýmum. Lóðirnar Keilisbraut 753 og 754 eru sameinaðar. Tillagan var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 44. grein skipulagslaga.

Athugasemd barst: Landhelgisgæsla Íslands, varnarmálasvið minnir á að Keflavíkurflugvöllur er bæði her- og borgaralegur flugvöllur. Vegna m.a. herflugs sem um völinn fer er æskilegt að við gerð skipulaga, sérstaklega deiliskipulags séu gerðar miklar hljóðvistarkröfur til húsnæðis á svæði sem er í nálægð við flugvöllinn. Í hljóðvistar-útreikningum svæðisins sem almennt er byggt á er ekki tekið tillit til herflugs. Því má búast við að raunhljóðvist sé slakari en útreiknað kort sýnir. Ástæða sé til að skoða nánar hvort þörf sé að skoða auknar kröfur á byggingarhönnun með tilliti til hljóðvistar.
<https://skipulagsgatt.is/issues/2026/838>

Töluleg gögn um hávaða með tíðni umferðar herflugvéla liggja ekki fyrir og því ekki hægt að meta hvort hljóðvist sé „slakari“ og þá hve „miklar hljóðvistarkröfur“ þarf að gera vegna þess að gögn um umhverfisáhrif starfseminnar, á núverandi 5000 íbúa byggð á Ásbrú, liggja ekki fyrir. Ábendingu er komið á framfæri við lóðarhafa sem bregst við á eigin ábyrgð.

Skipulagsráð samþykkir erindið.

4. Hafnargata 45 - niðurstaða grenndarkynningar (2026050242)

Vegna breytinga á annarri hæð hússins er sótt um nýjar svalir á norðausturhlið hússins vegna endurbættrar flóttaleiðar frá efri hæð sbr. uppdrætti JeES arkitekta. Tillagan var grenndarkynnt skv. 2. mgr. 44. grein skipulagslaga. Athugasemd barst.

Samkvæmt gögnum eru 2 metrar frá húsi að lóðamörkum. Sé um raunverulegt misræmi að ræða skal staðfesta lóðamörk og tryggja að svalir séu innan þeirra marka.

Skipulagsráð samþykkir erindið.

5. Básvegur 9 - stækkun (2026070217)

Steinsteypusögun/kjarnab ME ehf. óskar eftir heimild til að byggja eina hæð ofan á núverandi húsnæði. Þar er gert ráð fyrir lager og kaffiaðstöðu sbr. uppdrátt Beims dags. 18. júní 2026.

Skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 2. mgr. 44. grein skipulagslaga.

6. Sjávargata 38 - stækkun (2026070194)

Kolbrún Garðarsdóttir óskar eftir heimild til breytinga á fasteign sbr. uppdrátt Lúdika dags. 6. mars 2026. Breytingarnar felast í að skipta eigninni í tvö fasteignanúmer, annars vegar kjallaraíbúð og hins vegar íbúð á annarri og þriðju hæð, stækka lóðamörk um u.þ.b. 10 m. til suðurs og stækka kjallara um 31,4 m² brúttó ásamt minniháttar breytingum á innra skipulagi kjallara.

Skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

7. Þórústígur 22 - viðbygging (2026070163)

Dominykas Milka óskar eftir að fjarlægja núverandi bílgeymslu og byggja tvær íbúðir. Núverandi bílgeymsla er um 40 m², íbúðir verða samtals um 91 m².

Skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

8. Brekadalur 55 - stækkun á byggingarreit (2026070153)

Lóðarhafi óskar eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir Brekadal 55. Byggingarreitur er stækkaður um 3 m. í vestur og 0,8 m. í norður. Byggingarmagn á lóð er aukið úr 220 m² í 268,4 m² sbr. uppdrátt Riss dags 20. janúar 2026.

Skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 2. mgr. 43. grein skipulagslaga.

9. Vogshóll 4 - vinnubúðir (2026070320)

atNorth ehf. óskar eftir að reisa tímabundnar vinnubúðir á lóðinni Vogshóli 4, með erindi dags 30. júlí 2026. Lögð er til sú breyting á deiliskipulagi fyrir Vogshól og Sjónarhól, staðfest í sveitarstjórn 16. júní 2025, að heimilt verði að reisa tímabundnar vinnubúðir á lóðum innan deiliskipulagsmarka. Heimildin gildir til 18 mánaða á hverri lóð í hvert sinn. Óheimilt verði að gista á svæðinu.

Skipulagsráð telur að breytingin á deiliskipulagi varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

10. Njarðvíkurhöfn - breyting á aðalskipulagi (2025120205)

Forsendur skipulagsbreytinga eru að stækka og endurbæta norðurhluta hafnarsvæðis Njarðvíkurhafnar sem hluta af því markmiði að efla hlutverk Njarðvíkurhafnar sem aðalþjónustuhöfn Reykjaneshafnar fyrir sjávarútvegstengda starfsemi. Þá er gert ráð fyrir uppbyggingu löndunarþjónustu fyrir smærri báta, sem krefst landfyllingar á svæðinu á milli Norður- og Suðurgarðs. Meginbreytingar felast í að Njarðvíkurhöfn (H4) er stækkuð um 1,5 ha. með landfyllingu á milli Norður- og Suðurgarðs. Einnig er ný afmörkun á hverfisvernd (HV30) fyrir byggð. Hverfisvernd felld niður á hafnarsvæðinu (H4). Óskað er heimildar til að auglýsa tillögu að breytingu aðalskipulags skv. 31. gr skipulagslaga.

Skipulagsráð samþykkir að tillagan verði auglýst eftir athugun Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:37.