



Fundargerð

394. fundur skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að Grænásbraut 910
21. ágúst 2026, kl. 08:15

Viðstaddir: Gunnar Felix Rúnarsson formaður, Aðalgeir Jónsson, Hjörtur Magnús Guðbjartsson, Jón Már Sverrisson og Róbert Jóhann Guðmundsson.

Að auki sátu fundinn Gunnar Kristinn Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson sviðsstjóri umhverfis- og framkvæmdasviðs og Erna María Svavarsdóttir ritari.

Hjörtur Magnús Guðbjartsson vék af fundi kl. 09:12.

* * *

1. Innviðagjöld - breyting á gjaldskrá (2024010545)

Sjálfstæðisflokkur og Miðflokkur leggja til að gjaldskrá samkvæmt 3. gr. samþykktu um innviðagjald verði breytt þannig að byggingarréttargjald verði 0 kr./m² í öllum flokkum þ.e.a.s. íbúðabyggð, iðnaðarbyggð, verslun og þjónustu og athafnasvæði. Samhliða þessari breytingu verður einnig unnið að niðurfellingu samþykktar um innviðagjöld.

Skipulagsráð samþykkir tillöguna 3-2. Róbert Jóhann Guðmundsson og Hjörtur Magnús Guðbjartsson greiða atkvæði á móti. Ráðið vísar breytingu gjaldskrár til frekari umræðu í bæjarráði.

Minnihluti skipulagsráðs lagði fram eftirfarandi bókun:

„Nú stendur meirihluti Sjálfstæðisflokks og Miðflokks fyrir því að fella innviðagjöld úr gildi. Við viljum af þessu tilefni minna á hvert markmið innviðagjaldanna er og hvers vegna þau voru tekin upp.

Markmið samþykktarinnar er að uppbygging sveitarfélagsins verði í samræmi við áherslur, stefnu og markmið gildandi aðalskipulags Reykjaneshæjar. Að land og innviðir verði nýttir sem best og að horft verði til lausna sem styðja við sjálfbærniáherslur sem sveitarfélagið hefur sett sér hverju sinni.“

Með öðrum orðum er markmiðið að tryggja að þegar ný svæði eru tekin til uppbyggingar fylgi nauðsynlegir innviðir þeirri uppbyggingu og að kostnaður vegna þeirra sé ekki eingöngu lagður á sveitarfélagið og þar með skattgreiðendur.

Við fögnum því að sjálfsögðu ef staða bæjarsjóðs er svo sterk að sveitarfélagið telji sig ekki þurfa að innheimta innviðagjöld. Hins vegar hlýtur að þurfa að liggja skýrt fyrir hvernig fjármögnun þeirra innviða sem fylgja nýrri uppbyggingu verður háttað þegar gjöldin hafa verið felld úr gildi.

Það er mikilvægt að ákvörðun um að afnema innviðagjöld verði ekki til þess að uppbygging nýrra svæða verði fjármögnuð á kostnað annarra íbúa sveitarfélagsins eða bitni á nauðsynlegri uppbyggingu innviða.

Við vonum því sannarlega að sveitarfélagið hafi tryggt fjármögnun þeirra innviða sem þurfa að fylgja þeirri miklu uppbyggingu sem fram undan er í Reykjanesbæ.“

Róbert Jóhann Guðmundsson (B) og Hjörtur Magnús Guðbjartsson (S).

Meirihluti skipulagsráðs lagði fram eftirfarandi bókun:

„Meirihluti Sjálfstæðisflokks og Miðflokks leggur til að gjaldskrá samkvæmt 3. gr. samþykktar um innviðagjald verði breytt þannig að byggingarréttargjald verði 0 kr./m² í öllum flokkum; íbúðabyggð, iðnaðarbyggð, verslun og þjónustu og á athafnasvæðum.

Byggingarréttargjöld sveitarfélagsins ná til uppbyggingar á landi í eigu sveitarfélagsins og væntir meirihlutinn þess að aðrir landeigendur í Reykjanesbæ fylgi fordæmi sveitarfélagsins.

Með þessari ákvörðun tekur Reykjanesbær stórt og mikilvægt skref í þá átt að lækka álögur á uppbyggingu, ryðja úr vegi hindrunum og skapa skýrari hvata til fjárfestingar og framkvæmda í sveitarfélaginu. Ákvörðunin endurspeglar jafnframt skýra séreignarstefnu meirihlutans. Við viljum að sem flestir hafi raunhæft tækifæri til þess að eignast eigið heimili og byggja upp eign fyrir sig og fjölskyldu sína.

Þessi lækkun byggingarréttargjalda niður í 0 krónur er ein umfangsmesta skattalækkun vegna uppbyggingar á sveitarstjórnarstiginu síðustu árin.

Á undanförunum árum hefur gjaldtaka vegna uppbyggingar aukist víða og gatnagerðar- og byggingarréttargjöld orðið sífellt stærri kostnaðarliður við nýbyggingar. Það skýtur skökku við í ljósi allrar umræðunnar um mikilvægi þess að tryggja nægt framboð af hagkvæmu húsnæði. Við getum ekki gert húsnæði hagkvæmara með því að gera það dýrara að byggja það.

Byggingarréttargjald vegna íbúðarhúsnæðis hefur numið 35.000 krónum á hvern fermetra í Reykjanesbæ síðan að samþykkt um innviðagjöld tók gildi 4. júní 2024. Fyrir 150 fermetra íbúðarhúsnæði nemur gjaldið því 5.250.000 krónum. Með breytingunni fellur sá kostnaður niður.

Sífelld aukin gjaldtaka hins opinbera á húsnæðisuppbyggingu um land allt hefur átt stóran þátt í að hækka byggingarkostnað og þar með fasteignaverð. Hækkandi fasteignaverð hefur síðan ýtt undir verðbólgu, sem aftur hefur kallað á hærri vexti og gert bæði uppbyggingu og húsnæðis kaup enn dýrari. Þannig hefur myndast vítahringur sem bitnar fyrst og fremst á heimilum landsins.

Reykjanesbær ætlar að gera það sem í hans valdi stendur til að rjúfa þennan vítahring og sýna gott fordæmi með því að lækka álögur verulega á uppbyggingu í stað þess að hækka þær.

Ákvörðunin skapar jafnframt ný tækifæri til atvinnuuppbyggingar. Byggingarréttargjöld vegna iðnaðarbyggðar, verslunar og þjónustu og athafnasvæða lækka úr 6.000 krónum á fermetra í 0 krónur. Lægri álögur styrkja samkeppnisstöðu Reykjanesbæjar þegar kemur að því að laða að ný fyrirtæki og skapa fyrirtækjum í örum vexti betri skilyrði til að byggja hér

upp. Með lækkuninni fækkum við aðgangshindrunum og leggjum grunn að fjölgun starfa, fjölbreyttari atvinnutækifærum og aukinni verðmætasköpun í sveitarfélaginu.

Sanngjörn samkeppni

Ekki má líta fram hjá því hvernig þessi skattalækkun gjörbreytir leiknum fyrir minni uppbyggingaraðila og fjölskyldur. Þegar milljónir króna þarf að greiða áður en framkvæmdir eru komnar almennilega af stað eykst fjármagnspörf verkefna og aðgangur að uppbyggingu verður erfiðari. Stór fyrirtæki með sterka fjárhagslega bakhjarla eiga auðveldara með að mæta slíkum kostnaði en minni aðilar.

Við viljum ekki samfélag þar sem aðeins stærstu verktakarnir hafa bolmagn til að taka þátt í nýrri uppbyggingu. Við viljum að minni verktakar geti byggt, að iðnaðarmenn geti ráðist í eigin verkefni, að fjölskyldur geti byggt sér hús og að fleiri geti tekið þátt í verðmætasköpun innan sveitarfélagsins.

Afnám byggingarréttargjaldsins er því einnig aðgerð til að fækka aðgangshindrunum og búa til sanngjarnt samkeppnisumhverfi.

Innviðir eru sameiginlegt verkefni samfélagsins

Því hefur verið haldið fram að byggingarréttargjöld við nýbyggingar séu nauðsynleg til að standa undir uppbyggingu innviða. Meirihlutinn telur eðlilegt að þeirri röksemd sé svarað.

Reykjanesbær hefur vaxið ört á undanförunum árum og því hefur verið haldið fram að byggingarréttargjöld séu nauðsynleg til að mæta kostnaði sem fylgir slíkum vexti. Meirihlutinn tekur undir að vöxtur sveitarfélagsins hafi verið óhóflega hraður, en þar hefur sú uppbyggingarstefna sem rekin hefur verið undanfarin ár, með mikilli áherslu á fjölbýlishús, haft veruleg áhrif. Sérbýlisstefna meirihlutans, með aukinni áherslu á einbýlishús, parhús, raðhús og tvíbýli, mun stuðla að hóflegri og sjálfbærari vexti Reykjanesbæjar til framtíðar.

Reykjanesbær, líkt og önnur sveitarfélög, hefur þegar fjölmarga tekjustofna sem standa undir lögbundinni þjónustu og uppbyggingu sveitarfélagsins. Þar má meðal annars nefna útsvar, fasteignaskatta, lóðarleigu, gatnagerðargjöld og framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.

Innviðir sveitarfélags eru sameiginleg verðmæti. Skólar, leikskólar, götur, íþróttamannvirki og önnur þjónusta nýtast samfélaginu í heild og til langs tíma.

Meirihlutinn telur ekki sanngjarnt að kostnaðar við almenna innviði sveitarfélagsins sé færður sérstaklega yfir á þá sem eru að byggja ný heimili eða atvinnuhúsnæði.

Slík gjaldtaka getur orðið sjálfstæð hindrun gegn þeirri uppbyggingu sem sveitarfélagið þarf á að halda og þeirri verðmætasköpun og framtíðartekjum sem nýjum íbúum og fyrirtækjum fylgja.

Meirihlutinn telur að sveitarfélög eigi frekar að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu heldur en að líta á hana sem sérstakan skattstofn. Sveitarfélag sem vill vaxa með heilbrigðum hætti þarf því að hugsa lengra en til þeirra tekna sem hægt er að innheimta við úthlutun lóðar.

Það mun alltaf reynast hinu opinbera auðvelt að finna ný verkefni sem kalla á aukin útgjöld og nýjar leiðir til gjaldtöku. Erfiðara er að taka meðvitaða ákvörðun um að forgangsraða,

gæta aðhalds og láta almenning og atvinnulíf halda eftir stærri hluta þeirra verðmæta sem þau skapa.

Meirihluti Sjálfstæðisflokks og Miðflokks velur síðari leiðina.

Rétti tíminn til að stíga skrefið

Ákvörðunin er tekin að vel ígrunduðu máli. Ekki er gert ráð fyrir tekjum af byggingarréttargjöldum á yfirstandandi ári og hefur breytingin því ekki áhrif á fyrirliggjandi rekstraráætlun sveitarfélagsins vegna ársins.

Þessi breyting stendur ekki ein og sér. Hún er hluti af stærri stefnu meirihlutans um að gera Reykjanesbæ að eftirsóknarverðasta sveitarfélagi landsins til uppbyggingar.

Sú stefna byggist á því að nægt framboð sé af lóðum, að skipulag sé skýrt, stjórnsýslan sé skilvirk, álögur hóflegar og að einstaklingar og fyrirtæki viti að þeim sé tekið fagnandi þegar þeir vilja skapa verðmæti og byggja upp í sveitarfélaginu.

Með þessu skrefi leggjum við grunninn að nýju uppbyggingarskeiði í Reykjanesbæ.“

Gunnar Felix Rúnarsson (D), Jón Már Sverrisson (D) og Aðalgeir Jónsson (M).

2. Akadémíureitur (2025010481)

Unnin var þróunaráætlun fyrir Akadémíureit en lagt er til að áætlunin verði tekin til endurskoðunar og rammahluti aðalskipulags verði unninn fyrir reitinn og nærliggjandi svæði sem afmarkist í megindráttum af Njarðarbraut/Hafnargötu, íþróttasvæði við Afreksbraut, Hringbraut beggja vegna götu og að Faxabraut.

Skipulagsráð samþykkir að unnin verði tillaga að rammahluta aðalskipulags fyrir svæðið skv. 4.9. gr. skipulagsreglugerðar og 4. mgr. 28. gr. skipulagslaga. Skipulagsfulltrúi tekur mið af umræðum frá fundinum.

3. Hólagata - breyting á aðalskipulagi M6 (2026060051)

Tilgangur breytingar á aðalskipulagi er að leiðrétta galla í töflu greinargerðar en ekki byggingarmagn fyrir þann fjölda íbúða og verslunar eða þjónustuhúsnæði sem skipulagið gerir ráð fyrir. Lýsing og vinnslutillaga voru auglýstar samhliða. Kynningu er lokið. Engar athugasemdir íbúa bárust.

Samþykkt að vinna tillögu að breytingu aðalskipulags að teknu tilliti til ábendinga HMS.

4. Keflavíkurborgir - deiliskipulag (2026080116)

Óskað er eftir heimild til að vinna deiliskipulag fyrir reit IB35-Keflavíkurborgir. Gert verði ráð fyrir klasa sérbýla.

Skipulagsráð veitir heimild til vinnslu á tillögu að deiliskipulagi fyrir klasa sérbýla á reit IB35-Keflavíkurborgir.

5. Ásahverfi - breyting á deiliskipulagi (2026080123)

Óskað er heimildar til að vinna breytingu á deiliskipulagi Ásahverfis í samvinnu við landeigendur og í sátt við íbúa. Samtímis verði gönguleiðir bættar og umferðaröryggi aukið í nágrenni hverfisins.

Skipulagsráð veitir heimild til vinnslu á tillögu að breytingu á deiliskipulagi Ásahverfis. Haldinn verði íbúafundur þegar tillögur liggja fyrir.

6. Lðavellir 14b og Vatnsholt 2 - nýtt deiliskipulag (2025030582)

Engar athugasemdir íbúa bárust en tillagan var kynnt nágrönnum með bréfi. Umsagnir stofnana bárust, sem gerðu engar athugasemdir og er því ekki tilefni til viðbragða sveitarstjórnar.

Skipulagsráð samþykkir að senda deiliskipulagið til Skipulagsstofnunar til endanlegrar afgreiðslu.

7. Tjaldstæði Njarðvíkurskógum (2026080124)

Óskað er heimildar til að bjóða út uppbyggingu og rekstur tjaldsvæðis við Njarðvíkurskóga á reit AF4 í aðalskipulagi. Reiturinn er 1,8 ha. afþreyingar- og þjónustusvæði ætlað undir tjaldsvæði í næsta nágrenni íprótta- og útvistarsvæðis.

Skipulagsráð samþykkir erindið fyrir sitt leyti og veitir heimild til þess að vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir tjaldsvæði á reit AF4.

8. Tjaldstæði Höfnum (2026080051)

Sveinn Enok Jóhannsson leggur fram erindi að nýju, en fjallað var um erindið á fundi skipulagsráðs. Lögð er fram ósk um afnot af landi í eigu Reykjanesbæjar undir tjaldstæði fyrir ferðavagna.

Breyting á aðalskipulagi Hafna þarf að vinnast í samráði við íbúa svæðisins, nánari úrvinnslu er vísað til endurskoðunar aðalskipulags.

9. Njarðarvellir 6 - fjölgun íbúða (2026010571)

Nesvellir íbúðir ehf. leggja fram erindi dags. 19. janúar 2026 um heimild til að breyta geymslurými í kjallara í 9 íbúðir. Fjallað var um erindið á 382. fundi skipulagsráðs. Nánari gögnum hefur verið bætt við og lagðar fram þrjár tillögur til lausnar.

Skipulagsráði hugnast best að bílastæðum sé komið fyrir við vesturenda. Óskað er eftir nánari tillögu að þeirri lausn ásamt breytttri aðkomu.

10. Hjallalaut 1 - útisvæði (2026080089)

Magnús Guðmundsson óskar heimildar fyrir viðbyggingu við einbýlishúsið og breytingum á útisvæði lóðar. Viðbyggingin hýsir upphitaða og einangraða saunu og geymslu. Jafnframt er sótt um stækkun núverandi verandar til suðurs, vesturs og austurs, gerð steyptra og léttra skjólveggja á útisvæði og við lóðarmörk, uppsetningu heits og kalds potts og útielðhúss ásamt gerð gervigrasflatar sem leiksvæðis á palli. Einnig er sótt um breytingu á ásynd hússins með því að skipta út glugga í útihurð í geymslu bílskúrs og bæta við gólfsíðum glugga með opnanlegu fagi við hlið hurðar í þvottahúsi sbr. uppdrætti JeES arkitekta dags. 7. apríl 2026.

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

Skipulagsráð heimilar að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, skv. 44. gr. skipulagslaga, mgr. 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.

11. Fitjabakki 3 og Fitjabraut 32 - sameining lóða (2026080115)

Fagfasteignir ehf. óska heimildar til sameiningar lóðanna Fitjabakka 3 og Fitjabrautar 32 og breytingar á aðkomu og byggingarreit sbr. drög Modulhúsa dags. 4. ágúst 2026.

Skipulagsráð samþykkir ekki breytingu á lóðarmörkum við Fitjabraut 32 en samþykkir að öðru leyti erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. gr. skipulagslaga, mgr. 2. Lóðarhafi vinni endanleg kynningargögn. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu. Lóðamörk við Fitjabraut verða endurskoðuð við vinnslu deiliskipulags fyrir hverfið.

12. Skólavegur 26 - breytt aðkoma (2026080097)

Ásdís Rósa Gunnarsdóttir óskar heimildar til að breyta aðkomu að Skólavegi 26 sbr. erindi Mannvirkja og malbiks dags. 12. ágúst 2026.

Skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. gr. skipulagslaga, mgr. 2. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu.

Skipulagsráð heimilar að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, skv. 44. grein skipulagslaga, mgr. 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.

13. Garðavegur 7 - bílskúr (2026070241)

Davíð Þór Björnsson óskar heimildar til að reisa bílskúr á lóðinni Garðvegur 7 sbr. uppdrætti STH. teiknistofunnar ehf. dags. 20. maí 2026.

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

Skipulagsráð heimilar að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, skv. 44. gr. skipulagslaga, mgr. 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.

14. Trönudalur og Aspardalur - lóðaúthlutun (2026080117)

Óskað er heimildar til úthlutunar lóða við Trönudal og Aspardal. Um er að ræða 10 lóðir fyrir einbýli og tvær lóðir fyrir parhús. Einstaklingar skulu njóta forgangs við úthlutun í samræmi við reglur um lóðaveitingar í Reykjanesbæ.

Skipulagsráð veitir heimild til úthlutunar lóðanna við Trönudal og Aspardal samkvæmt reglum um lóðaveitingar í Reykjanesbæ.

15. Njarðarvellir 2 og Krossmói 10 - uppskipting á lóð (2026080156)

Óskað er eftir uppskiptingu lóðar sbr. drög að lóðablaði VSS dags. 13. ágúst 2026.

Erindi frestað.

16. Stefnumótandi áætlun í málefnum sveitarfélaga - endurskoðun (2026070062)

Innviðaráðuneytið hefur ýtt úr vör vinnu við endurskoðun stefnumótandi áætlunar í málefnum sveitarfélaga þar sem fyrsta skrefið er gerð grænbókar um málefnið. Í grænbók birtist stöðumat á helstu lögbundnu verkefnum og öðrum viðfangsefnum sveitarfélaga og greiningu áskorana og tækifæra, sem lagt verður til grundvallar endurskoðunar stefnu og

aðgerðaáætlunar í málaflokknum. Óskað er eftir því að sveitarfélögin svari meðfylgjandi spurningum fyrir 21. september nk.

Skipulagsráð felur skipulagsfulltrúa og sviðsstjóra að fylgja málinu eftir.

17. Samgöngur og skipulag - bréf frá Vegagerðinni (2026080047)

Í kjölfar sveitarstjórnarkosninga vill Vegagerðin minna á mikilvægi samráðs í tengslum við endurskoðun aðalskipulags og aðra skipulagsvinnu sem og lagalegar skyldur þar að lútandi.

Lagt fram.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10:55.