



Fundargerð

364. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjaneshæjar, haldinn að
Grænasbraut 910, 16. maí 2025, kl. 08:15

Viðstaddir: Róbert Jóhann Guðmundsson formaður, Eysteinn Eyjólfsson, Guðbergur
Ingólfur Reynisson, Gunnar Felix Rúnarsson og Helga María Finnbjörnsdóttir.

Að auki sátu fundinn Gunnar Kr. Ottósson skipulagsfulltrúi, Guðlaugur H. Sigurjónsson
sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Marianna
Hvannadal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur,
María Kjartansdóttir verkefnastjóri skipulagsmála og Íris Eysteinsdóttir ritari.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að taka eitt mál á dagskrá. **Breyting á deiliskipulagi -
Vogshóll - Sjónarhóll (2023100048)**, sem fjallað verður um undir dagskrárlið 19.

* * *

1. Reykjaneshbraut (41) Hafnavegur – Garðskagavegur (2024110164)

Óskað er heimildar til að vinna tillögu að breytingu á aðalskipulagi og að unnin verði tillaga
að deiliskipulagi í samræmi við minnisblað VSÓ fyrir Vegagerðina dags. 28.02.2025 og
minnisblað Reykjaneshæjar dags. 03.03.2025.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að unnin verði tillaga að breytingu á aðalskipulagi og
nýtt deiliskipulag vegna tvöföldunar á Reykjaneshbraut. Stofnaður verði starfshópur um þetta
verkefni sérstaklega. Ráðið tilnefnir Eysteinn Eyjólfsson og Guðberg Reynisson í starfshópinn.*

2. Stefna um starfsmannaíbúðir á Suðurnesjum (2024080039)

Reykjaneshbær og Suðurneshbær leggja fram tillögu að stefnu um starfsmannaíbúðir og
gistimöguleika starfsmanna á framkvæmdasvæðum, unna af VSÓ ráðgjöf í maí 2024. Mikil
fólksfjölgun hefur verið á Suðurnesjum undanfarin ár og ekki hefur náðst að byggja upp
húsnæði í sama takti. Rýming Grindavíkur hefur enn aukið þörfina á að mæta eftirspurn eftir
íbúðarhúsnæði. Mörg störf á Suðurnesjum tengjast ferðaþjónustu og mannvirkjagerð og þar
á flugvallarsvæðið mjög stóran hlut. Mörg starfanna eru árstíðabundin. Til að mæta
vinnuafþörf á svæðinu hefur þurft að sækja erlent vinnuafli. Þessu fylgir aukin eftirspurn á
húsnæðismarkaði. Vinnuveitendur sem og sveitarfélögin hafa því leitað ýmissa leiða til að
 tryggja starfsfólki húsnæði til skemmri eða lengri tíma. Óskað var eftir umsögnum ráða og
nefnda. Umsagnarfresti er lokið.

Lagt fram.

3. Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjaneshæjar (2019090067)

Samþykkt Reykjaneshæjar um skilti í lögsögu Reykjaneshæjar lögð fram. Óskað var
umsagna nefnda og ráða. Umsagnarfresti er lokið. Ábendingar bárust frá atvinnu- og
hafnarráði.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir samþykkt um skilti í lögsögu Reykjanesbæjar.

4. Fræðslustefna Reykjanesbæjar (2025030588)

Bæjarráð óskar eftir umsögnum um fræðslustefnu Reykjanesbæjar 2025-2028. Fræðslustefnan ásamt bókun bæjarráðs er í viðhengi.

Umhverfis- og skipulagsráð fagnar framkominni stefnu. Athugasemdum ráðsins verður komið áfram.

5. Grenndarstöðvar í Reykjanesbæ (2025050211)

Grenndarstöðvar í Reykjanesbæ eru sex talsins í dag, tvær í Innri Njarðvík, tvær í Keflavík, ein á Ásbrú og ein í Höfnum. Fyrstu fimm stöðvarnar voru settar upp seinnipart ársins 2021 og svo var stöðinni í Höfnum bætt við síðar. Nú stendur til að breyta grenndarstöðvunum á Suðurnesjum og hefur Reykjanesbær unnið með Kólku að þeim breytingum sem innleiddar verða í vor eða sumar. Með þeim breytingum er verið að hagræða bæði í rekstri stöðvanna ásamt því að útlit og aðkoma verður bætt. Að stöðvarnar séu snyrtilegar og aðlaðandi fyrir íbúa er mikilvægur þáttur í bættri flokkun innan sveitarfélagsins. Með erindi þessu er óskað eftir þrennu. Í fyrsta lagi, afstöðu til núverandi staðsetninga grenndarstöðva og tillögu að öðrum staðsetningum í þeim tilfellum sem þess þarf. Í öðru lagi, að hugað sé að staðsetningum grenndarstöðva út frá framangreindum forsendum þegar verið er að móta ný hverfi og/eða deiliskipuleggja eldri hverfi. Í þriðja lagi, með hvaða hætti gefið er leyfi fyrir niðursetningu skjólveggja á þessum staðsetningum.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að breyta deiliskipulagi Dalshverfis III, breyta tillögu að breytingu á Dalshverfi I og Tjarnarhverfi þar sem gert verði ráð fyrir grenndarstöðvum. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir önnur svæði skal almennt gera ráð fyrir grenndarstöðvum í nýju deiliskipulagi, henti staðsetningin. Annars skal kynna tillögu að staðsetningu grenndarstöðva með grenndarkynningu áður en endanleg ákvörðun um staðsetningu er ákveðin.

6. Bolafótur - deiliskipulag (2020021002)

Arkís fyrir hönd lóðarhafa leggur fram deiliskipulag fyrir 30 íbúðir í 7 raðhúsallengjum á svæðinu sem er kennt við Bolafót 21, 23 og 27. Óskað er heimildar til að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi samhliða breytingu á aðalskipulagi sem er þegar í auglýsingu.

Umhverfis- og skipulagsráð veitir heimild til að auglýsa deiliskipulagstillöguna samhliða breytingu á aðalskipulagi.

7. Hafnargata 44-46 - deiliskipulagstillaga (2024100172)

Tækniþjónusta SÁ leggur fram fyrir hönd Faxafells ehf. tillögu að deiliskipulagi fyrir Hafnargötu 44 og 46. Á lóðinni verði verslun og þjónusta á hluta jarðhæðar en 16 íbúðir á efri hæðum. Hámarkshæð byggingar verði fjórar hæðir. Kynningartíma er lokið. Athugasemdir bárust sem að efni til andmæla byggingarmagni og húshæðum.

Umhverfis- og skipulagsráð tekur undir að byggingarmagn á lóð samræmist ekki yfirbragði hverfisins og að byggingareitur sé of nærri lóðamörkum við Skólaveg. Framsetning tillögunnar er ekki sannfærandi um gæði nýbygginga sem eðlileg krafa er um í hjarta bæjarins. Erindi hafnað.

8. Sólvallagata 11 - fjölgun íbúða (2025020237)

Haukur Ingi Júlíusson með erindi dags. 12.02.2025 óskar heimildar til að breyta einbýlishúsi og gistiheimili í 6 íbúða fjölbýli.

Þar sem íbúum í húsinu er ólíklega að fjölga og verða þar með fasta búsetu má búast við minni umferð og hæglátara umhverfi sem fellur betur að hverfinu en núverandi notkun. Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið.

9. Vatnsnesvegur 12 - stækkun á forrými (2025040357)

Tækniþjónusta SÁ leggur fram erindi f.h. JWM ehf. um að reisa fordyri við anddyris líkamsræktarstöðvar í kjallara Hótel Keflavíkur sbr. uppdrætti dags. 20.02.2025 með undirritun nágranna.

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir erindið með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3. Ráðið 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.

10. Akurbraut 46 - bílastæði (2025050006)

Alexander Friðriksson óskar með erindi dags. 1. maí heimildar til að breikka bílastæði á lóð svo þar komist fyrir allt að þrír bílar, breyta girðingu o.fl.

Umhverfis- og skipulagsráð telur að breytingin varði ekki hagsmunum annarra en sveitafélagsins og umsækjanda og samþykkir því breytinguna skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 3. Breytingin verði sveitarfélaginu að kostnaðarlausu. Bent er á að bílastæðum fækkar í götu.

11. Reynidalur 2 - sorpgeymsla (2025030541)

Á lóð er byggingarreitur fyrir bílgeymslu, lóðarhafar með erindi dags. 6. maí óska eftir að sá reitur verði felldur út og heimilt verði að nýta lóðarhlutann undir sorpgerði sbr. uppdrætti KRark dags. 12.09.2023.

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

12. HS orka - framkvæmdarleyfi (2025050012)

HS orka óskar eftir framkvæmdaleyfi fyrir lagnaleið frá borteig RN-39 að skiljustöð norðan gráa lónsins á Reykjanesi skv. umsókn dags. 2. maí og lýsingu framkvæmdar vegna umsóknar um framkvæmdaleyfi VSÓ apríl 2025.

Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að veitt sé framkvæmdaleyfi í samræmi við umsókn HS-Orku.

13. Kerfisáætlun Landsnets 2025-2034 - umsagnarbeiðni (2025050172)

Kerfisáætlun er ætlað að tryggja að vel sé staðið að þróun flutningskerfisins, ákvarðanatakan byggja á bestu tiltæku þekkingunni og sé opin og aðgengileg hagaðilum. Við gerð kerfisáætlunar þarf að leggja mat á þróun flutnings og notkunar raforku, þróun markaða og annarra þátta sem geta haft áhrif á raforkukerfið. Gegnum kerfisáætlun geta orkufyrirtæki, notendur, sveitarfélög og aðrir hagaðilar fengið upplýsingar um hvaða framkvæmdir eru á döfinni, hvers vegna þær hafi verið settar í forgang og hvernig þær muni hafa áhrif á afhendingargetu og gæði raforkukerfisins.

Kerfisáætlun er endurnýjuð annað hvert ár. Hún er kynnt og að lokum rýnd og samþykkt af Raforkueftirlitinu. Kerfisáætlunin fer í gegnum tvöfalt umsagnarferli: fyrst opið

umsagnarferli þar sem öllum áhugasömum gefst kostur á að senda inn athugasemdir og síðan lokað umsagnarferli þar sem viðskiptavinir, núverandi og verðandi, geta sent inn athugasemdir.

Umhverfis- og skipulagsráð gerir ekki athugasemd við Kerfisáætlun en ítrekar mikilvægi þess að tryggja afhendingaröryggi raforku á Suðurnesjum.

14. Hafnargata og Jónsvör breyting á aðalskipulagi Voga - ósk um umsögn (2025020091)

Lóðarhafi er að hefja vinnu við deiliskipulag sem nær yfir lóðina Hafnargötu 101 þéttbýlinu í Vogum, en á svæðinu er fyrir m.a. gamalt fiskvinnsluhús.

Gert verður ráð fyrir íbúðabyggð á lóðinni í einu stölluðu fjölbýlishúsi, en viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóð og byggingarreit ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Umhverfis- og skipulagsráð gerir ekki athugasemd við breytingu á aðalskipulagi Voga.

15. Norð-Austursvæði Keflavíkurflugvallar - ósk um umsögn (2025020091)

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingin sem felst í að skilgreina nýja 900 m² lóð fyrir varaafllstöð og nýja 1200 m² lóð fyrir neyðarkyndistöð með viðeigandi tækja- og tengibúnaði. Lóðin Pétursvöllur 34 fellur að sama skapi niður sem og heimild um að reisa aðkomuhús og þjónustuhlið.

Umhverfis- og skipulagsráð gerir ekki athugasemd við breytingu á deiliskipulagi.

16. Lóðaútbóð - Dalshverfi (2025050175)

Óskað var tilboða í byggingarrétt lóðanna Álfadalur 1-7 og 18-24, Trölladal 12-14 og Dvergadal 2-10. Tilboð í byggingaréttinn bárust frá Lúðvík Fasteignafélagi ehf., 1899 ehf. og Höldu ehf.

Átta tilboð bárust í byggingarrétt umræddra lóða, hæsta tilboð ræður úthlutun.

Álfadalur 1-7, tilboð 1899 ehf. er samþykkt.

Álfadalur 18-24, tilboð 1899 ehf. er samþykkt.

Dvergadalur 2-10, tilboð 1899 ehf. er samþykkt.

Trölladalur 12-14, tilboð Höldu ehf. er samþykkt.

17. Selvík 9 - umsókn um lóð (2025040326)

Pípulagnir Jóns og Boga ehf. sækir um lóðina Selvík 9.

Lóðarumsókn samþykkt.

18. Fuglavík 19 - umsókn um lóð (2025050024)

Lúðvík Fasteignafélag ehf. sækir um lóðina Fuglavík 19.

Lóðarumsókn samþykkt.

19. Breyting á deiliskipulagi - Vogshóll - Sjónarhóll (2023100048)

Skipulagsstofnun með bréfi dags. 2. maí 2025 bendir á að málsferill hafi ekki uppfyllt ákvæði skipulagslaga. Óskað er eftir ógildingu afgreiðslu bæjarstjórnar á málinu þann 27. febrúar 2025.

Ógilding ákvörðunar er staðfest. Tillagan verður lögð fyrir að nýju til afgreiðslu þegar lagfærður uppdráttur í samræmi við ábendingar Skipulagsstofnunar hefur borist.

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10.05