



## Fundargerð

359. fundur umhverfis- og skipulagsráðs Reykjanesbæjar, haldinn að Tjarnargötu 12  
21. febrúar 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 framkvæmdasviðs, Maríanna Hvanndal Einarsdóttir forstöðumaður skráninga, Sveinn Björnsson byggingarfulltrúi, Erla Bjarný Gunnarsdóttir lögfræðingur, Perla Dís Gunnarsdóttir fulltrúi ungmennaráðs og Íris Eysteinsdóttir ritari.

\* \* \*

### 1. Stefna um starfsmannaíbúðir á Suðurnesjum (2024080039)

Reykjanesbær og Suðurnesjabær 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.

*Umhverfis- og skipulagsráð felur Gunnari Kr. Ottóssyni skipulagsfulltrúa að vinna drög að stefnu og leggja fyrir ráðið.*

### 2. Vinnslutillaga deiliskipulags - Suðurbrautarreitir (2023030660)

Af2 fyrir Stofnhús leggja fram vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Suðurbrautarreitir, 3,3 ha reitur kenndur við Suðurbraut 765. Á reit er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum á 3-5 hæðum með allt að 300 íbúðum af fjölbreyttri gerð. Sérstakir byggingarreitir eru ætlaðir sérstakri notkun annarri en fyrir íbúðir, t.d. samkomuhús, garðskála o.fl.

*Umhverfis- og skipulagsráð felur skipulagsfulltrúa að koma athugasemdamráðsins áfram. Erindi frestað.*

### 3. Vinnslutillaga deiliskipulags - Spítalareitir (2023030010)

Sen&Son arkitektar leggja fram vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Spítalareit sem afmarkast af Flugvallarbraut, Grænásbraut og Breiðbraut. Á deiliskipulagssvæðinu verður gert ráð fyrir lágrestri 2- 4 hæða byggð fjölbýlishúsa sem mynda svokallaða randbyggð með allt að 250 íbúðum. Skipulagssvæðið er vel staðsett á Ásbrú og er hluti af tveimur hverfum samkvæmt

rammaskipulagi. Það er í hjarta Ásbrúar og Offiserahverfinu svokallaða. Það er því mikilvægt að reiturinn uppbyggður verði sterkur tengipunktur mismunandi hverfahluta.

*Umhverfis- og skipulagsráð felur skipulagsfulltrúa að koma athugasemdum ráðsins áfram. Erindi frestað.*

#### 4. Vinnslutillaga deiliskipulags - Breiðbrautarreit (2025020232)

Studeo Jæja fyrir Kadeco leggur fram vinnslutillögu deiliskipulags 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 sjónásnum á milli ólíkra staða innan svæðisins.

*Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að kynna vinnslutillöguna og felur skipulagsfulltrúa að koma athugasemdum ráðsins áfram.*

#### 5. Vinnslutillaga deiliskipulags - Suðurbrekka (2025020233)

Af2 fyrir Kadeco leggur fram vinnslutillögu deiliskipulags fyrir Suðurbrekku, 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.

*Umhverfis- og skipulagsráð heimilar að kynna vinnslutillöguna og felur skipulagsfulltrúa að koma athugasemdum ráðsins áfram.*

#### 6. Ferjutröð 11 - breyting á skipulagi (2024120222)

B.M. Vallá ehf. óskaði eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir Ferjutröð 11 að Tæknivöllum Ásbrú. Erindið var grenndarkynnt og samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 28.01.2025. Engar athugasemdir bárust en komið hefur í ljós misræmi í gögnum. Síló var kynnt 17 m á hæð en verður í reynd 18,3 m. Gögn með nánari almennum málsetningum eru lögð fram.

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

#### 7. Umhverfismiðstöð - köld geymsla (2025020333)

Óskað er eftir heimild til að koma fyrir hálfopinni efnisgeymslu á suðaustur horni lóðarinnar við Fitjabraut 1c.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir með fyrirvara um grenndarkynningu án athugasemda skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.*

#### 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 fjölbýlishús.

*Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að senda erindið í grenndarkynningu skv. 44. grein skipulagslaga, málsgrein 2.*

#### 9. Tjarnarbraut 38 - breyting á byggingarreit (2025020126)

Stefanía Björg Jónsdóttir endurskoðar erindi sem tekið var fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 28.01.2025 og dregur úr byggingarmagni. Hún óskar eftir stækkun á

byggingarreit um 1,5 m til suðurs og nýtingarhlutfall fari úr 0,19 í 0,23 sbr. uppdrætti Eggert Guðmundsson dags. 16.01.2025.

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

**10. Brekadalur 65 (2025020214)**

Bjarki M. Sveinsson með erindi dags. 11.02.2025 óskar heimildar til að fara lítills háttar út fyrir byggingareit með skyggni og stoðvegg/súlu við anddyri.

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

**11. Reykjanesbraut - valkostagreining (2024110164)**

Vegagerðin leggur tillögu 6d-3 Gatnamót við Grænás fram til kynningar.

*Umhverfis- og skipulagsráð fagnar framkominni tillögu og leggur áherslu á að málið vinnist sem hraðast.*

**12. Hólmbergsbraut 7 - lóðarumsókn (2025020137)**

Bergstál ehf. sækir um lóðina Hólmbergsbraut 7.

*Lóðarumsókn samþykkt.*

**13. Brekadalur 40 - lóðarumsókn (2025010385)**

Tvær umsóknir bárust um lóðina og í samræmi við afgreiðslu umhverfis-og skipulagsráðs dags 7. febrúar 2025 fór fram hlutkesti að viðstöddum fulltrúa Sýslumanns.

*Niðurstaða hlutkestis er að Nguyet Minh Thi Nguyen er úthlutað lóðin Brekadalur 40. Gangi lóðarúthlutun til baka á næstu 6 mánuðum er Svani Þór Mikaelssyni boðin lóðin.*

---

Fleira ekki gert og fundi slitið kl. 10.25