

**Embættisafgreiðslufundur skipulagsfulltrúa samkvæmt viðauka 2.3 um
embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar og
fundarsköp borgarstjórnar.**

Ár 2026, þriðjudaginn 24. mars kl. 09:03, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1054. embættisafgreiðslufund sinn til afgreiðslu mála án staðfestingar umhverfis- og skipulagsráðs. Fundurinn var haldinn á skrifstofu skipulagsfulltrúa Borgartúni 12-14, 3. hæð, Gjáin. Fundinn sátu: Brynjar Þór Jónasson og Hjördís Sóley Sigurðardóttir. Eftirtaldir starfsmenn kynntu mál á fundinum: Ágúst Skorri Sigurðsson, Britta Magdalena Ágústsdóttir, Íris Reynisdóttir, Ólafur Ingibergsson, Sindri Þórhallsson, Hildur Ýr Ottósdóttir, Jarprúður Iða Másdóttir og Drífa Árnadóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Ármúli 28-30 - Nýtt deiliskipulag - USK25120362

Lögð fram umsókn Selsins Fasteignafélags ehf., dags. 29. desember 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóð nr. 28-30 við Ármúla. Í tillögunni sem lögð er til er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni vegna flóttaleiða og lyftu. Einnig verða aðlöguð leiksvæði á pöllum, annars vegar á þaki bakhúss vegna flóttaleiða og lyftu og svo yfir núverandi lóð að hluta, og eykst byggingarmagn vegna þeirra þar sem þau mynda B-rými á lóð. Notkun byggingar verður grunnskóli í notkunarflokki 1, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Noland, dags. 20. mars 2026. Einnig er lagt fram samgöngumat VSB verkfræðistofu, dags. 20. mars 2026.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Komi til auglýsingar á tillögu að nýju deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. gr. 7.3 og 7.7 í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1376/2025.

2. Teigahverfi norðan Sundlaugavegar - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Sundlaugavegur 37 - USK25110039

Lögð fram fyrirspurn Möntu ehf., dags. 4. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðarinnar nr. 37 við Sundlaugaveg, sem felst í uppbyggingu á lóð, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

3. Sogavegur 71-87 - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Sogavegur 81 - USK26010053

Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 6. janúar 2026, ásamt bréfi, dags. 6. janúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Sogavegar 71-87 vegna lóðarinnar nr. 81 við Sogaveg, sem felst í að koma fyrir þakskýli á svölum. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026, samþykkt.

4. Ánanaust - Breyting á deiliskipulagi - Ánanaust 8 - USK25110390

Á embættisafgreiðslufundi skipulagfulltrúa 16. desember 2025 var lögð fram umsókn Halls Kristmundssonar, dags. 25. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Ánanausts vegna lóðarinnar nr. 8 við Ánanaust. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt að tveir byggingarreitir fyrir starfsmannahús verði sameinaðir og stækkaðir, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, dags. 15. nóvember 2025. Erindi er nú lagt fram að nýju þar sem málstexti hefur verið uppfærður, en röng dagsetning var tilgreind fyrir uppdráttinn á fundinum 16. desember 2025.

Samþykkt með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar. Samþykkt að falla frá kynningu, sbr. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjanda (og borgarinnar) og skerðir í engu hagsmuni nágranna hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir óveruleg breytingu á deiliskipulagi á grundvelli málsmeðferðar skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga og þarf að greiða skv. gr. 8.2 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1381/2024, áður en breytingin er auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

5. Gufunes 1. áfangi - Breyting á deiliskipulagi - Reitir A1.1-A1.4 - USK24120211

Lögð fram umsókn Gunnars Bjarnasonar ehf., dags. 20. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Gufuness 1. áfanga vegna fjögurra lóða á reit A1. Í breytingunni sem lögð er til felst að sameina lóðirnar A1.1-A1.4, núverandi spennistöð verður færð inn á nýja lóð eða inn í núverandi hús á reit A1.2, byggingarreitur bílakjallara nær undir alla lóðina, heildarbyggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt en byggingarmagn neðanjarðar eykst, íbúðir verða heimilaðar á öllum hæðum, en mögulegt verður að vera með atvinnustarfsemi á jarðhæð, og heimilt verður að gera þaksvallir ásamt því að öll bílastæði verða í bílakjallara og á móti hverju deilibílastæði verði hægt að falla frá 5 bílastæðum einkabíla, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppd. Praxis arkitektúr, dags. 19. desember 2024. Einnig er lagt fram samkomulag lóðarhafa og Reykjavíkurborgar, dags. 18. mars 2026.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Komi til auglýsingar á breytingu á deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. gr. 7.5 og 7.7 í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1376/2025.

6. Borgarlína 1. lota - Suðurlandsbraut - Deiliskipulag - USK24090201

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir göturými Suðurlandsbrautar frá gatnamótum við Skeiðarvog og til vesturs að gatnamótum við Lágmúla. Tillagan er hluti af 1. lotu Borgarlínu og er í samræmi við markmið og stefnu landsskipulagsstefnu, svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2040, Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og rammahluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 - Fyrsta lota Borgarlínu: Ártún - Fossvogsbrú. Samkvæmt tillögunni fer Borgarlínan um Suðurlandsbraut á tveimur miðjusetum sérakreinum (almenningsgangna) og er gert ráð fyrir göngu- og hjólastígum beggja vegna göturýmisins og gróðri á svæðum inn á milli. Þrjár Borgarlínustöðvar verða á svæðinu, við Glæsibæ, Laugardalshöll og Lágmúla, samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta, dags. 27. nóvember 2025 og greinargerð Yrki arkitekta, dags. 28. nóvember 2025. Tillagan var auglýst frá 29. janúar 2026 til og með 12. mars 2026. Athugasemdir og umsagnir bárust.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

7. Kvosin - Breyting á deiliskipulagi - Austurstræti 8-14 - USK24070045

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 4. júlí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 8-14 við Austurstræti. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. breytt notkun þannig að leyfðar verði íbúðir á efri hæðum þar sem áður voru skrifstofur, ásamt því að áfram verði heimilt að hafa skrifstofur og/eða veitingarými á efri hæðum eftir atvikum. Einnig verði heimilt að breyta útliti húsanna og setja svalir svo húsnæði uppfylli skilyrði fyrir íbúðir og skyggni yfir útsvæði veitingastaða að Austurvelli. Heimilt verði að breyta núverandi kvistum ásamt því að bæta við kvistum á húsin nr. 12 og 12A, samkvæmt uppdr. THG arkitekta, dags. 19. desember 2025. Tillagan var auglýst frá 5. febrúar 2026 til og með 19. mars 2026. Athugasemdir bárust.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

8. Breiðholt III, Hólahverfi, Norðurdeild - Breyting á deiliskipulagi - Suðurhólar - USK25040245

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 14. janúar 2026, þar sem tilgreint er að stofnunin geti ekki tekið afstöðu til deiliskipulagsbreytingarinnar fyrir lóðina að Suðurhólum fyrr en brugðist hefur verið við eftirfarandi atriðum: Leita skal umsagna Minjastofnunar Íslands og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, svara þarf með ýtarlegri hætti þeim aðilum sem gerðu athugasemdir varðandi það græna svæði sem tekið er undir íbúðir og fyrirhugaða breytingu á notkun þess. Einnig er bent á að deiliskipulagsbreytingin byggir á óverulegri breytingu á aðalskipulagi frá 2024 sem hefur ekki tekið gildi. Einnig er lögð fram umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 5. mars 2026, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. mars 2026, og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. október 2025, uppf. 19. mars 2026.

Lagt fram.

9. Eldshöfði 2 - Endurnýjun á starfsleyfi - Umsagnarbeiðni - USK26030008

Lögð fram umsagnarbeiðni Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 23. febrúar 2026, vegna umsóknar frá Hreinsun og Flutningi ehf. um endurnýjun á starfsleyfi fyrir flutning á á spilliefnum, flutning á úrgangi og bifreiða og vélaverkstæði að Eldshöfða 2. Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa um hvort að starfsemin sé í samræmi við gildandi skipulag. Einnig hvort að fyrirhugaðar séu breytingar á skipulagi sem gæti haft áhrif á útgáfu starfsleyfis. Sé svo er óskað eftir tillögu að gildistíma. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026, samþykkt.

10. Sigtún 43 - (fsp) Fjölgun íbúða - USK26020230

Lögð fram fyrirspurn Sigurkarls Bjarts Rúnarssonar, dags. 16. febrúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis vegna lóðarinnar nr. 43 við Sigtún, sem felst í fjölgun íbúða sbr. aðaluppdráttum sem samþykktir voru árið 1983. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026, samþykkt.

11. Vesturlandsvegur 200 - Starfsleyfi - Umsagnarbeiðni - USK26030009

Lögð fram umsagnarbeiðni Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 26. febrúar 2026, vegna umsóknar Eyktar ehf. um starfsleyfi fyrir móttöku á úrgangi og millilager á Vesturlandsvegi 200 (sjá bls. 11 í skýrslu um "grunnástand svæðis og aðgerðaráætlun" nákvæma staðsetningu á lóð við Vesturlandsveg 200). Fyrirhugað er að taka á móti menguðum úrgangi frá lóð Guðrúnartúns 4 en þar var starfrækt smurverkstæði í tugi ára. Um er að ræða olfúmengaðan jarðveg skv. greiningu sýna. Sótt verður einnig um leyfi fyrir meðhöndlun úrgangs. Mengaði jarðvegurinn verður svo meðhöndlaður og mun lífrænt niðurbrotsferli brjóta niður olfúmengunina á 6-24 mánuðum. Gert er ráð fyrir að magn úrgangs verði í a.m.k. 2000m³. Einnig er lögð fram skýrsla um grunnástand svæðis og aðgerðaráætlun, dags. í febrúar 2026. Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa um hvort starfsemin samræmist skipulagi. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 24. mars 2026.

12. Brekkustígur 9 og Öldugata 44 - Nýtt deiliskipulag - Skipulagslýsing - USK25110362

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju umsókn Helga Konráðs Thoroddsen, dags. 24. nóvember 2025, ásamt skipulagslýsingu, dags. í janúar 2026, vegna nýs deiliskipulags fyrir lóð nr. 9 við Brekkustíg og 44 við Öldugötu. Skipulagssvæðið afmarkast af Brekkustíg 7 til norðurs, leikskólalóðar við Drafnarstíg til austurs, Öldugötu til suðurs og Brekkustígs til vesturs. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir sameiningu lóðanna Brekkustígur 9 og Öldugata 44 ásamt stækkun lóðar til austurs að Drafnarstíg um u.þ.b. 50 fermetra. Á horni Brekkustígs og Öldugötu er gert ráð fyrir byggingu nýs íbúðarhúss með fjórum íbúðum á horni. Einnig stendur til að stækka núverandi íbúðarhús við Öldugötu 44 og fjölga íbúðum úr einni í tvær. Íbúðarhúsið að Brekkustíg 9 hefur þegar verið gert upp og þar verður áfram ein íbúð. Á hinni sameinuðu lóð verður komið fyrir útivalarsvæðum og hjólaskýli fyrir íbúa auk bílastæða. Einnig eru lagðar fram umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 6. og 13. febrúar 2017, skýrsla Fornleifastofunnar, dags. í júlí 2019, og Húsakannanir fyrir Brekkustíg 9 og Öldugötu 44. Lýsingin var kynnt frá 5. febrúar til og með 19. mars 2026. Athugasemdir og umsagnir bárust.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

Fundi slitið kl. 11:30

Brynjar Þór Jónasson

Hjördís Sóley Sigurðardóttir