

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

Ár 2026, þriðjudaginn 6. október kl. 09:08, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1082. 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: Britta Magdalena Ágústsdóttir, Sólveig María Gunnarsdóttir, Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir, Drífa Árnadóttir, Ólafur Ingibergsson, Svana Rún Hermannsdóttir, Jarprúður Iða Másdóttir og Hrafnhildur Sverrisdóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Aðalstræti 7 – breytingaerindi - USK26060367

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. september 2026 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN052944, breyta innra skipulagi í veitingastað í fl. II, teg. a fyrir 105 gesti á 1. hæð og í kjallara og innréttu gististað í fl. II á efri hæðum í húsi á lóð nr. 7 við Aðalstræti.

Neikvætt er tekið í að innréttu gististað í flokki II á efri hæðum hússins á lóð nr. 7 við Aðalstræti þar sem landnýtingarkvóti fyrir gististarfsemi er fullnýttur innan skipulagssvæðisins.

2. Gufunes 1. áfangi - Breyting á deiliskipulagi - Gufunesvegur og Þengilsbás - Reitir A1.1-A1.4 - USK24120211

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2026 var lagt fram bréf Húsnaðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, dags. 4. ágúst 2026, þar sem ekki er gerð athugasemd við birtingu auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda, en stofnunin bendir á að áður þarf að lagfæra eftirfarandi atriði: Samræma þarf upplýsingar um sameiningu lóða, skýra þarf framsetningu núverandi byggingar á lóð A1.2 í sneiðingum, samræma þarf skilmála um starfsemi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og gildandi deiliskipulag, samræma þarf bílastæðatöflu og textaskilmála tillögunnar og samræma þarf dagsetningar og útgáfuskrá deiliskipulagsuppdráttanna þannig að ótvírætt sé hvaða útgáfa var auglýst og hvaða útgáfa var samþykkt 30. júní 2026. Auk þess er vakin athygli á nýjum kafla byggingarreglugerðar, kafla 10.4, um ljósvist og útsýni. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt svarbréfi skipulagsfulltrúa til Húsnaðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, dags. 6. október 2026, og uppfærðum deiliskipulags- og skýringaruppdráttum, dags. 19. desember 2024, br. 6. október 2026.

Svarbréf skipulagsfulltrúa til Húsnaðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, dags. 6. október 2026, og uppfærð skipulagsgögn, dags. 19. desember 2024, br. 6. október 2026, lögð fram.

3. Kirkjustétt 6 - (fsp) Breyting á notkun - USK26090274

Lögð fram fyrirspurn Anítu Rósar Rafnsdóttur, dags. 17. september 2026, ásamt bréfi, ódags., um breytingu á notkun tveggja rýma með fastanúmerunum 52259547 og 52259546 úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina. Ekki er skipulagsleg heimild fyrir að breyta umræddum eignarhlutum í íbúðir. Húsnæðið uppfyllir ekki kröfur laga og reglugerða um íbúðir. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

4. Hverfisgata 108 - (fsp) Rekstur gististaðar - USK26060180
Lögð fram fyrirspurn Hildar Bjarnadóttur, dags. 10. júní 2026, um rekstur gististaðar í íbúð 0304 í húsinu á lóð nr. 108 við Hverfisgötu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Neikvætt er tekið í rekstur gististaðar í íbúð 304. Samræmist ekki skipulagi. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

5. Borgartún 34-36 - (fsp) Breyting á skilmálum deiliskipulags - USK26080412
Lögð fram fyrirspurn TÓ arkitekta, dags. 28. ágúst 2026, um breytingu á skilmálum og uppdrætti deiliskipulagsins Borgartún 34-36. Í breytingunni sem lögð er til felst að uppfærður er bíla- og hjólastæðafjöldi í deiliskipulaginu til samræmis við gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, samkvæmt tillögu TÓ arkitekta, dags. 28. ágúst 2026, og að byggingarreitur bílageymslu í kjallara verði stækkaður til suðurs, samkvæmt ódags. skissum TÓ arkitekta, sem sendar voru skipulagsfulltrúa í tölvupósti 30. september 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt verði um breytingu á skilmálum deiliskipulags um bílastæði, til samræmis við gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur, en nauðsynlegt er að gera breytingu til að lagfæra misræmi í skilmálatexta og á uppdrætti. Ekki er fallist á að byggingarreitur bílageymslu stækki til suðurs. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

6. Eiríksgata 37 og Þorfinnsgata 14-16 - (fsp) Enduruppbygging húss - USK26070414
Lögð fram fyrirspurn Einars Sigurjónssonar, dags. 31. júlí 2026, ásamt bréfi dags. 29. júlí 2026, um enduruppbyggingu hússins á lóð nr. 37 við Eiríksgötu og 14-16 við Þorfinnsgötu. Óskað er eftir afstöðu og leiðbeiningum skipulagsfulltrúa er varðar fjölda íbúða, aðgengi og lyftuskyldu, bílastæði og byggingarleyfisferli. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Jákvætt er tekið í að notkun húsnæðisins sé breytt í íbúðir og að fjöldi íbúða taki mið af upprunalegu fyrirkomulagi íbúða í húsunum, til samræmis við íbúapétteika byggðarinnar í kring, en án ítarlegri tillögugagna er ekki tímabært að taka afstöðu til frekari fjölgunar íbúða. Bent er á að gera þarf ráð fyrir lyftu, nema ætlunin sé að breyta innra skipulagi og fyrirkomulagi íbúða til upprunalegs horfs. Einnig þarf að gera grein fyrir bílastæðapörf í byggingarleyfisumsókn eða deiliskipulagstillögu. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

7. Glaðheimar 10 - (fsp) Bílastæði - USK26030158
Lögð fram fyrirspurn Alfreðs Baarregaard Valencia, dags. 9. mars 2026, um að setja bílastæði á lóð nr. 10 við Glaðheima. Einnig er lögð fram ljósmynd þar sem staðsetning bílastæðis er merkt. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi til að skilgreina staðsetningu nýs bílastæðis á lóðinni. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

8. Hólmsheiði, athafnasvæði - Áfangi 2 - Breyting á deiliskipulagi - Reitur B - USK26100042
Lögð fram umsókn Hólmsheiðar ehf., dags. 2. október 2026, um breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðis á Hólmsheiði, áfanga 2, vegna reits B. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á byggingarreit á tveimur stöðum og gróðurbelti við suðaustur lóðarmörk, samkvæmt uppdr. Grímu arkitekta, dags. 2. október 2026.

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 óverulega breytingu á deiliskipulagi á grundvelli málsmeðferðar skv. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga og þarf að greiða skv. gr. 8.2 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1376/2025, áður en breytingin er auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

9. Rafstöðvarsvæði - (fsp) - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 4 - USK26050064
Lögð fram fyrirspurn Eignabyggðar ehf., dags. 6. maí 2026, ásamt greinargerð Hallgríms Þórs Sigurðssonar arkitekts, dags. 6. maí 2026, um breytingu á deiliskipulagi Rafstöðvarsvæðis, Toppstöðin, vegna lóðar nr. 4 við Rafstöðvarveg sem felst í uppbyggingu á lóðinni, samkvæmt fyrirspurnartillögu PLAN Studio, dags. 1. maí 2026. Einnig er lögð fram forgreining á samgöngum við Toppstöðina, dags. 27. apríl 2026, uppdrættir PLAN Studio, grunnmyndir og snið, ódags. og Kynning PLAN Studio á útilífsmiðstöð, dags. 1. janúar 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Jákvætt er tekið í tillögu A í fyrirspurn. Tillagan samræmist gildandi deiliskipulagi sem heimilar bæði viðhald og endurbyggingu. Einnig samræmist tillagan aðalskipulagi fyrir OP4 svæði þar sem útfærsla lóðar og starfsemi byggingarinnar styður til útiveru og frístundaiðkunar. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

10. Bankastræti 7 - (fsp) Nýting 4. hæðar hússins - USK26070304
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2026 var lögð fram fyrirspurn Farfugla ses., dags. 21. júlí 2026, ásamt greinargerð VA arkitekta, dags. 21. júlí 2026, um að endurskipuleggja nýtingu 4. hæðar hússins á lóð nr. 7 við Bankastræti þannig að gestafjöldi verði aukin úr 104 í allt að 135 gesti. Samhliða þeirri breytingu minnkar veitingaaðstaða á hæðinni og hámarksfjöldi gesta í veitingarýminu lækkar, þannig að heildarmannfjöldi innan byggingarinnar verður áfram innan þeirra marka sem tæknilegar forsendur gera ráð fyrir. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. ágúst 2026. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt bréfi VA Arkitekta, dags. 15. september 2026, þar sem óskað er eftir endurskoðun á afgreiðslu skipulagsfulltrúa frá 25. ágúst 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Jákvætt er tekið í að unnið sé áfram að byggingarleyfisumsókn fyrir breytingu á innri nýtingu 4. hæðar hússins með fjölgun gistirýma úr 104 í 135 og minnkun veitingarstaðar, án breytinga á byggingarmagni. Bent er á að leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands vegna fyrirhugaðra breytinga. Tryggja þarf að breytingar leiði til þess að veitingaraðstaða verði áfram með viðunandi hætti. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

11. Bræðraborgarstígur 19 - USK26060409

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. júlí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að stækka mhl. 01 með því að hækka millibyggingu milli mhl. 01 og mhl. 02, breyta innra skipulagi og gera svaðir á einbýlishúsi á lóð nr. 19 við Bræðraborgarstíg. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. ágúst 2026. Erindið var grenndarkynnt frá 2. september 2026 til og með 30. september 2026. Engar athugasemdir bárust.

Samþykkt með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa sbr. viðauka um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar. Vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

12. Hagamelur 17 - USK26040253

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílskúr mhl. 02 við tvíbýlishúsi á lóð nr. 17 við Hagamel. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026, fyrir hagsmunaaðilum að Hagamel 15 og 19 og Melhaga 2 og 4, en áður þarf að þarf að afla samþykkis allra meðeigenda í húsinu skv. lögum um fjöleignahúsi.

Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. gr. 8.1 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1376/2025.

13. Laufrimi 61 - (fsp) Glerhýsi - USK26080198

Lögð fram fyrirspurn Ólafs Hilmarssonar, dags. 17. ágúst 2026, um að setja glerhýsi við húsið á lóð nr. 61 við Laufrima. Einnig eru lagðar fram myndir sem sýna núverandi ásýnd og mögulega ásýnd eftir breytingar. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að byggt verði glerhýsi við húsið. Sækja þarf um byggingarleyfi sem verður grenndarkynnt þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

14. Lynghagi 24 - (fsp) Sameining íbúða - USK26050494

Lögð fram fyrirspurn Guðrúnar Áslaugar Jósepsdóttur, dags. 31. maí 2026, um sameiningu tveggja ósamþykktra íbúða, F2028771 og F2028772, í húsinu á lóð nr. 24 við Lynghaga í eina íbúð þannig að hún fáið samþykkt. Einnig er lögð fram skissa/skýringarmynd. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Jákvætt er tekið í að sameina tvö fasteignanúmer fyrir rými í kjallara. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að séreignin verði að íbúð svo fremur sem að hún uppfylli ákvæði gildandi byggingarreglugerðar fyrir íbúðir. Sækja þarf um byggingarleyfi sem verður grenndarkynnt þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

15. Víðimelur 64 - (fsp) Íbúð á 2. hæð og kjallari á sama fastanúmeri - USK26080292

Lögð fram fyrirspurn Margrétar Rósar Einarsdóttur, dags. 21. ágúst 2026, um uppskiptingu íbúðar á 2. hæð og kjallara hússins á lóð nr. 64 við Víðimel í tvær íbúðir. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að skipta eigninni upp í tvö fastanúmer. Sjá fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. október 2026.

Fundi slitið kl. 11:37

Brynjar Þór Jónasson

Hjördís Sóley Sigurðardóttir