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

Ár 2026, þriðjudaginn 3. nóvember kl. 09:06, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1086. 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, Harpa Dögg Hjartardóttir, Ágúst Skorri Sigurðsson, Sigríður Maack, Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar, Sólveig Sigurðardóttir, Ólafur Ingibergsson, Óskar Örn Arnórsson og Valný Aðalsteinsdóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Háteigshverfi (fsp) - Breyting á hverfisskipulagi - Gunnarsbraut 40 - USK26090305
   Lögð fram fyrirspurn Kristjáns Svans Kristjánssonar, dags. 18. september 2026, um breytingu á hverfisskipulagi Háteigshverfis, hverfi 3.1 í Hlíðunum, sem felst í aukningu á nýtingarhlutfalli og fjölgun íbúða í húsinu með sér fastanúmeri. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Neikvætt er tekið í aukningu á nýtingarhlutfalli lóðarinnar svo að hægt sé að portbyggja ris. Jákvætt er tekið í fjölgun íbúða. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

2. Karfavogur 35 - (fsp) Stækkun anddyris - USK26080423
   Lögð fram fyrirspurn Árna Freys Bjarnasonar, dags. 30. ágúst 2026, ásamt bréfi, ódags., um stækkun á anddyri hússins á lóð nr. 35 við Karfavog, samkvæmt skissu, ódags. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirspurnina, sbr. fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

3. Starrahólar 6 - (fsp) Girðing við lóðarmörk - USK26090074
   Lögð fram fyrirspurn Kristjáns Guðbergs Sveinssonar, dags. 4. september 2026, um að setja 1,8 m háa girðingu við lóðarmörk lóðarinnar nr. 6 við Starrahóla sem snýr að Norðurhólum. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Jákvætt er tekið í að umsækjandi sæki um undanþágu varðandi hæð veggjar. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

4. Starrahólar 8 - (fsp) Girðing við lóðarmörk - USK26080306
   Lögð fram fyrirspurn Steinunnar Bjarkar Þorsteinsdóttur, dags. 21. ágúst 2026, um að setja 1,8 m háa girðingu við lóðarmörk lóðarinnar nr. 8 við Starrahóla sem snýr að Norðurhólum. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Jákvætt er tekið í að umsækjandi sæki um undanþágu varðandi hæð veggjar. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

5. Látrasel 11 - (fsp) Breyting á notkun bílskúrs - USK26080436
   Lögð fram fyrirspurn Ellerts Hreinssonar, dags. 31. ágúst 2026, ásamt bréfi, dags. 31. ágúst 2026, um að breyta notkun bílskúrs á lóð nr. 11 við Látrasel í nuddstofu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirspurnina, sbr. fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

6. Vesturfold 3 - (fsp) Áður gerðar breytingar - USK26090075
   Lögð fram fyrirspurn Odds Kristjáns Finnbjarnarsonar, dags. 4. september 2026, um áður gerðar breytingar í kjallara og bílskúr hússins á lóð nr. 3 við Vesturfold þar sem búið er að innrétta geymslu, baðherbergi og sjónvarpskrók í kjallara og skipta upp bílskúr sem nú er nýttur sem mótorhjólageymsla og alrými og svefnherbergi, samkvæmt uppdr. THG arkitekta, dags. 4. september 2026. Annarri bílskúrshurðinni hefur verið lokað og í staðinn komin gönguhurð og gluggi. Einnig er lögð fram skoðunarskýrsla Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins bs., dags. 4. mars 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirspurnina, sbr. fyrirvara og nánari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

7. Naustavogur 15 - USK26080368
   Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. september þar sem sótt er um leyfi til að byggja bátaskýli á lóð nr. 15 Við Naustavog. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Neikvætt er tekið í að koma fyrir bátaskýli á lóðinni í þeirri mynd sem sýndar eru á aðaluppdráttum Meter, dags. 27. júlí 2026, þar sem að byggingin nær út fyrir byggingarreit og byggingarmagn er of mikið. Lagfæra þarf uppdrætti þannig að byggingarmagn sé innan byggingarreits og að hámarki 1000 m2 að flatarmáli. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

8. Njörvasund 9 - (fsp) Bílskúr - USK26080199
   Lögð fram fyrirspurn Bjargar Ólínudóttur, dags. 17. ágúst 2026, um að reisa bílskúr á lóð nr. 9 við Njörvasund. Einnig lögð fram skissa ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirspurnina. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

9. Bíldshöfði 7 - Starfsleyfi - Umsagnarbeiðni - USK26090084
   Lagt fram erindi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 31. ágúst 2026, þar sem óskað er eftir uppfærðri umsögn skipulagsfulltrúa vegna umsóknar B.M. Vallár um starfsleyfi fyrir bifreiðaverkstæði, eldsneytisafgreiðslu og bílaþvott að Bíldshöfða 7. Skipulagsfulltrúi gerði umsögn árið 2024 vegna umsóknar B.M Vallár um endurnýjun starfsleyfis fyrir steypustöðvar og steypueiningarverksmiðju á sömu lóð. Virðist sem það hafi gleymst að bæta bifreiðaverkstæðishlutanum við. Eldsneytisafgreiðsla og þvottur bifreiða hefur verið stundaður á lóðinni í mörg ár þó það hafi ekki verið tilgreint í starfsleyfinu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að heimilað verði starfsleyfi B.M. Vallár að Bíldshöfða 7 út árið 2030. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

10. Kjalarnes, Sætún II (Smábýli 15) - Nýtt deiliskipulag - USK26060025
    Lagt fram bréf Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar, dags. 26. október 2026, þar sem ekki eru gerðar athugasemdir við birtingu auglýsingar um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda þegar skipulagsgögn hafa verið lagfærð. Í greinargerð þarf að koma fram heimiluð stærð byggingar en í tilkynningu vegna matsskyldu framkvæmdarinnar kemur fram að áætlað sé að byggingin verði um 800 m² ásamt því að æskilegt er að sýna staðsetningu rotþróar á deiliskipulagsuppdrætti. Einnig er óskað eftir skýringu á því að ekki hafi verið leitað eftir umsögnum opinberra aðila í skipulagsferlinu. Einnig er lagt fram svarbréf skipulagsfulltrúa til Húsnæðis-, mannvirkja og skipulagsstofnunar, dags. 3. nóvember 2026, uppfærður uppdráttur TAG teiknistofu ehf, dags. 8. júní 2026, br. 27. október 2026, og uppfærð greinargerð og skipulagsskilmálar TAG teiknistofu ehf, dags. 8. júní 2026, br. 27. október 2026

    Svarbréf skipulagsfulltrúa til Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnunar lagt fram ásamt uppfærðum skipulagsgögnum.

11. Austurgerði 1 - USK26080386
    Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. september 2026 þar sem sótt er um leyfi fyrir breytingu á innra skipulagi, þ.e. að innrétta aukaíbúð, taka út stiga milli hæða, breyta gluggum og hurðum auk svalalokana á báðum hæðum í einbýlishúsi á lóð nr. 1 við Austurgerði. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

    Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við innlimun bílskúrs í íbúð efri hæðar, né heldur við að séríbúð verði samþykkt á neðri hæð uppfylli hún skilyrði byggingarreglugerðar, þar sem efri og neðri hæð eru nú þegar skráðar sem tvær aðskildar eignir. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

12. Blesugróf 8 - USK26090364
    Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. september 2026 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á innra skipulagi og útliti, m. a. hefur verið innréttuð íbúð í kjallara og önnur í bílskúr, komið fyrir smáhýsi á lóðamörkum og gerðir nýir gluggar á einbýlishús á lóð nr. 8 við Blesugróf. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

    Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að notkun bílskúr verði breytt í aukaíbúð sem tilheyrir íbúðarhúsi á lóð að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

13. Elliðaárvogur svæði 2A - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Lóðir G og H - USK25100247
    Lögð fram fyrirspurn Arkís arkitekta ehf., dags. 15. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Elliðaárvogs svæðis 2A vegna lóða G og H, sem felst í fjölgun íbúða og stækkunar bílakjallara, samkvæmt uppdr. Arkís, dags. október 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

    Ekki eru gerðar athugasemdir við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað, með þeim fyrirvörum, takmörkunum og skilyrðum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

14. Kvosin - (fsp) Breyting á skilmálum deiliskipulags - Austurstræti 8-14 - USK26090141
Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 9. september 2026, ásamt greinargerð, dags. 28. ágúst 2026, um breytingu á skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 8-14 við Austurstræti, sem felst í að heimilt verði að vera með gististað í flokki II á 4. og 5. hæð hússins og að geymslur verði staðsettar í kjallara eftir atvikum. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru gististaðir í flokki II-IV óheimilir á umræddum lóðum. Neikvætt er tekið í að breyta skilmálum deiliskipulags þannig að gististaðir í flokki II verði heimilir, þar sem það samræmist ekki ákvæðum aðalskipulags. Deiliskipulag skal vera í samræmi við aðalskipulag. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á skilmálum deiliskipulags þannig að heimilt verði að staðsetja geymslur íbúða í kjallara, enda verði sýnt fram á að aðgengi að þeim sé fullnægjandi. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

15. Álfheimar 49 - Endurnýjun starfsleyfis - Umsagnarbeiðni - USK26100260
Lögð fram umsagnarbeiðni Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 15. október 2026, þar sem óskað er eftir umsögn vegna umsóknar Olís um endurnýjun starfsleyfis á lóð nr. 49 við Álfheima. Um er að ræða umsókn um endurnýjun starfsleyfis fyrir bensínstöð (og gasbirgðastöð, sem þarf að bæta við). Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

Ekki eru gerðar athugasemdir við útgáfu starfsleyfis til eins árs, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

16. Norður Mjódd - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Álfabakki 8 - USK26100257
Lögð fram fyrirspurn Álfabakka 8 ehf., dags. 15. október 2026, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 15. október 2026, um breytingu á deiliskipulagi Norður Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 8 við Álfabakka sem felst í að heimiluð verði hækkun nýbyggingar á lóð um eina hæð. Einnig eru lagðir fram skuggavarpsuppdrættir Grímu arkitekta, dags. 15. október 2026. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

Jákvætt er tekið í fyrirspurnina með þeim fyrirvara að efsta hæðin verði inndregin og að með deiliskipulagsbreytingu verði sýnt fram á með frekari gögnum að áhrif hækkunarinnar á nærumhverfi séu óveruleg. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. nóvember 2026.

Fundi slitið kl. 11:35

Brynjar Þór Jónasson Hjördís Sóley Sigurðardóttir