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

Ár 2026, þriðjudaginn 24. nóvember kl. 09:05, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1089. 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: Hrönn Valdimarsdóttir, Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar, Helga Rún Guðmundsdóttir, Sigríður Maack, Ólafur Ingibergsson og Jarþrúður Iða Másdóttir. Fundarritari var Margrét Þorvaldsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Járnháls 4 - USK25060254
   Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. apríl 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja tveggja hæða atvinnuhús, steypta neðri hæð, efri hæð úr stálgrind og samlokueiningum, klætt ljósri álklæðningu á lóð nr. 4 við Járnháls.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Samræmist deiliskipulagi.

2. Reitur 1.174.0, Landsbankareitur - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 73 - USK26110023
   Lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta ehf., dags. 2. nóvember 2026, ásamt bréfi, dags. 2. nóvember 2026, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.0, Landsbankareits, vegna lóðarinnar nr. 73 við Laugaveg, sem felst í að heimiluð verði gististarfsemi á efri hæðum fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóðinni. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar athugasemdir við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

3. Hlemmtorg norður og Borgarlína um Hlemm – 6. áfangi - Framkvæmdaleyfi - USK26110067
   Lögð fram umsókn skrifstofu framkvæmda og fasteignaþjónustu, dags. 5. nóvember 2026, um framkvæmdaleyfi vegna endurgerðar Hlemmtorgs og Borgarlínu um Hlemm, þ.m.t. gatnagerðar, lagna og yfirborðsfrágangs samkvæmt samþykktum hönnunargögnum. Umsóknin tekur til framkvæmdasvæðis 6. áfanga samkvæmt áfangaskiptingu verksins. Áætlaður framkvæmdatími er frá nóvember 2026 til ágúst 2028. Einnig lagður fram uppdr. VSÓ Ráðgjafar, dags. 19. janúar 2026. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

   Samþykkt að gefa út framkvæmdaleyfi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026. Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis skv. gr. 5.2 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1376/2025.

4. Skarfagarðar 8 - Framkvæmdaleyfi - USK26090186
   Lögð fram umsókn Faxaflóahafna, dags. 11. september 2026, ásamt bréfi, dags. 11. september 2026, um framkvæmdaleyfi vegna landfyllingar við Skarfabakka í Sundahöfn. Meginmarkmið framkvæmdarinnar er að skapa landrými fyrir mannvirki og búnað vegna landtengingar skemmtiferðaskipa við Skarfabakka. Um er að ræða litla landfyllingu innan núverandi, manngerðs hafnarsvæðis. Áætlað er að hefja framkvæmdir í apríl 2027 og þeim verði lokið innan 12 mánaða. Einnig er lögð fram Framkvæmdalýsing, dags. 11. september 2026, uppdráttur, ódags., álit Skipulagsstofnunar, dags. 23. mars 2022, um mat á umhverfisáhrifum og Umhverfisskýrsla Eflu, dags. 6. september 2021. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

   Samþykkt að gefa út framkvæmdaleyfi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026. Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis skv. gr. 5.2 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1376/2025.

5. Skálafell - Kýrhólsflói og Stóri-Bugðuflói - Nýtt deiliskipulag - Skipulagslýsing - USK25010238
   Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju umsókn BERJAYA HOTELS ICELAND hf. dags, 12. mars 2025, ásamt skipulagslýsingu frá T.ark arkitektum dags. mars 2025 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á landi Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðuflóa í Skálafelli. Þar er ráðgert að reisa þrjú hótel með samtals 200 herbergjum ásamt heilsulind, líkamsræktaraðstöðu og veitingastöðum. Auk þess er gert ráð fyrir fjölnota húsnæði með ráðstefnu- og fundarsölum, ásamt sýningarrými. Umhverfis hótelin og í tengslum við þau er gert ráð fyrir 30 íburðarmiklum einbýlis- og tvíbýlishúsum fyrir ferðafólk sem kýs að búa útaf fyrir sig en njóta þeirrar þjónustu sem hótel býður uppá. Byggingar á svæðinu verða tvær til þrjár hæðir og heildarfjöldi gistirýma (hótelherbergi og villur) verður 250, fyrir utan starfsmannahúsnæði, þar sem verða um 200 íbúðir. Heildar fermetrafjöldi er áætlaður um 70.000m² ofanjarðar. Lýsingin var kynnt frá 23. apríl 2025 til og með 15. maí 2025. Ábendingar og umsagnir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. maí 2025 og er nú lagt fram að nýju.

   Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til kynningar.

6. Þverholt 16 - Nýtt deiliskipulag - USK26090050
   Lögð fram umsókn 1816 ehf., dags. 3. september 2026 um nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar að Þverholti 14 og 16-18 og Rauðarárstíg 31 og afmarkast skipulagssvæði af Rauðarárstíg til vesturs, lóðinni Rauðarárstíg 27-29 til norðurs að hluta, og að hluta Rauðarárstíg 25 til norðurs, að Þverholti til austurs og lóðunum Þverholti 20, 20A og Rauðarárstíg 33 til suðurs. Í tillögunni sem lögð er til felst að settur er skipulagsrammi utan um endurgerð og hækkun núverandi húss við Þverholt 16-18. Gert er ráð fyrir að húsið verði blandað íbúðar- og atvinnuhúsnæði með íbúðum á efri hæðum og vinnustofum/geymslum á jarðhæð/kjallara. Tillagan byggir á því að nýta núverandi byggingu og innviði eins og kostur er og bæta ofan á bygginguna í stað þess að rífa og byggja nýtt frá grunni. Með því er stuðlað að betri nýtingu byggðar í grónu borgarumhverfi og dregið úr þörf fyrir nýtt land undir uppbyggingu. Deiliskipulagið skilgreinir einnig aðkomu, dvalarsvæði, hjóla- og bílastæðalausn, sorp, kvaðir og tengingu við Þverholt 14, samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti ASK arkitekta, dags. 2. september 2026. Einnig er lagður fram skuggavarpsuppdráttur ASK arkitekta, dags. 2. september 2026.

   Synjað er beiðni um aukið byggingarmagn í 6 hæðir og aukinn fjölda íbúða.

7. Drekavogur 13 - USK26090418
   Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. október 2026 þar sem sótt er um leyfi til að skipta húsinu nr. 13 við Drekavog úr einbýlishúsi í tvíbýlishús.

   Samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, fyrir hagsmunaaðilum að Njörvasundi 15A. Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkvæmt gr. 8.1 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1376/2025.

8. Þórsgata 14 - USK26100155
   Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. október 2026 þar sem sótt er um leyfi til að fjölga íbúðum og færa skil á milli eigna á annarri hæð í fjölbýlishúsi á lóð nr. 14 við Þórsgötu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Að öðru leyti vísast til fyrirvara og nánari upplýsinga í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

9. Bleikjukvísl 5 - USK26010451
   Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. ágúst 2026 þar sem sótt er um leyfi til að breyta innra skipulagi og útliti, m. a. stækka og fjölga gluggum í kjallara, bæta við útihurð, koma fyrir léttum stiga milli hæða og bæta við snyrtingum ásamt því að gerð er grein fyrir áður gerðum breytingum þar sem tekin hafa verið í notkun óuppfyllt rými í kjallara og innréttuð sem tómstundarými og eldhúsgluggar hafa verið síkkaðir og gerð hurð út á verönd í einbýlishúsi á lóð nr. 5 við Bleikjukvísl.

   Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið. Heimilt er samkvæmt deiliskipulagi að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum. Umsækjandi hefur gert nánari grein fyrir breytingunum og frágröftur frá húsi er hóflegur. Breytingar sem sótt er um auka ekki umfang byggingarinnar.

10. Hrísateigur 31 - (fsp) Kvistir - USK26100171
    Lögð fram fyrirspurn Björns Arnars Haukssonar, dags. 9. október 2026, ásamt greinargerð, ódags. um að breyta útfærslu á kvistum á húsinu á lóð nr. 31 við Hrísateig. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

    Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að fyrirhugaðir kvistir verði í framhaldi af útvegg, líkt og dæmi eru um í eldri húsum, að því tilskyldu að þakkantur haldist eftir langhlið undir kvistum. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. nóvember 2026.

Fundi slitið kl. 11:05

Brynjar Þór Jónasson Hjördís Sóley Sigurðardóttir