

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

Ár 2025, þriðjudaginn 11. nóvember 2025 kl. 09:10, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1036. 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 embættismenn kynntu mál á fundinum: Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar, Hildur Ýr Ottósdóttir, Ólafur Ingibergsson, Þórður Már Sigfússon, Sigríður Maack, Jarþrúður Iða Másdóttir og Hrafnhildur Sverrisdóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Rafstöðvarsvæði - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 5-9 - USK25060155

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Rafkletts ehf., dags. 11. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Rafstöðvarsvæðis vegna lóðarinnar nr. 7-9 við Rafstöðvarveg vegna byggingu nýs 7 deilda leikskóla. Í breytingunni sem lögð er til felst annars vegar stækkun og tilfærsla á byggingarreit B1 ásamt breytingu á kvöðum þeirrar lóðar, skilmálum og auknu byggingarmagni. Hins vegar er stofnuð ný lóð við Rafstöðvarveg 5 þar sem verður leiksvæði leikskólans, samkvæmt uppdretti HJARK, dags. 3. september 2025. Einnig er lögð fram afstöðumynd HJARK, dags. 3. september 2025, skuggavarp HJARK og sastudio, ódags. og samgöngumat Eflu, dags. 28. ágúst 2025. Tillagan var auglýst frá 25. september 2025 til og með 6. nóvember 2025. Engar athugasemdir bárust.

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

2. Ármúli 9 - Nýtt lyfsöluleyfi - Umsagnarbeiðni - USK25100401

Lagt fram erindi skrifstofu borgarstjórnar, dags. 23. október 2025, ásamt bréfi bréf Lyfjastofnunar, dags. 23. október 2025, þar sem óskað er eftir umsögn Reykjavíkurborgar vegna umsóknar um lyfsöluleyfi fyrir nýja lyfjabúð að Ármúla 9. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025, samþykkt.

3. Bárugata 3 - USK25060385

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. ágúst 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. ágúst 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta innra skipulagi, fjarlægja skorstein, síkka glugga á 1. hæð og gera hurð út á nýjar svalir með stiga niður í garð á suðurhlið gera nýtt bílastæði meðfram austurhlið einbýlishúss með aukaíbúð á lóð nr. 3 við Bárugötu. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 30. júní 2025. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að svölum sé komið fyrir né að eignir séu sameinaðar úr tveimur í eina. Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við að strompurinn verði fjarlægður sökum verndar sbr. Aðalskipulagi Reykjavíkur og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 30. júní 2025.

4. Fossagata 11 - USK25080109

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. september 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN061838 þannig að bílskúr, mhl.02, er færður um 2 metra til suðurs frá lóðarmörkum að Skerplugötu 8, á íbúðarhúsalóð nr. 11 við Fossagötu. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagsmunaaðilum að Fossagötu 13 og Skerplugötu 6 og 8.

Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. gr. 8.1. í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1381/2024.

5. Vesturgata 10 - USK25040153

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. júlí 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. júlí 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun einbýlishúss í atvinnurými í flokki 4, útleiguíbúð, við Vesturgötu 10, mhl.03 á lóðinni Vest. 6-10a/ Tryggv. 18. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025, samþykkt.

6. Safamýri - Álftamýri - Breyting á deiliskipulagi - Háaleitisbraut 12 - USK25050360

Lögð fram tillaga Teiknistofunnar Traðar f.h. Háaleitisbrautar ehf. um breytingu á deiliskipulagi Safamýrar - Álftamýrar vegna lóðarinnar nr. 12 við Háaleitisbraut. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun lóðarinnar og uppbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóð með verslun og þjónustu á jarðhæð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Teiknistofunnar Traðar, dags. 6. nóvember 2025. Einnig er lagt fram samgöngumat Teiknistofunnar Traðar, dags. 22. maí 2025 og hljóðvístarskýrsla Lotu, dags. 22. maí 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Komi til auglýsingar á breytingu deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. gr. 7.5 í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

7. Ármúli 38 - USK25040303

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. október 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun rýmis 0301 og innrétta íbúð í stað skrifstofu á 3. hæð í verslunar- og skrifstofuhúsi, mhl.02, á lóð nr. 38 við Ármúla. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagsmunaaðilum að Ármúla 40 og Síðumúla 23, 25 og 25A.

Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. gr. 8.1. í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1381/2024.

8. Bergstaðastræti 4 - USK25080048

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. september 2025 þar sem sótt er um heimild til að breyta notkun íbúða 0201,202, 0301 og 0302 í hótélíbúðir á 2. og 3. hæð í verslunar og íbúðarhúsi, mhl.01, á lóð nr. 4 við Bergstaðastræti. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

9. Hrefnugata 5 - USK25060047

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. september 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að stækka íbúð 0101 með því að hækka ris og útbúa þakhæð jafnframt því sem óskað eftir að fá samþykkt áður gerða íbúð í kjallara sem séreign í einbýlishúsi á lóð nr. 5 við Hrefnugötu. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar, dags. 11. september 2025. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem þak er of hátt.

Samkvæmt skilmálum fyrir hverfisskipulag háteigshverfis (skilmálaeining 3.1.1) er heimilt að hækka þak þannig að: Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmáðaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

10. Týsgata 8 - USK25050394

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. október 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun þannig að íbúðum á 2. - 4. hæð er breytt í hótélíbúðir í veitinga- og fjölbýlishúsi á lóð nr. 8 við Týsgötu. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025, samþykkt.

11. Úlfarsbraut 6 - USK25090131

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. október 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN057779 þannig að stoðvegg á lóðarmörkum til suðurs og austurs og að lóðinni Úlfarsbraut 2-4 er breytt á lóð nr. 6 - 8 við Úlfarsbraut. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt tölvupósti embættis byggingarfulltrúa, dags. 6. nóvember 2025, þar sem umsagnarbeiðni er dregin til baka.

Umsagnarbeiðni dregin til baka sbr. tölvupóstur, dags. 6. nóvember 2025.

12. Hverfissskipulag Kjalarness - Grundarhverfi- og nágrenni - Skipulagslýsing - USK25070048

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. september 2025, vegna nýrrar hverfissskipulagáætlunar fyrir Grundarhverfi og nágrenni, borgarhluta 10. Skilgreint þéttbýli á Kjalarnesi, Grundarhverfi og næsta nágrenni, afmarkast í stórum dráttum af Vesturlandsvegi til austurs, strandlengjunni til suðurs, til vesturs af línu sem dregin er vestan svokallaðs Hofshverfis frá hafi til Arnarholts og til norðurs af línu sem dregin er frá Vesturlandsvegi rétt norðan gatnamóta Brautarholtsvegar að lóðamörkum Arnarholts. Lýsingin var í kynningu frá 9. október 2025 til og með 6. nóvember 2025. Athugasemdir bárust.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

13. Kjalarnes, Vík - (fsp) Uppbygging sjúkrahúss - USK25100299

Lögð fram fyrirspurn S.Á.Á. sjúkrastofnanna, dags. 20. október 2025, um uppbyggingu sjúkrahúss í landi Víkur á Kjalarnes, samkvæmt uppdr. ASK arkitekta, ódags. Einnig eru lagðar fram þrívíddarmyndir. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025, samþykkt.

14. Reitur 1.174.0, Landsbankareitur - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 77 - USK25020068

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Trípólí ehf., dags. 6. febrúar 2025, ásamt bréfi, dags. 5. febrúar 2025, um breyting á deiliskipulagi fyrir reit 1.174.0, Landsbankareit, vegna lóðarinnar nr. 77 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að breyta notkun 2. til 5. hæðar hússins úr skrifstofum í íbúðir, en halda verslun áfram á neðstu hæð, og stækka þakhæð m.a. til að tengja stigahús vestur við efstu hæð hússins, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarpsuppdr. Trípólí arkitekta, dags. 27. maí 2025. Tillagan var í kynningu frá 24. júlí 2025 til og með 4. september 2025. Engar athugasemdir bárust.

Leiðrétt bókun frá fundi skipulagsfulltrúa 16. september 2025.

Rétt bókun er: Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

15. Köllunarklettur - Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags - USK25060055

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. september 2025, vegna nýs deiliskipulags fyrir Köllunarklett. Svæðið afmarkast af Sæbraut, Klettagörðum, Héðinsgötu, Köllunarklettsvegi og Sundagörðum. Megintilgangur með skipulagslýsingunni og í framhaldi deiliskipulagsvinnunnar er að móta svæðið með tilliti til blandaðrar byggðar og vistvænum áherslum. Lýsingin var kynnt frá 9. október 2025 til og með 6. nóvember 2025. Athugasemdir bárust.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

16. Kjalarnes, Skrauthólar - breyting á deiliskipulagi - Skrauthólar 1 og 5 - USK25100303

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 11. nóvember 2025, um breytingu á skilmálum deiliskipulags jarðarinnar Skrauthóla á Kjalarnesi. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilmálar í tengslum við 150 m² íbúðarhús á einni hæð í landi Skrauthóla 5 eru felldir út. Engin breyting er gerð á stærð eða afmörkun byggingarreits. Þá er bætt við skilmálum í greinargerð um samræmi nýbygginga við ákvæði í ofanflóðahættumati Veðurstofu Íslands fyrir Kjalarnes á svæðinu fyrir neðan Esjuhlíðar frá 2014.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Sjávarhólum, Vindheimum og Skrauthólum 1, 2, 4, 5 og 6.

17. Seljavegur 13 - (fsp) Fjölgun íbúða - USK25090383

Lögð fram fyrirspurn Maríu Jónsdóttur, dags. 26. september 2025, um að fjölga íbúðum í húsinu á lóð nr. 13 við Seljaveg sem felst í að íbúð á 2. og 3. hæð hússins er skipt upp í tvær íbúðir. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025, samþykkt.

18. Vesturgata 10A - USK25080095

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 23. september 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun rýmis 0101 í verslun og rýmis 0201 í gistiíbúð í flokki II, byggja kvist á austurþekju og svalir sem flóttaleið frá rishæð húss við Vesturgötu 10a, mhl.04, á lóðinni Vest.6-10a/Tryggv. 18. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. nóvember 2025, samþykkt.

19. Reitur 1.240.2, Bankareitur - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 120 - USK25100343

Lögð fram umsókn Best ehf., dags. 22. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.240.2, Bankareits, vegna lóðarinnar nr. 120 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að stækka hótelið með því að bæta inndreginn þakhæð ofan á nýbyggingu hótelsins sem liggur að Rauðarárstíg, Stórholti og Þverholti, bílastæðum ætluðum hreyfihömluðum verður komið fyrir á lóð hótelsins við Þverholt og að heimilað verður að samnýta bílastæði ætluð hreyfihömluðum vegna viðburða á Hlemmtorgi samkvæmt nánara samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborga, samkvæmt uppd. Glámu-Kím, dags. 17. október 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Komi til auglýsingar á breytingu deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. gr. 7.5. í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

20. Vogabyggð 1 - Breyting á deiliskipulagi - Stefnisvogur 1 - USK25100467

Lögð fram umsókn Hjalta Brynjarssonar, dags. 30. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæðis 1 vegna lóðarinnar nr. 1 við Stefnisvog. Í breytingunni sem lögð er til felst að íbúðum er fjölgað, byggingarmagn neðanjarðar eykst, bílastæðum fjölga, innkeyrslum fjölga og bætt er við skábraut á borgarlandi, samkvæmt uppdr. Nordic Office of Architecture, dags. 29. október 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Komi til auglýsingar á breytingu deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. gr. 7.5. í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

Fundi slitið kl. 11:20

Brynjar Þór Jónasson

Hjördís Sóley Sigurðardóttir