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

Ár 2025, mánudaginn 22. desember kl. 10:42, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1042. 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: Ólafur Ingibergsson, Þórður Már Sigfússon, Ágúst Skorri Sigurðsson, Hildur Ýr Ottósdóttir, Sindri Þórhallsson og Ólavía Rún Grímsdóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Reitur 1.182.3, Kárastígsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Skólavörðustígur 37 - USK25010295

   Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. mars 2025 var lögð fram beiðni Sigurðar Hallgrímssonar, dags. 27. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárastígsreits, vegna lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg sem felst í að rífa niður húsið og endurbyggja með sama útliti en þó nýrri útfærslu á kvistum og að byggja kjallara að norður lóðarmörkum. Einnig var lögð fram samantekt ásamt yfirliti hæða og breytinga, ódags., skýrsla VSÓ Ráðgjafar, dags. 24. september 2024, um hönnunarforsendur burðavirkja og samantekt á niðurstöðu frumathugunar og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. febrúar 2025. Beiðni var vísað til umsagnar verkefnastjóra að nýju eftir meðferð máls hjá Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 10. október 2025 og viðbótargagna vegna máls. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. desember 2025

   Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. desember 2025, samþykkt. Málinu er vísað til verkefnastjóra til frekari vinnslu.

2. Ármúli 38 - USK25040303

   Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju 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. Erindi var grenndarkynnt frá 21. nóvember 2025 til og með 19. desember 2025. 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.

3. Borgarhverfi, A hluti - Breyting á deiliskipulagi - Vættaborgir 18-20 - USK25050291

   Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Þórs Hallgrímssonar, dags. 19. maí 2025, ásamt bréfi eigenda að Vættaborgum 18-20, dags. 16. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi Borgarhverfis, A hluta, vegna lóðarinnar nr. 18-20 við Vættaborgir. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun á byggingarreit til suðurs að hluta. Um er að ræða stækkun vegna viðbyggingar við bílskúrshluta byggingar, samkvæmt uppdr. Verkfræðistofunnar Stoð ehf., dags. 30. október 2025. Tillagan var grenndarkynnt frá 21. nóvember 2025 til og með 19. desember 2025. Engar athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram ábending frá Veitum. dags. 1. desember 2025.

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

4. Slippa- og Ellingsenreitur - Breyting á deiliskipulagi - Geirsgata 3-7 - USK25020209

   Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Faxaflóahafna sf., dags. 17. febrúar 2025, ásamt bréfi Storðar teiknistofu, dags. 17. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits vegna lóðarinnar nr. 3-7 við Geirsgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst afmörkun á djúpgámum og breyting á frágangi útisvæða með aðgengi að byggingum við Geirsgötu 3-7 með áherslum á aðgengi fyrir alla, samkvæmt uppdr. Storðar teiknistofu, dags. 15. október 2025. Tillagan var í grenndarkynningu frá 21. nóvember 2025 til og með 19. desember 2025. Engar athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn/ábending Veitna, dags. 8. desember 2025.

   Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

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

   Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. mars 2025 var Lögð fram 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 útisvæði 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. Einnig er lagt fram minnisblað Myrru hljóðstofu, dags. 31. október 2024 og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 11. júlí 2024. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 17. desember 2025.

   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. 1381/2024.

6. Reitur 1.172.2 - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 26 - USK25120170

   Lögð fram fyrirspurn Reita atvinnuhúsnæðis ehf., dags. 10. desember 2025, ásamt bréfi Reita fasteignafélags hf., dags. 10. desember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Reits 1.172.2 vegna lóðarinnar nr. 26 við Laugaveg, sem felst í breytingu á efri hæðum hússins úr verslunar- og skrifstofuhúsnæði í íbúðir. Óskað er eftir að breyta efstu þremur hæðum hússins í íbúðir. Jarðhæð og kjallari hússins verða sem fyrr tileinkuð verslun og þjónustu. Auk þess er óskað eftir að bæta við svölum á 3. hæð til suðvesturs og stækka efstu hæðina til norðausturs, samkvæmt tillögu Trípólí, desember 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. desember 2025.

   Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. desember 2025, samþykkt.

7. Álftamýri 2-6 - (fsp) Hækkun handriða og svalalokanir - USK25080237

   Lögð fram fyrirspurn Álftamýrar 2-6,húsfélags, dags. 24. ágúst 2025, ásamt greinargerð, ódags., um breytingar á svalahandriðum á suður- og norðurhlið hússins á lóð nr. 2-6 við Álftamýri sem felst annars vegar í hækkun á handriðum og hins vegar svalalokunum. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. desember 2025.

   Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. desember 2025, samþykkt.

8. Fossaleynismýri - Breyting á deiliskipulagi - Fossaleynir 17 - USK25120213

   Lögð fram umsókn Þorkels Magnússonar, dags. 12. desember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Fossaleynismýrar vegna lóðarinnar nr. 17 við Fossaleyni. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun lóðarinnar til norðurs um 2.414 m2 og verður lóð eftir breytingu 6.193 m2. Núverandi bráðabirgðahúsnæði á lóð verður fjarlægt en grunnflötur aðalbyggingar stækkar lítillega og byggð lagna- og tæknihæð ofan á hluta hússins. Byggingarreitir fyrir hjólageymslu og sorpskýli eru skilgreindir á uppdrætti. Nýtingarhlutfall eftir breytingar verður 0,29. Innkeyrslum á lóðina verður fjölgað úr einni í tvær en bílastæðum fækkar um tvö á lóðinni. Heimilt verður að reisa 3 m háa girðingu á lóðamörkum, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta, dags. 12. desember 2025.

   Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Fossaleyni 1, 8, 10 og 19-23.

   Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. gr. 7. 6 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1381/2024.

9. Hálsahverfi - Breyting á deiliskipulagi - Járnháls 4 - USK25100409

   Lögð fram umsókn Eikar fasteignafélags hf., dags. 27. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 4 við Járnháls. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka tveggja hæða nýbyggingu um 1,5m; úr 9m í 10,5m, samkvæmt uppdr. Noland, dags. 23. október 2025. Einnig er lagt fram skuggavarp Noland, dags. 23. október 2025.

   Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Járnhálsi 2, Hesthálsi 2-4, Krókhálsi 1, 3, 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E og 5F.

   Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. gr. 7. 6 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1381/2024.

10. Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16 - Nýtt deiliskipulag - USK25070082

    Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Axels Kaaber, dags. 7. júlí 2025, um að gera nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar nr. 10 og 12 við Holtsgötu og 16 við Brekkustíg. Í tillögunni sem lögð er til felst uppbygging á lóð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. TÓ arkitekta, dags. 7. maí 2025. Einnig er lagt fram minnisblað Eflu, dags. 16. ágúst 2022, og umsögn Húsafriðunarnefndar, dags. 20. júní 2006. Tillagan var auglýst frá 6. nóvember 2025 til og með 18. desember 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust.

    Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

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

    Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju 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. Tillagan var grenndarkynnt frá 18. nóvember 2025 til og með 16. desember 2025. Engar athugasemdir bárust.

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

12. Klettasvæði - Breyting á deiliskipulagi - Klettagarðar - Landfylling - USK24050210

    Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Faxaflóahafna, dags. 17. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Klettasvæðis vegna stækkunar á landfyllingu Sundahafnar. Í breytingunni sem lögð er til felst að deiliskipulagssvæðið er stækkað til norðvesturs þannig að það nái yfir lóð Veitna við Klettagarða 14 og yfir stækkun á landfyllingu Klettagarða í samræmi við heimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Á lóð Veitna er skilgreind heimild fyrir núverandi byggingarmagni og notkun ásamt því að lóðin er minnkuð, þannig að göngu- og hjólastígur meðfram sjávarsíðunni sé ekki innan lóðarinnar. Á landfyllingunni eru skilgreindar tvær nýjar lóðir, Klettagarðar 16 og 18, um þær lóðir gilda almennir skilmálar úr deiliskipulagi og skal fjöldi bílastæða vera í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Heimilt verður að vera með tvær innkeyrslur inn á landsvæði landfyllingar frá Klettagörðum og að nýta landsvæði landfyllingar sem geymslu- og athafnasvæði, þó með fyrirvörum, ásamt því að heimilt verði að vera með tímabundið rútusvæði á landfyllingunni með aðkomu frá Klettagörðum, samkvæmt uppdr. Arkitekta, dags. 17. maí 2024. Tillagan var auglýst frá 11. júlí 2024 til og með 6. september 2024. Athugasemdir og umsagnir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. september 2024 og er nú lagt fram að nýju.

    Máli lokað þar sem auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins var ekki birt í B-deild Stjórnartíðinda innan árs frá því að athugasemdafresti tillögu til deiliskipulagsins lauk.

Fundi slitið kl. 12:02

Brynjar Þór Jónasson Hjördís Sóley Sigurðardóttir