

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

Ár 2026, þriðjudaginn 29. september kl. 09:20, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1081. 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: Ágúst Skorri Sigurðsson, Helga Rún Guðmundsdóttir, Britta Magdalena Ágústsdóttir, Jarþrúður Iða Másdóttir, Ólafur Ingibergsson, Óskar Örn Arnórsson, Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir, Sólveig Sigurðardóttir, Sigríður Maack, Sólveig María Gunnarsdóttir og Hrafnhildur Sverrisdóttir. Fundarritari var Margrét Þorvaldsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Norðurgrafarvegur 6-8 og Mámlslétta 1-5 - (fsp) Úthlutun lóðar og uppbygging vöruhúss - USK26050304

Lögð fram fyrirspurn Smáragarðs ehf., dags. 19. maí 2026, ásamt greinargerð, dags. 19. maí 2026, þar sem óskað er eftir úthlutun og leigu á lóðunum nr. 6 og 8 við Norðurgrafarveg og 1, 3 og 5 við Mámlsléttu og reisa þar vöruhús með tengdri þjónustu- og afhendingaraðstöðu, samkvæmt tillögu Smáragarðs, ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Jákvætt er tekið í uppbyggingaráform Smáragarðs ehf. um vöruhús og tengda starfsemi á Esjumelum. Skipulagsfulltrúi telur þó að fyrirhuguð sameining lóða við Norðurgrafarveg og Mámlsléttu samræmist ekki að fullu gildandi skipulagi og bendir á að lóð við Bronssléttu 6 sé betur til þess fallin að hýsa fyrirhugaða starfsemi. Unnt verði að skoða nánar deiliskipulagsbreytingar vegna byggingarhæðar, bílastæða og annarra útfærsluatriða á þeirri staðsetningu.

Sjá fyrirvara, leiðbeininga og skilyrða í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

2. Breiðholt, hluti 6.3 - Breyting á hverfisskipulagi - Krummahólar - USK26090473

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hluta 6.3, vegna lóðar við Krummahóla. Í breytingunni sem lögð er til felst að göngustígur er breikkaður um 0,5 m. og lega göngustígs og götu víxlað, samkvæmt uppdr. umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 22. september 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.

3. Kjalarnes, Grundarhverfi og nágrenni - Framhaldsvinna eftir hugmyndaleit - USK26090070
Fram fer kynning á framhaldsvinnu eftir hugmyndaleitina fyrir Grundarhverfi og nágrenni á Kjalarnesi.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til kynningar.

4. Fossháls 1 - (fsp) Fjölgun bílastæða - USK26090132

Lögð fram fyrirspurn Sláturfélags Suðurlands svf., dags. 9. september 2026 um að fjölga bílastæðum á lóð nr. 1 við Fossháls, samkvæmt skissu á loftmynd. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Jákvætt er tekið í fyrirspurnina og ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við hana. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð Fossháls 1, enda sé breytingin í samræmi við markmið og skilmála gildandi deiliskipulags. Við endanlega útfærslu skal tryggja að ekki verði dregið úr grænum svæðum, að ásjón lóðarinnar verði ekki skert og að ofanvatnslausnir séu fullnægjandi.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

5. Klettháls - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Klettháls 15 - USK26080240

Lögð fram fyrirspurn Eyju ehf., dags. 19. ágúst 2026, um breytingu á deiliskipulagi Klettháls vegna lóðarinnar nr. 15 við Klettháls, sem felst í að reisa viðbyggingu við núverandi hús og reisa stakstæða byggingu við suður lóðarmörk, samkvæmt uppd. EVT, dags. 9. maí 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026. Í umsögninni eru veittar frekari leiðbeiningar, til að unnt sé að verða við erindinu þarf annað hvort að endurskoða tillöguna þannig að öll fyrirhuguð uppbygging verði innan skilgreinds byggingarreits, eða óska eftir breytingu á deiliskipulagi.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

6. Lyngháls 12 - (fsp) LED skilti - USK26090076

Lögð fram fyrirspurn Urðar og grjóts ehf., dags. 4. september 2026, ásamt bréfi, dags. 4. september 2026, um að setja upp stafrænt (LED) auglýsingaskilti á lóð nr. 12 við Lyngháls, samkvæmt uppd. Balsa ehf., dags. 20. ágúst 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina þar sem gildandi skipulag eða samþykkt um skilti heimila ekki uppsetningu stafrænna auglýsingaskilta af þeirri stærð sem fyrirhuguð er á lóðinni Lyngháls 12. Fyrirhuguð skilti eru hvort um sig 24 m² að stærð og fara þannig verulega umfram þær stærðir sem almennt eru heimilar samkvæmt samþykkt gildandi samþykkt um skilti. Jafnframt liggur ekki fyrir sérstök skipulagsheimild sem getur stutt slíka uppsetningu.

Með hliðsjón af stærð, staðsetningu og sýnileika skiltanna gagnvart Suðurlandsvegi er talið að uppsetning þeirra kalli á skýra skipulagslega heimild sem ekki er fyrir hendi.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

7. Möркиn 6 - (fsp) Uppskipting fasteignar - USK26070262

Lögð fram fyrirspurn Eignaforms ehf., dags. 16. júlí 2026, um að skipta upp fasteign með fastanúmerinu F2220293 í húsinu á lóð nr. 6 við Mörkina í fjórar fasteignir. Einnig er lagt fram yfirlit breytinga, ódags. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Jákvætt er tekið í fyrirspurnina og ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við hana. sbr. þó fyrirvara, skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026 til að mynda varðandi skráningu notkunar, mögulega leyfisskyldu og önnur atriði sem kunna að koma til frekari skoðunar.

8. Stórhöfði 18 - Geymslustaður ökutækja - Umsagnarbeiðni - USK26070285
Lagt fram bréf Samgöngustofu, dags. 17. júlí 2026, þar sem óskað er eftir umsögn vegna umsóknar Nataliu J. Piotrowska f.h. I Love Trips ehf. um geymslustað ökutækja að Stórhöfða 18. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.
Neikvætt er tekið í erindið. Þrátt fyrir að rekstur ökutækjaleigu sé ekki talinn ósamrýmanlegur landnotkun svæðisins samkvæmt gildandi skipulagi, liggur fyrir að umrætt geymslusvæði er staðsett utan lóðarmarka Smiðshöfða 9 á borgarlandi. Ekki liggja því fyrir forsendur til að samþykkja svæðið sem geymslustað ökutækja vegna reksturs ökutækjaleigu.
Vísað er að öðru leyti til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026 um afmörkun lóðar og forsendur málsins.
Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.
9. Kvosin - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Kirkjustræti 2 - USK26060382
Lögð fram fyrirspurn Lognfossa ehf., dags. 24. júní 2026, ásamt greinargerð Teikna-Teiknistofu arkitekta, dags. 22. júní 2026 um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjustræti, sem felst í að reisa nýtt stigahús með lyftu við bakhlið Kirkjustrætis 2, með nýjum aðalinngangi frá Tjarnargötu, samkvæmt uppdr. Teikna, dags. 11. júní 2026. Einnig lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 2. júlí 2026. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.
Neikvætt er tekið í fyrirspurnina eins og hún er lögð fram en skipulagsfulltrúi tekur þó jákvætt í að tillagan verði þróuð áfram með það að markmiði að undirbúa breytingu á deiliskipulagi og koma til móts við þær skipulagslegu athugasemdir sem raktar eru í umsögninni. Áður en slík tillaga verður tekin til frekari skoðunar þarf að leysa úr þeim atriðum sem rakin eru í umsögn, m.a. varðandi flóttaleiðir, úrgangslausnir, aðfangamál, varðveislusjónarmið og áhrif á ásynd byggingar. Krafa er jafnframt gerð um að endanlegt útlit viðbyggingar verði skilgreint og bundið í deiliskipulagi.
Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.
10. Hringbraut 119 - (fsp) Rekstur kaffihúss - USK26060289
Lögð fram fyrirspurn Lava Sweets 2026 ehf., dags. 18. júní 2026, um rekstur kaffihúss í húsinu á lóð nr. 119 við Hringbraut, samkvæmt uppdr. Esraa Ashraf, dags. 1. júní 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.
Jákvætt er tekið í fyrirspurnina og því ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að á jarðhæð Hringbrautar 119 verði starfrækt kaffihús enda samræmist slík starfsemi gildandi aðal- og deiliskipulagi svæðisins.
Vísað er að öðru leyti til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026, m.a. varðandi flokkun starfseminnar og hugsanlega leyfisskyldu samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar og annarra viðeigandi laga og reglna.
Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.
11. Akrasel 30 - USK26070080
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. ágúst 2026 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að áður óútgraffinn kjallari hefur verið innréttaður sem aukaíbúð auk þess sem sótt er um leyfi til að byggja garðskála við suðvesturhlið einbýlishúss á lóð nr. 30 við Akrasel. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.
Neikvætt er tekið í fullniðurgrafna verönd með nýjum inngangi við norðausturhlið hússins. Ekki er gerð athugasemd við að gefið sé út byggingarleyfi vegna annarra framkvæmda, sbr. þó skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

12. Dalsel 36 - USK26070255

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. september 2026 þar sem sótt er um leyfi til að einangra og klæða suður-, norður- og vesturhliðar með áklæðningu á fjölbýlishús á lóð nr. 34-36 við Dalsel. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið sbr. umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026. Bent er á með hliðsjón af ákvæðum hverfisskipulags og forsendum hverfisverndar á svæðinu að heimilt er að klæða þær hliðar hússins sem umsóknin tekur til. Lögð er áhersla á að efnisval, litaval og frágangur taki mið af sérkennum byggingarinnar og að heildarásýnd hússins og byggðarinnar raskist sem minnst.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

13. Frostaskjól 17 - (fsp) Stækkun lóðar - USK26070045

Lögð fram fyrirspurn Ólafs Hjördísarsonar Jónssonar, dags. 2. júlí 2026, ásamt bréfi, dags. 2. júlí 2026 um stækkun lóðarinnar nr. 17 við Frostaskjól, samkvæmt uppdr. KOA arkitekta, dags. 2. júlí 2026. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina. Fyrirhuguð stækkun lóðarinnar nær inn á sameiginlegt útivistarsvæði og göngutengingu sem þjónar mikilvægu hlutverki fyrir umferð gangandi um hverfið. Þá er um að ræða sameignarlóð og myndi breytingin því hafa áhrif á hagsmuni annarra lóðarhafa. Með hliðsjón af mikilvægi göngutengingarinnar og þeim áhrifum sem breytingin hefði á sameiginlegt svæði er því ekki fallist á stækkun lóðarinnar.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

14. Vatnsstígur 10 - (fsp) Breyting á notkun húss - USK26070361

Lögð fram fyrirspurn Eldfoss ehf., dags. 27. júlí 2026, um að breyta notkun einbýlishúss á lóð nr. 10 við Vatnsstíg í atvinnuhús þannig að heimilt verði að reka gististað í húsinu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Neikvætt er tekið í fyrirspurnina með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026, þar sem fyrirhuguð breyting á notkun hússins að Vatnsstíg 10 úr íbúðarhúsnæði í gististarfsemi er ekki í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Samkvæmt ákvæðum miðsvæðis M1c er ekki heimilt að breyta núverandi húsnæði í gististarfsemi á svæðinu.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

15. Loftleiðareitur - Nýtt deiliskipulagi - Skipulagslýsing - USK26040244

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. í apríl 2026, að nýju deiliskipulagi fyrir Loftleiðareit. Skipulagssvæðið afmarkast af Hlíðarfæti í norðri, Nauthólsvegi í austri og lóðamörkum aðliggjandi lóða í vestri (Reykjavíkurlflugvöllur) og suðri (Isavia). Fyrirhugað er að þróa reitinn sem lífsgæðakjarna með blandaðri notkun íbúðarbyggðar, leik- og grunnskóla, hjúkrunarheimilis, hótelfarfsemi, verslunar og þjónustu. Lýsingin var kynnt frá 8. maí 2026 til og með 5. júní 2026. Athugasemdir og umsagnir bárust. Erindinu var vísað til meðferðar á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. júní 2026 og er nú lagt fram að nýju.

Athugasemdum og umsögnum við skipulagslýsinguna er vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til kynningar.

16. Lág múli 2 - Nýtt deiliskipulag - Skipulagslýsing - USK25080285

Lögð fram skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. í september 2026, vegna gerðar nýs deiliskipulags fyrir Lág múla 2. Skipulagssvæðið liggur að Kringlumýrarbraut til vesturs, Suðurlandsbraut til norðurs og Lág múla til austurs. Til suðurs liggja mörk nýs deiliskipulags að lóðamörkum Lág múla 2A (borhola í eigu Veitna) og Lág múla 4, sem og að borgarlandi til suðvesturs af lóð. Viðfangsefni deiliskipulagsins er að ákvarða byggingareiti á lóð og útlista nánar skilyrði og skilmála uppbyggingar. Einnig er lagt fram samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í september 2026.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Lagt er til að ráðið samþykki að skipulagslýsing fari í kynningarferli.

17. Bankastræti 7A - USK26020457

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. júlí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að rífa og endurbyggja efstu hæð húss, sem snýr að því að hækka hana, breyta gluggum og breyta innra skipulagi á öllum hæðum í húsi á lóð nr. 7A við Bankastræti. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirhugaða notkun hússins sem verslun, kaffihús í flokki II og skrifstofur, enda samræmist sú notkun gildandi aðalskipulagi.

Jafnframt eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á húsinu, að því gefnu að vandað verði til útfærslu og tekið mið af byggingarstíl og varðveislusjónarmiðum og ábendinga Minjastofnunar um efnisval og útfærslu glugga. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitinn skal framkvæmdin grenndarkynt.

Sjá fyrirvara og frekari upplýsingar í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

18. Skildinganes - Breyting á deiliskipulagi - Bauganes 40 - USK26090041

Lögð fram umsókn Arkís arkitekta ehf., dags. 3. september 2026, um breytingu á deiliskipulagi Skildinganess vegna lóðarinnar nr. 40 við Bauganes. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitur er stækkaður í átt að götu og að Bauganesi 38 ásamt því að vera stækkaður í átt að Bauganesi 42. Heimilt er að koma fyrir bílskýli og geymslu innan byggingarreits auk núverandi byggingar, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf., dags. 2. september 2026. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 22. september 2026.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Bauganesi 38 og 42 og að Fáfnisnesi 7, 9 og 11. Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir grenndarkynningu áður en kynning fer fram samkv. 7.6 gr. gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1376/2025.

19. Garðastræti 2 - (fsp) Þvottahús og matsölustaður - USK26070395

Lögð fram fyrirspurn Arnaróss hf., dags. 30. júlí 2026, um að setja upp annars vegar þvottahús og hins vegar take away matsölustað í tveimur rýmum í húsinu á lóð nr. 2 við Garðastræti. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. september 2026.

Jákvætt er tekið í fyrirspurnina, sbr. þó fyrirvara, skilyrði og leiðbeiningar sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. september 2026.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að verslunarrýmum á jarðhæð Garðastrætis 2 verði breytt annars vegar í almenningsþvottahús og hins vegar í matsölustað til útflutnings, enda samræmist slík starfsemi gildandi aðalskipulagi og forsendum um þjónustu við aðalgötu.

Sækja þarf um byggingarleyfi vegna breytingar á notkun húsnæðisins. Umsókn verður eftir atvikum grenndarkynt. Jafnframt er bent á að breyting á notkun í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

20. Ártúnshöfði - Svæði 7A - Breyting á skilmálum deiliskipulags - Breiðhöfði 3-5 - USK26090302
Lögð fram umsókn THG Arkitekta ehf., dags. 18. september 2026, um breytingu á skilmálum deiliskipulags Ártúnshöfða, svæðis 7A, vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Breiðhöfða. Í breytingunni sem lögð er til felst fjölgun íbúða um 9 í byggingum PA og PB á lóð A, samkvæmt tillögu THG Arkitekta ehf., dags. 18. september 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.

Fundi slitið kl. 12:04

Brynjar Þór Jónasson

Hjördís Sóley Sigurðardóttir