

**Embættisafgreiðslufundur skipulagsfulltrúa samkvæmt viðauka 2.3  
umembættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar  
og fundarskóp borgarstjórnar.**

Ár 2025, þriðjudaginn 29. apríl kl. 10:03, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1009. embættisafgreiðslufund sinn til afgreiðslu mála án staðfestingar umhverfis- og skipulagsráðs. Fundurinn var haldinn á skrifstofu skipulagsfulltrúa Borgartúni 12-14, 2. hæð, Gjáin. Fundinn sátu: Borghildur Sölvey Sturludóttir og Helena Stefánsdóttir. Eftirtaldir embættismenn kynntu mál á fundinum: Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar, Hrafnhildur Sverrisdóttir, Hrönn Valdimarsdóttir, Sigríður Maack, Valný Aðalsteinsdóttir, Sólveig Sigurðardóttir og Þórður Már Sigurðsson. Fundarritari var Magnea Lillý Friðgeirsdóttir.

**Þetta gerðist:**

**1. Geirsgata 17 - USK25020326**

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. apríl 2025 þar sem sótt er um leyfi breyta innra skipulagi og innréttu kaffihús, veitingastað í flokki I, tegund e fyrir 21 auk 10 gesta á útisvæði gesti í rými 0103 og koma fyrir tveimur skiltum á verslunar- og þjónustuhús við Geirsgötu 17, mhl.05, á lóð nr. 2 við Austurbakka.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

**2. Hverfisgata 105 - (fsp) Svalir - USK24070123**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Service plus ehf., dags. 10. júlí 2024, um að setja svalir á 2. hæð, íbúð 201, í húsinu á lóð nr. 105 við Hverfisgötu. Einnig var lagt fram bréf frá skrifstofu stjórnsýslu og gæða, dags. 10. apríl, um fyrirhugaða niðurfellingu málsins. Erindi er nú lagt fram að nýju.

Málinu er lokað þar sem ekki hefur verið brugðist við bréfi skrifstofu stjórnsýslu og gæða, dags. 10. apríl 2025.

**3. Norðurstígur 5A - Málskot - USK25020367**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. mars 2025 var lagt fram málskot Guðmundar H. Péturssonar hrl. hjá LLG Lögmönnum f.h. Hálands ehf., dags. 27. febrúar 2025, vegna neikvæðra afgreiðslna skipulagsfulltrúa frá 21. mars 2024 og 15. ágúst 2024 um rekstur gististaðar í flokki II í nýbyggingu á lóð nr. 5 við Norðurstíg. Einnig eru lagðar fram umsagnir skipulagsfulltrúa, dags. 21. mars 2024 og 15. ágúst 2024. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt minnisblað skrifstofu stjórnsýslu og gæða, dags. 12. mars 2025.

Minnisblað skrifstofu stjórnsýslu og gæða, dags. 12. mars 2025, lagt fram og samþykkt.

**4. Nýlendureitur - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Nýlendugata 24 - USK25030020**

Lögð fram fyrirspurn Páls V. Bjarnasonar, dags. 3. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 24 við Nýlendugötu, sem felst í stækkun á anddyri, samkvæmt uppdr. P ARK teiknistofu, dags. 3. mars 2025. Einnig er lögð fram ljósmynd.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

5. Leifsgata 14 - (fsp) Bílastæði á lóð - USK25040229

Lögð fram fyrirspurn Gunnars Halldórs Egilson, dags. 14. apríl 2025, um að setja bílastæði á lóð nr. 14 við Leifsgötu. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

6. Reitur 1.171.3 - Breyting á deiliskipulagi - Bergstaðastræti 4 - USK25030447

Lögð fram umsókn Studio Nexus slf., ásamt greinargerð, dags. 31. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.3 vegna lóðarinnar nr. 4 við Bergstaðastræti. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að rífa tveggja hæða eldra bakhús á lóðinni og byggja þess í stað fjögurra hæða nýbyggingu, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarpssuppl. Nexus, dags. 31. mars 2025. Einnig er lögð fram tillaga Nexus að uppbyggingu, dags. 19. mars 2025 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 28. nóvember 2024.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

Vakin er athygli á að erindið fellur undir gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1381/2024.

7. Kringlumýrarbraut 100A - (fsp) Stækkun lóðar - USK25030399

Lögð fram fyrirspurn Veitna ohf., dags. 27. mars 2025, um stækkun lóðarinnar nr. 100A við Kringlumýrarbraut til að koma fyrir nýrri dreifstöð, samkvæmt skissu á mæliblaði.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

8. Krókháls 3 - (fsp) Stækkun á byggingarreit - USK25040147

Lögð fram fyrirspurn Hörpu Heimisdóttur, dags. 8. apríl 2025, um stækkun á byggingarreit lóðarinnar nr. 3 við Krókháls, samkvæmt uppl. Atrium, dags. 8. apríl 2025. Einnig er spurt um hámarks fjölda hæða sem heimilt er að byggja á lóð.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

9. Hlemmur - Breyting á skilmálum deiliskipulags - Hverfigata 112 og 114 - USK25040186

Lögð fram umsókn Ragnars Magnússonar, dags. 10. apríl 2025, um breytingu á skilmálum deiliskipulags Hlemms vegna lóðanna nr. 112 og 114 við Hverfisgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst sameining lóðanna og að heimilt verði að vera með þjónustu húsnæði á 1. hæð sem snýr að Hverfisgötu, samkvæmt tillögu Yrki arkitekta, dags. 10. apríl 2025.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

Vakin er athygli á að erindið fellur undir gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1381/2024.

10. Reitur 1.133.1, Landhelgisgæslureitur - Breyting á deiliskipulagi - Vesturgata 61 og Seljavegur 8 - USK25020060

Lögð fram umsókn Erlu Bryndísar Kristjánsdóttur, dags. 5. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.133.1, Landhelgisgæslureits, vegna lóðanna nr. 61 við Vesturgötu og 8 við Seljaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að nýtingarhlutfall lóðanna er hækkað til samræmis við nýtingarhlutfall á Vesturgötu 59, samkvæmt uppdr. Verkís, dags. 3. febrúar 2025.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

Vakin er athygli á að erindið fellur undir gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1381/2024.

11. Ármúli 10 - (fsp) Stækkun húss - USK25040195

Lögð fram fyrirspurn Sætrar ehf., dags. 10. apríl 2025, ásamt bréfi Grímu arkitekta, dags. 9. apríl 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 10 við Ármúla, samkvæmt uppdráttum Grímu arkitekta, dags. 9. apríl 2025.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

12. Fálkagata 26 - (fsp) Uppbygging á baklóð - USK25040249

Lögð fram fyrirspurn Fannars Baldvinssonar, dags. 14. apríl 2025, ásamt greinargerð, ódags, um uppbyggingu parhúss á baklóð lóðarinnar nr. 26 við Fálkagötu. Einnig er lögð fram teikning (grunnmynd, útlit og snið), dags. 7. júlí 2017, og tvær þrívíddarteikningar af smáhýsi.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

13. Reitur 1.181.2, Lokastígsreitur 2 - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Baldursgata 39 - USK25040175

Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 9. apríl 2025, ásamt greinargerð, dags. 9. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.181.2, Lokastígsreits 2, vegna lóðarinnar nr. 39 við Baldursgötu, sem felst í að stækka byggingarreit á efri hæðum til norðvesturs að húsi númer 11 við Lokastíg, gert er ráð fyrir að halda núverandi bílastæði á lóð undir viðbyggingunni, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 9. apríl 2025.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

14. Sogavegur 3 - (fsp) Geymslurými í kjallara - USK25030305

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn K.J.ARK slf., dags. 22. mars 2025, um að útbúa geymslurými í kjallara hússins á lóð nr. 3 við Sogaveg undir plani, samkvæmt uppdr. K.J.ARK slf., dags. 21. mars 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. apríl 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. apríl 2025, samþykkt.

15. Suðurlandsbraut, Grensás, Ármúli - Breyting á deiliskipulagi - Suðurlandsbraut 34 - USK25040041

Lögð fram umsókn Reita atvinnuhúsnæðis ehf., dags. 2. apríl 2025, ásamt bréfi Alark arkitekta, dags. 25. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar, Grensás, Ármúla vegna lóðarinnar nr. 34 við Suðurlandsbraut. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á þakhýsi og þaki hússins, samkvæmt uppdr. Alark, dags. 24. júní 2021, síðast br. 25. mars 2025. Einnig lagt fram minnisblað Minjastofnunar Íslands, dags. 3. október 2024.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

Vakin er athygli á að erindið fellur undir gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1381/2024.

16. Ártúnshöfði - lðnaðarsvæði - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Eldshöfði 10 - USK25020208

Lögð fram fyrirspurn Eignarhaldsfélagsins Parts ehf. dags. 17. febrúar 2025 ásamt bréfi, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða, lðnaðarsvæðis vegna lóðarinnar nr. 10 við Eldshöfða, sem felst í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóð.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

17. Reitur 1.171.4 - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 12B-16 - USK25010256

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lögð fram umsókn Sigurðar Einarssonar, f.h. Fasteignafélagsins Hafnar ehf., dags. 23. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.4 vegna lóðarinnar nr. 12B- 16 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst sameining lóðanna, samkvæmt uppdr. Batterísins arkitekta, dags. 20. mars 2025. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Samþykkt með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar. Samþykkt að falla frá kynningu þar sem breyting á deiliskipulagi varðar ekki hagsmuni annarra en umsækjanda (*og borgarinnar*), sbr. 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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. 1381/2024, áður en breytingin er auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

18. Fannafold 68-74 - (fsp) Fjölgun bílastæða - USK25030326

Lögð fram fyrirspurn Sveinbjörns Sveinbjörnssonar, dags. 24. mars 2025, um að fjölga bílastæðum á lóð nr. 68-74 við Fannafold, samkvæmt skissu á yfirlitsmynd, ódags.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

19. Hafnarstræti 5 og 7 (Tryggvagötumegin) - (fsp) Íbúðir á 2., 3 og 4. hæð - USK25040016

Lögð fram fyrirspurn Björns Reynissonar, dags. 1. apríl 2025, ásamt greinargerð Nordic Office of Architecture, dags. 31. mars 2025, um að útbúa íbúðir á 2., 3. og 4. hæð hússins á lóð nr. 5 og 7, Tryggvagötumegin.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

20. Teigahverfi norðan Sundlaugavegar - Breyting á deiliskipulagi - Laugarnesvegur 74A/Hrísateigur 47 - USK25030163

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 var lögð fram umsókn Magneu Þóru Guðmundsdóttur, dags. 13. mars 2025, ásamt bréfi, dags. 11. mars 202, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrísateig. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka húsin í þrjár hæðir ásamt því að byggja við Hrísateig 47, suðaustan megin, allt að þrjár hæðir, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku, dags. 28. apríl 2025. . Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Vakin er athygli á því að áður en kemur til auglýsingar á breytingu á deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. 7.5. gr. gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

21. Grundarhverfi - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Norðurgrund 1 - USK25040270

Lögð fram fyrirspurn A arkitekta ehf., dags. 16. apríl 2025, um stækkun lóðarinnar nr. 1 við Norðurgrund og aukningu á byggingarmagni innan byggingarreits, samkvæmt fyrirspurnarupphráttum A arkitekta ehf. dags. 15. apríl 2025.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

22. Laugarneshverfi - 1. Áfangi - Framkvæmdaleyfi - USK25040273

Lögð fram umsókn Guðmunds S. Sigurgeirssonar f.h. Veitna ohf., dags. 16. apríl 2025, um framkvæmdaleyfi fyrir lagningu nýrra háspennustrengja í jörðu um Laugarneshverfið. Um er að ræða 1. áfanga framkvæmdarinnar. Einnig er lögð fram tímaáætlun framkvæmdar.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Vakin er athygli á að erindið fellur undir gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1381/2024.

23. Kerfisáætlun 2025-2034 - Kynning umhverfismatsskýrslu (Umhverfismat áætlana) - Umsagnarbeiðni - USK25040213

Lögð fram umsagnarbeiðni Skipulagsstofnunar, dags. 11. apríl 2025, þar sem óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa um umhverfismatsskýrslu Landsnets, dags. 9. apríl 2025, fyrir kerfisáætlun 2025-2034. Einnig er lögð fram langtímaáætlun Landsnets, dags. 9. apríl 2025 og framkvæmdaáætlun Landsnets 2026-2028, dags. 9. apríl 2025.

Vísað til meðferðar deildarstjóra aðalskipulags.

24. Álfabakki 2A - USK25030304

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. apríl 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta USK23080010 þannig að breytingar verða á rýmismúmerum, kjötvinnsla minnkar og gerðar eru smávægilegar breytingar á innra skipulagi 1. hæðar í verslunar- og skrifstofuhúsi á lóð nr. 2A við Álfabakka.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

25. Álfabakki 2A - Kjötvinnsla - Fyrirspurn um matsskyldu - Umsagnarbeiðni - USK25030252

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. mars 2025 var lögð fram umsagnarbeiðni Skipulagsstofnunar, dags. 18. mars 2025, þar sem óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurn um matsskyldu vegna kjötvinnslu við Álfabakka 2A. Hagar hf. fyrirhuga að starfrækja kjötvinnslu í vesturenda byggingar að Álfabakka 2A. Starfsemin mun felast í móttöku á kjöti, vinnslu þess, pökkun og útkeyrslu. Erindinu var vísað til umsagnar skrifstofu stjórnsýslu og gæða og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. apríl 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. apríl 2025, samþykkt.

26. Gufunes 1. áfangi - Gufunesvegur 32 - (fsp) Uppbygging - USK23020274

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta f.h. Þorpsins, dags. 14. febrúar 2023, um uppbyggingu á lóð nr. 32 við Gufunesveg, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta ehf. dags. 14. febrúar 2023. Einnig er lagt fram minnisblað Pure north um úrgangslausnir, dags. 22. desember 2022. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

27. Háskólinn í Reykjavík - Breyting á deiliskipulagi - Nauthólsvegur 79 - USK25030339

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram umsókn SKALA arkitekta, dags. 25. mars 2025, samt greinargerð, dags. 27. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi Háskólans í Reykjavík vegna lóðarinnar nr. 79 við Nauthólsveg. Í breytingunni sem lögð er til leiðrétting á heildar byggingarmagni en ekki aukningu þar sem fórst fyrir að telja með heildarfermetra beggja stakstæðu bygginganna í fyrri deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðina. Við hönnun var reynt að nýta byggingareitinn vel, gera hann öruggari og aðgengilegri og útfæra innan núverandi marka deiliskipulags með fjölbreyttar, praktískar og vel skipulagðar íbúðir ásamt verslunar-/atvinnurými að leiðarljósi. Vegna þessa fer fram tilfærsla fermetra á milli bygginga til að auka gæði íbúða og koma í veg fyrir soun á fermetrum sem má nýta undir rúmbetri íbúðir og auka á flæði innan þeirra. Breytingin varðar einnig hámarks hæðakóta bygginga þ.e. leiðréttingu vegna aðlögunar jarðhæða við borgarland. Útgefið hæðarblað sýnir töluverðan hæðarmun á lóð og aðliggjandi borgarlandi frá 15,70 m upp í 19,10 m, jafn vel þar sem byggingarreitir liggja nálægt lóðamörkum. Að óbreyttu yrði hæðarmunur á sérnotareit og Öskjuhlíð 3,4-3,6 m, einungis 2 m frá lóðamörkum við göngu- og hjólastíg en slíkur hæðarmunur eykur slyshættu vegna fallhæðar og skapar léleg birtuskilyrði íbúða á jarðhæð. Hámarks þakkóti bygginga hækkar sem nemur þessum hæðarmun. Staðsetning sorps skv. gildandi deiliskipulags stangast á við hönnunarviðmið Reykjavíkurborgar. Djúpgámar verða allir staðsettir nær miðju heimreiðar á einum stað með nægu rými til sorphirðu. Hornið við Nauthólsveg verður þess í stað markað trjágróðri. Vegna hæðarmunar lóðar er vænlegra að staðsetja bílastæði fyrir hreyfihamlaða í sem næstum hæðarkóta jarðhæða húsbygginga til að tryggja aðgengi allra. Byggingarmagn a- og b-rýma fer úr 5.070m<sup>2</sup> í 5.463m<sup>2</sup>, samtals 7.867m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall fer úr 1.24 í 1.3 skv. leiðréttingu, samkvæmt uppdr. SKALA arkitekta, dags. 27. mars 2025. Tillagan var grenndarkynnt frá 4. apríl 2025 til og með 8. maí 2025, en þar sem samþykki hagsmunaaðila barst 29. maí 2025 er erindi nú lagt fram að nýju.

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

**Fundi slitið kl. 12:00**

Borghildur Sölvey Sturludóttir

Helena Stefánsdóttir