

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

Ár 2025, þriðjudaginn 2. desember kl. 09:00, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1039. 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, Ólafur Ingibergsson, Ágúst Skorri Sigurðsson, Britta Magdalena Ágústsdóttir, Þórður Már Sigfússon, Hildur Ýr Ottósdóttir, Valný Aðalsteinsdóttir Sindri Þórhallsson, Hrafnhildur Sverrisdóttir og Jarprúður Iða Másdóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Laugarásvegur 63 - USK24090041

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 18. mars 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum stoðvegg á lóðarmörkum að lóð nr. 59, pergólu og steypum heitum potti á steyptri verönd við einbýlishús á lóð nr. 63 við Laugarásveg. Erindið var grenndarkynnt frá 29. júlí 2025 til og með 27. ágúst 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. september 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

2. Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - (fsp) Breyting á hverfisskipulagi - Jafnasel 6 - USK25090159

Lögð fram fyrirspurn Benice ehf., dags. 10. september 2025, um breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hluta 6.2. Seljahverfis, vegna lóðarinnar nr. 6 við Jafnasel, sem felst í að heimilt verði að starfrækja spilakassa á lóð. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

3. Hverfisgata 74 - (fsp) Uppbygging á baklóð - USK25050224

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Suðurtúns ehf., dags. 14. maí 2025, um uppbyggingu á baklóð lóðarinnar nr. 74 við Hverfisgötu. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

4. Nýlendureitur - Breyting á deiliskipulagi - Vesturgata 42 - USK25110316

Lögð fram umsókn BASALT arkitekta ehf., dags. 20. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 42 við Vesturgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að einni hæð verður bætt ofan á húsið og verður hin nýja hæð sjálfstæð íbúð í séreign, á þriðju hæð verður bætt við þaksvölum á norðvesturhorni hússins, bílastæðum á lóð verður fækkað úr 5 í 4 og verður eitt stæðanna sérstaklega ætlað hreyfihömluðum, á norðausturhluta lóðarinnar verða komið fyrir 5 hjólastæðum og verður staðsetning sorps á norðausturhluta lóðar í sorptunnuskýlum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppráttum BASALT arkitekta ehf., dags. 20. nóvember 2025.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Vesturgötu 39, 40, 41, 44, 44A og 45 og Nýlendugötu 21, 21A, 23, 27 og 29.

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

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

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar, dags. 26. nóvember 2025, þar sem tilkynnt er að stofnunin getur ekki tekið afstöðu til erindisins þar sem umsagnir Minjastofnunar Íslands og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur liggi ekki fyrir ásamt því að bent er á að merkja þarf kvaðir inn á upprátt s.s. um tengingu leiksvæðis milli lóða.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

6. Reitur 1.171.0 - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 7 - USK25060194

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lögð fram fyrirspurn Suðurár ehf., dags. 13. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.0 vegna lóðarinnar nr. 7 við Laugaveg sem felst í að heimilt verði að byggja inndregna hæð ofan á húsið, samkvæmt skissu, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

7. Eiríkgata 19 - USK25090030

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 4. nóvember 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að innra skipulagi íbúða hefur verið breytt, gólf í kjallara lækkað og innréttuð þar íverurými og gerð bílastæði á baklód fjölbýlishúss á lóð nr. 19 við Eiríkgötu.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að komið verði fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar.

8. Nönnugata 16 - USK25070070

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. október 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að fjölga eignum í tvær óháðar fasteignir með því að skipta rými 0101 upp í tvö rými eða 0101 íbúð og 0109, vinnustofu á 1. hæð í fjölbýlishúsi á lóð nr. 16 við Nönnugötu.

Neikvætt er tekið í fjölgun íbúða. Samræmist ekki deiliskipulagi.

9. Vesturhöfn (Örfirisey) - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Fiskislóð 2-8 - USK25080094

Lögð fram fyrirspurn Arkís arkitekta ehf., dags. 11. ágúst 2025, ásamt greinargerð, dags. 11. ágúst 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðarinnar nr. 2-8 við Fiskislóð, sem felst í stækkun hússins og breytingu á byggingarreit í tengslum við stækkunina. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

10. Bitruháls 2 - (fsp) Gámar - USK25030409

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Verkís hf., dags. 28. mars 2025, um að koma fyrir 6 gámum á lóð nr. 2 við Bitruháls sem tengdir eru á varanlegan hátt við húsið, samkvæmt skissu á yfirlitsmynd. Fyrirspyrjanda var bent á að hafa samband við embætti skipulagsfulltrúa og er fyrirspurn nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

11. Gvendargeisli 94 - (fsp) Gluggi í kjallara - USK25100188

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Kjartans Jónssonar, dags. 12. október 2025, ásamt greinargerð Kjartans Jónssonar, dags. 14. október 2025, um að bæta við glugga í kjallara kjallara hússins á lóð nr. 94 við Gvendargeisla. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

12. Langagerði 7 - USK25090250

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. október 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum framkvæmdum þannig að bílastæðum er fjölgað, innra skipulagi hefur verið breytt, lokað hefur verið á milli hæða, inngöngum fjölgað og innréttaðar fimm íbúðir í einbýlishúsi á lóð nr. 7 við Langagerði. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

13. Langholtsvegur 88 - (fsp) Hækkun húss, uppskipting lóðar og uppbygging húss á baklóð - USK25090366

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. október 2025 voru lagðar fram fyrirspurnir Olgu Perlu Nielsen Egilsdóttur, dags. 25. september 2025, um annars vegar hækkun núverandi húss á lóð nr. 88 við Langholtsveg og hins vegar uppskiptingu lóðarinnar og uppbyggingu nýs húss á baklóð, samkvæmt skissu, ódags. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir. Fyrirspurnunum var vísað til umsagnar verkefnastjóra og eru nú lagðar fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

14. Garðsendi 4 - (fsp) Stækkun húss o.fl. - USK25100209

Lögð fram fyrirspurn Sturlu Þórs Jónssonar, dags. 13. október 2025, ásamt bréfi, dags. 13. október 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 4 við Garðsenda sem felst í byggingu nýrrar hæðar (viðbótarstofu) ofan á núverandi bílskúr, gerð svala á suðurhlið nýju hæðarinnar og gerð svalaganga á vesturhlið til að tengja við bygginguna, ásamt stiga niður í garð á norðurhlið frá svalagöngunum/stigagangi austanmegin við húsið á lóð nr. 4 við Garðsenda, samkvæmt uppdr. Sturlu Þórs Jónssonar, dags. 13. október 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

15. Stafnasel 6 - (fsp) Fjölgun íbúða - USK25110003

Lögð fram fyrirspurn Auðar Ingu Einarsdóttur, dags. 2. nóvember 2025, um að fjölga íbúðum í húsinu á lóð nr. 6 við Stafnasel. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

16. Keilufell 33 - (fsp) Stækkun húss og bílskúrs - USK25060425

Lögð fram fyrirspurn Lindu Bjarkar Pétursdóttur, dags. 30. júní 2025, um að stækka hús og bílskúr á lóð nr. 33 við Keilufell, samkvæmt skissu á loftmynd. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

17. Keilufell 35 - (fsp) Stækkun á anddyri hússins - USK25090034

Lögð fram fyrirspurn Guðlaugs I Maríassonar, dags. 3. september 2025, um að fjarlægja núverandi anddyri og reisa nýja stærri anddyrisbyggingu á lóð nr. 35 við Keilufell sem verður að hluta til nýtt sem stækkun á íverurými, samkvæmt uppdr. GM Hönnunar ehf., dags. 2. september 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

18. Lambhagaland - Skipulagslýsing - USK25120007

Lögð fram skiplagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. desember 2025, fyrir nýtt deiliskipulag Lambhagalands við Vesturlandsveg. Deiliskipulagssvæðið, Lambhagareitur, er staðasett austan við Vesturlandsveg. Með nýju deiliskipulagi verður afmörkun deiliskipulags samsíða Úlfarsá endurskoðuð. Sérstaða svæðisins skal varðveitast sem mest í borgarmyndinni, góð ræktunarskilyrði eru á svæðinu og rík hefð hefur verið fyrir ræktun og skal það endurspegla hugmyndafræðina að breyttu deiliskipulagi.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

19. Skógarhlíð - Breyting á deiliskipulagi - Skógarhlíð 16 - USK24120124

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Reirs þróunar ehf., dags. 12. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíðar vegna lóðarinnar nr. 16 við Skógarhlíð. Í breytingunni sem lögð er til felst uppbygging íbúðahúsnæðis á lóð með þjónustu að hluta til á 1. hæð, auk geymslu- og bílakjallara, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic Office of Architecture, dags. 11. júní 2025, br. 1. desember 2025. Einnig er lagt fram Samgöngumat Eflu, dags. 11. október 2025. Erindið var í kynningu frá 3. júlí 2025 til og með 15. ágúst 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

20. Sogamýri - Breyting á deiliskipulagi - Möркиn 8 - USK25110102

Lögð fram umsókn Fasteignarinnar Markarinnar ehf., dags. 6. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Sogamýrar vegna lóðarinnar nr. 8 við Mörkina. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun núverandi byggingarreits til norðurs og viðbótarbyggingarreita sunnanmegin, svo að reisa megi tveggja hæða nýbyggingu við suðurenda núverandi byggingar með samtals 8 íbúðum, samkvæmt uppdr. KRark, dags. 4. nóvember 2025.

Umsækjandi hafi samband við embættið.

21. Stóragerði 40 - (fsp) Nýtt deiliskipulag - USK25090423

Lögð fram fyrirspurn Andra Klausen, dags. 30. september 2025, ásamt bréfi ASK arkitekta, dags. 18. nóvember 2025, um nýtt deiliskipulag vegna uppbyggingar á lóð nr. 40 við Stóragerði, samkvæmt tillögu ASK Arkitekta, dags. 18. nóvember 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025, samþykkt.

22. Borgarlína 1. lota - Suðurlandsbraut - Deiliskipulag - USK24090201

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir göturými Suðurlandsbrautar frá gatnamótum við Skeiðarvog og til vesturs að gatnamótum við Lág múla. Tillagan er hluti af 1. lotu Borgarlínu og er í samræmi við markmið og stefnu landsskipulagsstefnu, svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og rammahluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 - Fyrsta lota Borgarlínu: Ártún - Fossvogsbrú. Samkvæmt tillögunni fer Borgarlínan um Suðurlandsbraut á tveimur miðjusetum sérakreinum (almenningsgangna) og er gert ráð fyrir göngu- og hjólastígum beggja vegna göturýmisins og gróðri á svæðum inn á milli. Þrjár Borgarlínustöðvar verða á svæðinu við Glæsibæ, Laugardalshöll og Lág múla, samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta, dags. 27. nóvember 2025, og greinargerð Yrki arkitekta, dags. 28. nóvember 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

23. Háskóli Íslands, vestur - Breyting á deiliskipulagi - Birkimelur 1 - USK24110341

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Birkis Árnasonar, dags. 27. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Háskóla Íslands, Deiliskipulag vestan Suðurgötu, vegna lóðarinnar nr. 1 við Birkimel. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á notkun lóðarinnar þannig að þjónustulóð verður að íbúðalóð, með þjónustu á hluta jarðhæðar, ásamt því að byggingarmagn er aukið, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Nordic Office of Architecture, dags. 21. mars 2025, br. 25. nóvember 2025. Einnig er lagt fram samgöngumat Eflu, dags. 21. nóvember 2025. Tillagan var auglýst frá 22. maí 2025 til og með 2. september 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. september 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

24. Sjómannaskólareitur - Breyting á deiliskipulagi - Háteigsvegur 35 - USK25110100

Lögð fram umsókn T.ark Arkitekta ehf., dags. 6. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits vegna lóðarinnar nr. 35 við Háteigsveg. Í breytingunni sem lögð er til eru skilgreindar hámarkshæðir útveggja í þeim tilvikum sem mænisstefnu er snúið, ásamt lækkun hámarks mænishæðar, samkvæmt uppdr. T.ark, dags. 25. nóvember 2025.

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

Fundi slitið kl. 11:22

Brynjar Þór Jónasson

Hjördís Sóley Sigurðardóttir