

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

Ár 2025, fimmtudaginn 27. maí kl. 13:00, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1013. embættisafgreiðslufund sinn til afgreiðslu mála án staðfestingar umhverfis- og skipulagsráðs. Fundurinn var haldinn á skrifstofu skipulagsfulltrúa Borgartúni 12-14, 2. hæð, Gjáin. Fundinn sátu: Brynjar Þór Jónasson og Helena Stefánsdóttir. Eftirtaldir embættismenn kynntu mál á fundinum: Hrönn Valdimarsdóttir, Ágúst Skorri Sigurðsson, Ingvar Jón Bates Gíslason, Valný Aðalsteinsdóttir, Hrafnhildur Sverrisdóttir og Sólveig Sigurðardóttir. Fundarritari var Auðun Helgason.

Þetta gerðist:

1. Breiðholt III, Hólahverfi, Norðurdeild - Breyting á deiliskipulagi - Suðurhólar 19 og 21 - USK25050430

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholt III, Hólahverfi, Norðurdeild vegna lóðanna nr. 19 og 21 við Suðurhóla, leikskólarnir Suðurborg og Hólaborg. Í breytingunni sem lögð er til felst að stækka lóðir leikskólanna og byggja færanlegar stofur á lóð Hólaborgar við Suðrhól 19, samkvæmt uppdrætti Hornsteina, dags. 26. maí 2025.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Lóuhólum 2 og 4, Suðrhólum 14, 16, 18, 20, 22, 35B, 35C og 35D, Austurbergi 38 og Krummahólum 2, 4 og 6.

2. Ingólfsstræti 5 - (fsp) Breyting á notkun rýmis merkt 0401 - USK25030224

Lögð fram fyrirspurn/bréf Atla Ingibjargar Gíslasonar, dags. 27. febrúar 2025, um að breyta á notkun rýmis merkt 0401 í húsinu lóð nr. 5 við Ingólfsstræti úr skrifstofu í íbúð.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

3. Brekkustígur 4A og 4B - (fsp) Bílastæði og hleðslustöð - USK25010208

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Maríu Jónsdóttur, dags. 21. janúar 2025, ásamt bréfi, dags. 21. janúar 2025, um að seta bílastæði á lóð nr. 4B við Brekkustíg fyrir húsið á lóð nr. 4A við Brekkustíg, ásamt því að setja þar hleðslustöð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025.

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

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Hörpu Heimisdóttur, dags. 8. apríl 2025, um stækkun á byggingarreit lóðarinnar nr. 3 við Krókháls, samkvæmt uppdr. Atrium, dags. 8. apríl 2025. Einnig er spurt um hámarks fjölda hæða sem heimilt er að byggja á lóð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. maí 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. maí 2025, samþykkt.

5. Eiríksgata 19 - (fsp) Breytingar á gluggavegg kjallara - USK25040110

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Jakobs Emils Líndal, dags. 7. apríl 2025, ásamt greinargerð, dags. 7. apríl 2025, um breytingar á gluggavegg kjallara í húsinu á lóð nr. 19 við Eiríksgötu, samkvæmt uppdráttum Alark arkitekta, dags. 4. febrúar 2025. Einnig var lagt fram minnisblað Mannvits, dags. 11. apríl 2019, og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. mars 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025, samþykkt.

6. Bauganes 3A - Breyting á deiliskipulagi - USK25050356

Lögð fram umsókn Bjarna Reykjalín, dags. 21. maí 2025, ásamt bréfi, dags. 21. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi Einarsness vegna lóðarinnar nr. 3A við Bauganes. Í breytingunni sem lögð er til felst að felldur er niður byggingarreitur til norð-austurs og í staðinn kemur nýr byggingarreitur fyrir flóttastiga af nýjum svölum ofan á þaki núverandi geymslu. Byggingarreitur til suð-vesturs er lengdur um 3 m og verður 9 m í stað 6 m og breikkaður um 0,5 m eða úr 6,0 m í 6,5 m. Minni háttar útbyggingar svo sem þakskegg, og svalir allt að 1,5 m, mega ná út fyrir byggingarreit. Auk þess verði heimilað að stækka íbúðarhús með 2. hæða viðbyggingum til suð-vesturs, samkvæmt uppdr. BR teiknistofu slf., dags. 21. maí 2025. Einnig er lagt fram skuggavarp, dags. 13. maí 2025.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Einarsnesi 40, 42, 42A, 44A og Bauganes 1, 1A, 3 og 5.

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

7. Laugavegur 168-176 - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 176 - USK24100337

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Yrki arkitekta, dags. 29. október 2024, ásamt bréfi Reita fasteignafélags, dags. 29. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi Laugavegs 168-176 vegna lóðarinnar nr. 176 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðamörkum lóðarinnar, breyting á skipulagsmörkum sem nemur breyttri lóð og skilgreiningu á aðkomu leigubíla að lóðinni, samkvæmt uppdr. Yrki arkitekta, dags. 29. október 2024. Einnig er lögð fram skýringarmynd Landslags, dags. 24. september 2024, sem sýnir bílastæði og aðkomu og skýringarmynd Yrki arkitekta, ódags., sem sýnir samhengi tillagna við Laugaveg. Tillagan var auglýst frá 6. febrúar 2025 til og með 20. mars 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. mars 2025 og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 15. maí 2025.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 15. maí 2025, og heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa sbr. viðauka um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar.

8. Laugavegur 168-176 - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 176 - USK25020018

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lögð fram umsókn Yrki arkitekta, dags. 3. febrúar 2025, ásamt bréfi Reita fasteignafélags hf., dags. 3. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Laugavegar 168-176 vegna lóðarinnar nr. 176 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að stækka byggingarreit 7. hæð hússins, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. Yrki arkitekta, dags. 3. febrúar 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.

9. Reitur 1.174.2 - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 72 - USK25050368

Lögð fram fyrirspurn Borgarhrauns ehf., dags. 22. maí 2025, ásamt bréfi Zeppelin arkitekta, dags. 21. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.2, vegna lóðarinnar nr. 72 við Laugaveg sem felst í að á baklóð verði heimilt að byggja tveggja hæða, 10 herbergja gistihús með lágu risi, um 3,5 metra frá lóðarmörkum til suðurs, á milli suður lóðamarka og nýbyggingar verður garður, framhús og bakhús verði tengd saman með byggingu upp við húsið á Laugavegi 74 og á milli framhúss og bakhúss verður húsasund, eða garður, samkvæmt tillögu Zeppelin arkitekta, dags. 21. maí 2025.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

10. Grensásvegur 50 - (fsp) Nýtt deiliskipulag - USK25040039

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Byggingarstjórans ehf., dags. 2. apríl 2025, um að hefja vinnu við gerð nýs deiliskipulags á lóð nr. 50 við Grensásveg sem felst í hækkun og stækkun hússins á lóðinni, samkvæmt uppdráttum Atelier arkitekta, dags. 2. apríl 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025, samþykkt.

11. Skálafell - Kýrhólsflói og Stóri-Bugðufloi - Nýtt deiliskipulag - Skipulagslýsing -
USK25010238

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju umsókn BERJAYA HOTELS ICELAND hf. dags. 12. mars 2025, ásamt skipulagslýsingu frá T.ark arkitektum dags. mars 2025 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á landi Kýrhólsflóa og Stóra-Bugðufloa í Skálafelli. Þar er ráðgert að reisa þrjú hótél með samtals 200 herbergjum ásamt heilsulind, líkamsræktaraðstöðu og veitingastöðum. Auk þess er gert ráð fyrir fjölnota húsnæði með ráðstefnu- og fundarsölum, ásamt sýningarrými. Umhverfis hótelin og í tengslum við þau er gert ráð fyrir 30 íburðarmiklum einbýlis- og tvíbýlishúsum fyrir ferðafólk sem kys að búa útaf fyrir sig en njóta þeirrar þjónustu sem hótél býður uppá. Byggingar á svæðinu verða tvær til þrjár hæðir og heildarfjöldi gistirýma (hótelherbergi og villur) verður 250, fyrir utan starfsmannahúsnæði, þar sem verða um 200 íbúðir. Heildar fermetrafjöldi er áætlaður um 70.000m² ofanjarðar. Lýsingin var kynnt frá 23. apríl 2025 til og með 15. maí 2025. Ábendingar og umsagnir bárust.

Vísað til meðferðar verkefnastjóra.

Fundi slitið kl. 15:03

Brynjar Þór Jónasson

Helena Stefánsdóttir