

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

Ár 2025, fimmtudaginn 12. júní kl. 09:08, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1015. 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: Ágúst Skorri Sigurðsson, Sigríður Maack, Ólafur Ingibergsson, Hrönn Valdimarsdóttir, Valný Aðalsteinsdóttir, Þórður Már Sigfússon og Sólveig Sigurðardóttir. Fundarritari var Bjarki Freyr Arngrímsson.

Þetta gerðist:

1. Laugarás - Breyting á deiliskipulagi - Austurbrún 6 - USK25040149

Lögð fram umsókn Félagsbústaða hf., dags. 8. apríl 2025, ásamt greinagerð Noland arkitekta, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Laugaráss vegna lóðarinnar nr. 6 við Austurbrún. Í breytingunni sem lögð er til felst að koma fyrir byggingarreit á lóð fyrir djúpgáma, samkvæmt uppdr. Noland arkitekta, dags. 7. 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.

2. Skúlagarðsreitur eystri - Breyting á deiliskipulagi - Bríetartún 20-36 - USK25040150

Lögð fram umsókn Félagsbústaða hf., dags. 8. apríl 2025, ásamt greinagerð Noland arkitekta, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Skúlagarðsreits eystri vegna lóðarinnar nr. 20-36 við Bríetartún. Í breytingunni sem lögð er til felst að koma fyrir byggingarreit á lóð fyrir djúpgáma, samkvæmt uppdr. Noland arkitekta, dags. 7. 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.

3. Hlíðarendi 6-10 - (fsp) Breyting á auglýsingarflötum á auglýsingaskilti - USK25040183

Lögð fram fyrirspurn Knattspyrnufélagsins Vals, dags. 9. apríl 2025, um breytingu á auglýsingarflötum á auglýsingaskilti á lóð nr. 6-10 við Hlíðarenda, samkvæmt uppdr. COWI, dags. 31. október 2025. Einnig er lögð fram greining COWI á umferðaróhöppum vegna auglýsingastanda, útgáfa 3, dags. 28. október 2024.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

4. Suðurlandsbraut - Ármúli - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Suðurlandsbraut 18 - USK25050442

Lögð fram fyrirspurn SB18 ehf., dags. 26. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar - Ármúla vegna lóðarinnar nr. 18 við Suðurlandsbraut, sem felst í að bílastæði á 2. hæð fái að halda sér og að nýbygging sem heimild er fyrir í deiliskipulagi verði byggð ofan á þau bílastæði, samkvæmt tillögu, ódags.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

5. Bjarmaland 13 - (fsp) Endurhönnun lóðar - USK25030282

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Inga Garðars Friðrikssonar, dags. 20. mars 2025, um endurhönnun lóðarinnar nr. 13 við Bjarmaland, samkvæmt uppd. Landslags, dags. 20. mars 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

6. Mávahlíð 43 - (fsp) Uppbyggingarheimildir - USK25030208

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Gísla Vilbergs Hjaltasonar, dags. 17. mars 2025, ásamt greinargerð, ódags., um uppbyggingarheimildir innan eldri byggingarreits á lóð nr. 43 við Mávahlíð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025, samþykkt.

7. Neðstabergr 12 - (fsp) Rými í kjallara - USK25060060

Lögð fram fyrirspurn Richards Ólafs Briem, dags. 4. júní 2025, ásamt bréfi VA arkitekta, dags. 30. maí 2025, um að rými í kjallara hússins á lóð nr. 12 við Neðstabergr veri hluti af húsinu.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

8. Hrísrími 15 - (fsp) Breyting á notkun bílskúrs - USK25050523

Lögð fram fyrirspurn Dóru Bjartar Guðjónsdóttur, dags. 29. maí 2025, um breytingu á notkun bílskúrs á lóð nr. 15 við Hrísríma í íbúð. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

9. Fossaleynir 19-23 - USK25050045

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja stálgrindarhús, að hluta til á tveimur hæðum fyrir ísgerð, klætt berandi steinullareiningum sem verður nr. 19 á lóð nr. 17-19 við Fossaleyni.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

10. Fossaleynir 19-23 - Framkvæmdaleyfi - USK25040085

Lögð fram umsókn Stáls ehf., dags. 4. apríl 2025, um framkvæmdaleyfi til jarðvegsskipta lóð nr. 19-23 við Fossaleyni. Fyrirhugað er að moka burt mold og yfirborðsefni, og fylla svæðið með grús í viðeigandi lögum. Um er að ræða undirbúning fyrir frekari framkvæmdir á svæðinu.

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.

11. Köllunarklettsvegur 1 - (fsp) Resktur matvöruverslunar - USK25030427

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Birkis Árnasonar, dags. 31. mars 2025, um rekstur matvöruverslunar í hluta hússins á lóð nr. 1 við Köllunarklettsveg. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

12. Einimelur 17 - USK25040350

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til að steypa nýjan vegg á lóðarmörkum og byggja skyggni úr stáli og timbri yfir bílastæði milli bílskúrs, mhl.02, og einbýlishúss, mhl.01 á lóð nr. 17 við Einimel.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

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

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var 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. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

14. Laufásvegur 18 - (fsp) Endurnýjun og breyting á þaki - USK24030285

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Vinnustofunnar Þverár ehf., dags. 20. mars 2024, ásamt bréfi, dags. 1. febrúar 2024, um endurnýjun og breytingu á þaki hússins á lóð nr. 18 við Laufásveg, samkvæmt uppdrætti Vinnustofunnar Þverár ehf., ódags. Einnig var lögð fram ljósmynd af þaki hússins og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. apríl 2024. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025, samþykkt.

15. Ártúnshöfði - Svæði 7A - Nýtt deiliskipulag - USK24120060

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 6. desember 2024, um nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, Svæði 7A sem staðsett er við Breiðhöfða 3-5. Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Breiðhöfða, einnig er gert ráð fyrir varðveislu Fornalundar sem er gróðursælt útivistarsvæði í samræmi við kvöð um varðveislu hans, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG arkitekta, dags. 7. janúar 2025, br. 11. júní 2025. Einnig er lögð fram greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 7. janúar 2025, br. 11. júní 2025, Húsakönnun, dags. 1. febrúar 2023, Hljóðvistarskýrsla Cowi, dags. 18. júní 2024, Samgöngumat Verkís, dags. 21. júní 2024, og Umhverfismatsskýrsla Verkís, dags. 15. ágúst 2024. Erindið var auglýst frá 6. febrúar 2025 til og með 1. apríl 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

16. Sigtúnsreitur - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Sigtún 28 - USK25060054

Lögð fram fyrirspurn Björns Skaptasonar, dags. 4. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Sigtúnsreits vegna lóðarinnar nr. 28 við Sigtún, sem felst í að reisa eina hæð ofan á fjögurra hæða austurluta byggingarinnar, breyta lögun 14. hæðar með því að stækka hana og byggja yfir hluta þaks 13. hæðar ásamt því að breyta um utanhússklæðningar á veggjum turnsins og að byggja yfir svalir á 13. hæð hússins með hallandi glerútbyggingu, samkvæmt tillögu Atelier, ódags.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

17. Hólmsheiði 2. áfangi - Deiliskipulag athafnasvæðis - SN210147

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði, áfangi 2. Skipulagssvæðið er um 50 ha að stærð og afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og væntanlegs athafnasvæðis (áfangi 1) til austurs. Skipulagstillagan gerir ráð stórum og fjölbreyttum atvinnulóðum, alls 6 talsins, undir ýmis konar starfsemi sem fellur að markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Áhersla er lögð á að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis á svæðinu og skulu mannvirki, byggingar og önnur manngerð inngríp á lóðum búa yfir arkitektúr sem skapar sterka tengingu við aðliggjandi náttúru. Jafnframt er lögð fram greinargerð, skipulagsskilmálar, dags. 31. október 2024. Auk þess er lögð fram fornleifaskráningu Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 236, dags. árið 2024, jarðfræðiskýrsla frá COWI um sprunguathugun á svæðinu, dags. maí 2024, skýrsla Vatnaskila um mat á mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum, dags. maí 2024, skýrsla COWI um blágrænar ofanvatnslausnir, dags. 22. október 2024 og samgöngumat Eflu, dags. 6. desember 2025. Tillagan var auglýst frá 28. nóvember 2024 til og með 31. janúar 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. febrúar 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

18. Kjalarnes, Saltvík - Breyting á deiliskipulagi - Reitur C - USK25030131

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram umsókn Skurnar ehf., dags. 11. mars 2025, ásamt bréfi TAG teiknistofu, dags. 11. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi Kjalarness, Saltvíkur vegna reits C. Í breytingunni sem lögð er til felst að fjölga fjölda verpandi fugla á reit C, til samræmis við hækkað nýtingarhlutfall sem var samþykkt árið 2024, samkvæmt uppdr. TAG teiknistofu ehf., dags. 11. mars 2025. Einnig lögð fram skýrsla Minjastofunnar Íslands frá árinu 2023 um skráningu fornminja innan marka fjögurra byggingareita í landi Saltvíkur á Kjalarnesi og tölvupóstur Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 3. apríl 2025. Tillaga er nú lagð fram að nýju.

Bókun skipulagsfulltrúa frá 10. apríl 2025 dregin til baka.

Rétt bókun er: Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Vík, L125745, Tindum 1, L125726, Tindum 2, L209669 og Spildu úr landi Móa, L125729.

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

19. Suðurlandsvegur - Nýtt deiliskipulag - USK23060119

Lögð fram tillaga Reykjavíkurborgar og Vegagerðarinnar að nýju deiliskipulagi fyrir tvöföldun Suðurlandsvegar, frá vegamótum við Bæjarháls að sveitarfélagsmörkum við Mosfellsbæ nálægt Hólmsá. Megintilgangur tvöföldunar Suðurlandsvegar er að auka umferðaröryggi allra fararmáta og tryggja greiðari umferð um Suðurlandsveg með því að aðskilja akstursstefnur. Tvöföldun vegarins á þessum vegkafla er hluti af stærra verkefni sem er breikkun Suðurlandsvegar frá Hádegismóum í Reykjavík að Hveragerði. Samkvæmt deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 2+2 stofnvegi frá Bæjarhálsi að sveitafélagsmörkum við Mosfellsbæ nálægt Hólmsá. Vegtengingum er fækkað frá því sem nú er og gert ráð fyrir heildstæðu stígakerfi fyrir gangandi, hjólandi og ríðandi vegfarendur. Útfærsla í deiliskipulagi miðar við gatnamót í plani, í samræmi við fyrsta og annan áfanga framkvæmdarinnar. Gögn deiliskipulagsins eru greinargerð, deiliskipulagsuppdráttur (1:2000) og þrír skýringaruppdrættir (1:800) unnin af EFLU, dags. 23. janúar 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

20. Bárugata 22 - (fsp) Svalir - USK25060117

Lögð fram fyrirspurn Axels Kaaber, dags. 10. júní 2025, um að setja svalir á vesturgafli hússins á lóð nr. 22 við Bárugötu, samkvæmt uppdr. Arkitekta, dags. 10. júní 2025.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

21. Fossagata 11 - (fsp) Færsla á bílskúr - USK25040329

Lögð fram fyrirspurn Ólafs Ögmundarsonar, dags. 23. apríl 2025, um að færa bílskúr sem fyrirhugaður er á lóð nr. 11 við Fossagötu um 1,5 til 2 metra.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

22. Reitur 1.182.3, Kárastígsreitur - Skólavörðustígur 37 - Málskot - USK25060116

Lagt fram málskot Halldórs Jörgenssonar, fulltrúa eiganda, dags. 4. júní 2025, vegna neikvæðrar afgreiðslu skipulagsfulltrúa frá 13. mars 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 er lögð fram samantekt ásamt yfirliti hæða og breytinga, ódags., skýrsla VSÓ Ráðgjafar, dags. 24. september 2024, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 8. apríl 2025 og lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. mars 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

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

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. desember 2024 var lögð fram 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. Einnig er lagt fram Samgöngumat Eflu, dags. 11. júní 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. gr. 7.5. í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

24. Urðarstígsreitur - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Bergstaðastræti 57 - USK25060064

Lögð fram fyrirspurn Óvissu ehf., dags. 4. júní 2025, ásamt bréfi, dags. 4. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi Urðarstígsreits vegna lóðarinnar nr. 57 við Bergstaðastræti, sem felst í að stækka lóðina við gatnamót Bragagötu og Bergstaðastræti, samkvæmt fyrirspurnaruppr. Óvissu, dags. 4. júní 2025.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

25. Kjalarnes, Hringvegur - 2. áfangi - Framkvæmdaleyfi - USK25050194

Lögð fram umsókn Ingibjargar Guðmundsdóttur f.h. Vegagerðarinnar, dags. 13. maí 2025, um framkvæmdaleyfi fyrir 2. áfanga breikkunar Hringvegar á Kjalarnesi á milli Varmhóla og Hvalfjarðarvegar. 2. áfangi felur í sér breikkun á 5,6 km kafla Hringvegar frá Vallá að Hvalfjarðarvegi. Einnig er lögð fram framkvæmdalýsing, dags. 13. maí 2025, verkeikningar, dags. 1. nóvember 2023, og fornleifarannsókn VG-Fornleifarannsóknna við bæjarstæði Ártúns á Kjalarnesi, skýrsla 89, dags. árið 2023.

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.

26. Urðarstígur 16 - USK24100345

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 11. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun íbúðarhúss í gististað í flokki II tegund g, fyrir allt að 10 gesti og bæta við flóttaleið með því að gera brú yfir kjallarainngang í vesturhlið húss á lóð nr. 16. við Urðarstíg. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. febrúar 2025. Erindi er nú lagt fram að nýju ásamt uppfærðri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Fyrri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. febrúar 2025, felld úr gildi.

Uppfærð umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025, samþykkt.

Fundi slitið kl. 12:05

Brynjar Þór Jónasson

Helena Stefánsdóttir