

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

Ár 2025, þriðjudaginn 9. desember kl. 09:07, hélt skipulagsfulltrúi Reykjavíkur 1040. 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, Ágúst Skorri Sigurðsson, Britta Magdalena Ágústsdóttir, Drífa Árnadóttir, Þórður Már Sigfússon, Hrafnhildur Sverrisdóttir, Jarprúður Iða Másdóttir, Sindri Þórhallsson, Ólavía Rún Grímsdóttir, Sigríður Maack og Valný Aðalsteinsdóttir. Fundarritari var Helena Stefánsdóttir.

Þetta gerðist:

1. Dalbrautarreitir - Breyting á deiliskipulagi - Leirulækur 4-6 - USK25080276

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 4 og 6 við Leirulæk. Í breytingunni sem lögð er til felst að sameina lóðir tveggja leikskóla, Lækjarborgar og Laugaborgar og stækka lóð lítilla vegna tilfærslu á bílastæðum. Þá er heimild fyrir niðurrifi eldri bygginga á lóð í heild eða að hluta og í stað þeirra að reisa 10 deilda leikskóla að hámarki 2.600m² með 200 nemendum og 60 starfsmönnum, samkvæmt uppdr. Sprint studio, dags. 27. ágúst 2025, br. 8. desember 2025. Einnig er lagt fram skuggavarp Sprint studio, dags. 2. desember 2025. Tillagan var grenndarkynnt frá 29. september 2025 til og með 27. október 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. nóvember 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

2. Skipulag á lóð Lýsis við Grandaveg - Breyting á deiliskipulagi - Boðagrandi 9 - USK25110303

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Skipulags á lóð Lýsis við Grandaveg vegna lóðarinnar nr. 9 við Boðagrandi. Í breytingunni sem lögð er til felst að koma fyrir tveimur færanlegum kennslustofum á einni hæð með tengibyggingu, ásamt hjólaskýli og sorplausnum á norðurhluta lóðar innan takmarkaðs byggingarreits. Gert er ráð fyrir að umfram byggingarmagn innan takmarkaðs reits megi nýta fyrir hjólaskýli, gróðurhús, geymslur og sorplausnir, enda séu slík mannvirki reist innan takmarkaðs byggingarreits og í samræmi við heildarhönnun lóðarinnar. Einnig er gerð lóðarstækkun á lóð leikskólans og lóðin afmörkuð til að stofurnar ásamt yfirbyggðu hjólaskýli komist betur fyrir norðan megin leikskólalóðar, samkvæmt uppdrætti Tendra arkitekta, dags. 8. desember 2025. Einnig er lagt fram samgöngumat Eflu, dags. 15. nóvember 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

3. Eskihlíð 3 - (fsp) Rekstur gististaðar - USK25110285

Lögð fram fyrirspurn Opinna dyra ehf., dags. 19. nóvember 2025, um rekstur gististaðar í húsinu á lóð nr. 3 við Eskihlíð. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

4. Gunnarsbraut 46 - (fsp) Breyting á notkun - USK25100032

Lögð fram fyrirspurn Lárusar Kristins Ragnarssonar, dags. 2. október 2025, um að breyta notkun bílskúrs og geymslu í húsinu á lóð nr. 46 við Gunnarsbraut þannig að heimilt verði að reka þar gististað í flokki III. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

5. Mávahlíð 25 - (fsp) Fjölgun íbúða - USK25070183

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. september 2025 var lögð fram fyrirspurn Sjánvers ehf., dags. 12. júlí 2025, um fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 25 við Mávahlíð sem felst í að breyta eign 0102 í tvær íbúðir, samkvæmt uppdr. Arkitektastofunnar Austurvöllur, dags. 10. júlí 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

6. Njörvasund 29 - (fsp) Bílskúr og kvistur - USK25080033

Lögð fram fyrirspurn Vektor, hönnun og ráðgjöf, dags. 5. ágúst 2025, um að setja bílskúr á norðaustur horni lóðarinnar nr. 29 við Njörvasund og kvist á suðurhlíð hússins á lóðinni, samkvæmt uppdr. Vektor, hönnun og ráðgjöf, ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

7. Tómasarhagi 16B - (fsp) Smáhýsi á lóð - USK25090348

Lögð fram fyrirspurn M11 arkitekta ehf., dags. 24. september 2025, um að setja byggingarreit fyrir smáhýsi á lóð nr. 16B við Tómasarhaga, samkvæmt uppdr. M11 arkitekta, dags. 23. september 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

8. Tunguvegur 14 - USK25090353

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. nóvember 2025 þar sem sótt er um leyfi til að fjölga eignum með því að byggja nýja hæð og innrétta sem íbúð ofan á einbýlishús á lóð nr. 14 við Tunguveg.

Jákvætt er tekið í erindið. Grenndarkynna þarf byggingarleyfisumsókn.

9. Vatnagarðar 16 og 18 - (fsp) Sameining lóða - USK25090089

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lögð fram fyrirspurn Björns ehf., dags. 6. september 2025, ásamt bréfi hönnuðar, dags. 4. september 2025, um að sameina lóðir nr. 16 og nr. 18 við Vatnagarða, samkvæmt uppdr. Arkteikn slf.-arkitektapjónustu, dags. 25. nóvember 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

10. Hátún 10-14 - Nýtt deiliskipulag - Skipulagslýsing - USK25120135

Lögð fram skipulagslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. desember 2025, vegna nýs deiliskipulags fyrir Hátún 10-12 (Hátúnsreitur). Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli. Lýsingin tekur til ofangreindra lóða þar sem til stendur að fara í uppbyggingu á lóðunum í kring um núverandi byggingar á u.þ.b. 43.000 m² sem aðallega fara undir nýjar íbúðir en einnig skrifstofur, námsmannaíbúðir, þjónustu og skóla.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

11. Húsahverfi - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Hlíðarhús 3-7 - USK25110141

Lögð fram fyrirspurn Eirar, dags. 10. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Húsahverfis vegna lóðarinnar nr. 3-7 við Hlíðarhús, sem felst í stækkun hjúkrunarheimilisins sem yrði staðsett suð-vestan við Eir -B hús. Húsið yrði á þremur hæðum auk kjallara fyrir geymslur og tæknirými, samkvæmt uppdr. THG arkitekta, dags. 10. nóvember 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

12. Óðinsgata 30A - (fsp) Svalir - USK25100059

Lögð fram fyrirspurn Ragnars Más Nikulássonar, dags. 4. október 2025, um að setja svalir/brunaútgang á 2. hæð hússins á lóð nr. 30A við Óðinsgötu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

13. Teigagerði 5 - (fsp) Breyta kvistglugga í þaksvalir - USK25100070

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Mulazim Usundag, mótt. 5. september 2025, um að breyta kvistglugga á suðurhlíð hússins á lóð nr. 5 við Teigagerði í þaksvalir, samkvæmt skissu, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

14. Úlfarsárdalur - Breyting á deiliskipulagi - lóðunarbrennur 13 - USK25110257

Lögð fram umsókn Baldurs Ólafs Svavarssonar, dags. 17. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 13 við lóðunarbrenn. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að nýta kjallara undir húsinu og tilsvarendi auknu byggingarmagni. Húsið verður áfram tvíbýlishús eins og heimilt er samkvæmt gildandi deiliskipulagi, en kjallarin verður að hluta til séreign íbúðar jarðhæðar og að hluta til séreignageymslur beggja íbúða hússins. Við breytinguna eykst byggingarmagn lóðar og nýtingarhlutfall hækkar. Fallið er frá kröfu um að inngangur að efri hæð verði um forstofu á neðri hæð og um innanhússstiga og heimilt verður að inngangur að efri hæða verði um opna yfirbyggða tröppu utanhúss, samkvæmt uppd. Inni Úti arkitekta, dags. 17. nóvember 2025.

Samþykkt að grenndarkynna framlagða tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að lóðunarbrenni 11 og 15 og Friggjarbrenni 17 og 19.

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

15. Kjalarnes, Esjulaut - (fsp) Gestahús - USK25100471

Lögð fram fyrirspurn Berglindar Gunnarsdóttur, dags. 30. október 2025, ásamt bréfi, dags. 30. október 2025, um að reisa fjögur gestahús á lóðinni Esjulaut á Kjalarnesi, samkvæmt uppd. ódags. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

16. Viðarrimi 25 - USK25100289

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. nóvember 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja viðbyggingu til vesturs, breyta innra skipulagi, síkka glugga og bæta við hurð á suðurhlið og setja nýjan glugga á norðurhlið einbýlishúss, mhl.04, við Viðarrima 25 á lóð nr. 19-25 við Viðarrima. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

17. Vogabyggð svæði 3 - Breyting á skilmálum deiliskipulags vegna svala - USK25070021

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á skilmálum deiliskipulags Vogabyggðar svæðis 3. Í breytingunni sem lögð er til felst að dýpt utanáliggjandi svala verði að hámarki 1,6m að uppfylltum skilyrðum, samkvæmt tillögu skipulagsfulltrúa, dags. 4. september 2025, br. 9. desember 2025. Tillagan var í auglýsingu frá 9. október 2025 til og með 20. nóvember 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. nóvember 2025 og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, og heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa sbr. viðauka um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar.

18. Jöldugróf 24 - (fsp) Yfirbyggð skjóllökun á verönd - USK25070020

Lögð fram fyrirspurn Baldurs Ólafs Svavarssonar, dags. 1. júlí 2025, ásamt bréfi/tillögu, dags. 1. maí 2025, um að byggja yfir svalir/verönd hússins á lóð nr. 24 við Jöldugróf. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

19. Suður Mjódd - (fsp) Breyting á deiliskipulagi - Skógarsel 10 - USK25110115

Lögð fram fyrirspurn Andra Klausen, dags. 7. nóvember 2025, ásamt bréfi, dags. 20. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 10 við Skógarsel, sem felst í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á bensínstöðvarlóð, samkvæmt tillögu ASK arkitekta, dags. 19. nóvember 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

20. Kópavogur - Kársnesstígur á sunnanverðu Kársnesi - Nýtt deiliskipulag - Umsagnarbeiðni - USK25110230

Lögð fram umsagnarbeiðni Kópavogsbæjar, dags. 13. nóvember 2025, þar sem óskað er eftir umsögn um tillögu á vinnslustigi, skipulags- og skýringaruppdrættir, dags. 31. október 2025, að nýju deiliskipulagi Kársnesstígs. Viðfangsefni deiliskipulagsins eru endurbætur á Kársnesstíg á sunnanverðu Kársnesi með áherslu á að bæta aðgengi og öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda. Í því samhengi er lagt til að komið verði fyrir aðgreindum hjólastíg sem stuðlar að skýrari aðgreiningu ferðamáta og eykur öryggi allra vegfarenda. Skipulagssvæðið nær yfir Kársnesstíg og nærliggjandi svæði á milli Bakkabrautar 2 og Urðarbrautar. Einnig er lagt fram valkostagreining fyrir göngu- og hjólastíg um sunnanvert Kársnes, dags. 5. desember 2022, umferðaröryggismat, dags. 1. janúar 2023, rýni á valkostum fyrir endurbótum á útivistarstíg um sunnanvert Kársnes, dags. 1. apríl 2025, minnisblað ReSource um áhrif breikkunar útivistarstígs, dags. 30. apríl 2025, og drög að umhverfismatsskýrslu, dags. 29. október 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025.

Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. desember 2025, samþykkt.

21. Kjalarnes, Sætún II (Smábýli 15) - Nýtt deiliskipulag - USK25020314

Lögð fram umsókn Skurnar ehf., dags. 25. febrúar 2025, ásamt greinargerð, dags. 9. desember 2025, um gerð nýs deiliskipulags fyrir Sætún II á Kjalarnesi. Skipulagssvæðið nær yfir allt Sætún II á Kjalarnesi sem afmarkast af umliggjandi landspildum, Enni til vesturs, Sætúni I til austurs og Þjóðvegi 1 til norðurs. Með deiliskipulaginu verður byggingareitur skilgreindur en annar hluti jarðarinnar er óbreytt landnotkun, samkvæmt uppdr. TAG teiknistofu ehf., dags. 9. desember 2025.

Vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til afgreiðslu.

Komi til auglýsingar á breytingu á deiliskipulagi, þarf umsækjandi áður að greiða skv. gr. 7.3 og 7.7 í gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu nr. 1381/2024.

22. Háskóli Íslands - Vísindagarðar - Breyting á deiliskipulagi - Bjargargata 3 - USK25100298

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn PLAN Studio ehf., dags. 20. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Háskóla Íslands, Vísindagarða, vegna lóðarinnar nr. 3 við Bjargargötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að hámarkshæð byggingar á lóð er hækkuð, heimiluðum A m² ofanjarðar og neðanjarðar er fjölgað á kostnað B m², byggingarreitur neðanjarðar stækkar út að Torfhildargötu til samræmis við kjallara Bjargargötu 1 og skerpt á heimild fyrir samnýtingu bílastæða milli lóða og á kvöð um samnýtingu ramps Grósku, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarpsuppdráttum PLAN Studio ehf., dags. 20. október 2025. Tillagan var grenndarkynnt frá 4. nóvember 2025 til og með 2. desember 2025. Athugasemdir og umsögn bárust.

Vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Fundi slitið kl. 12:07

Brynjar Þór Jónasson

Hjördís Sóley Sigurðardóttir