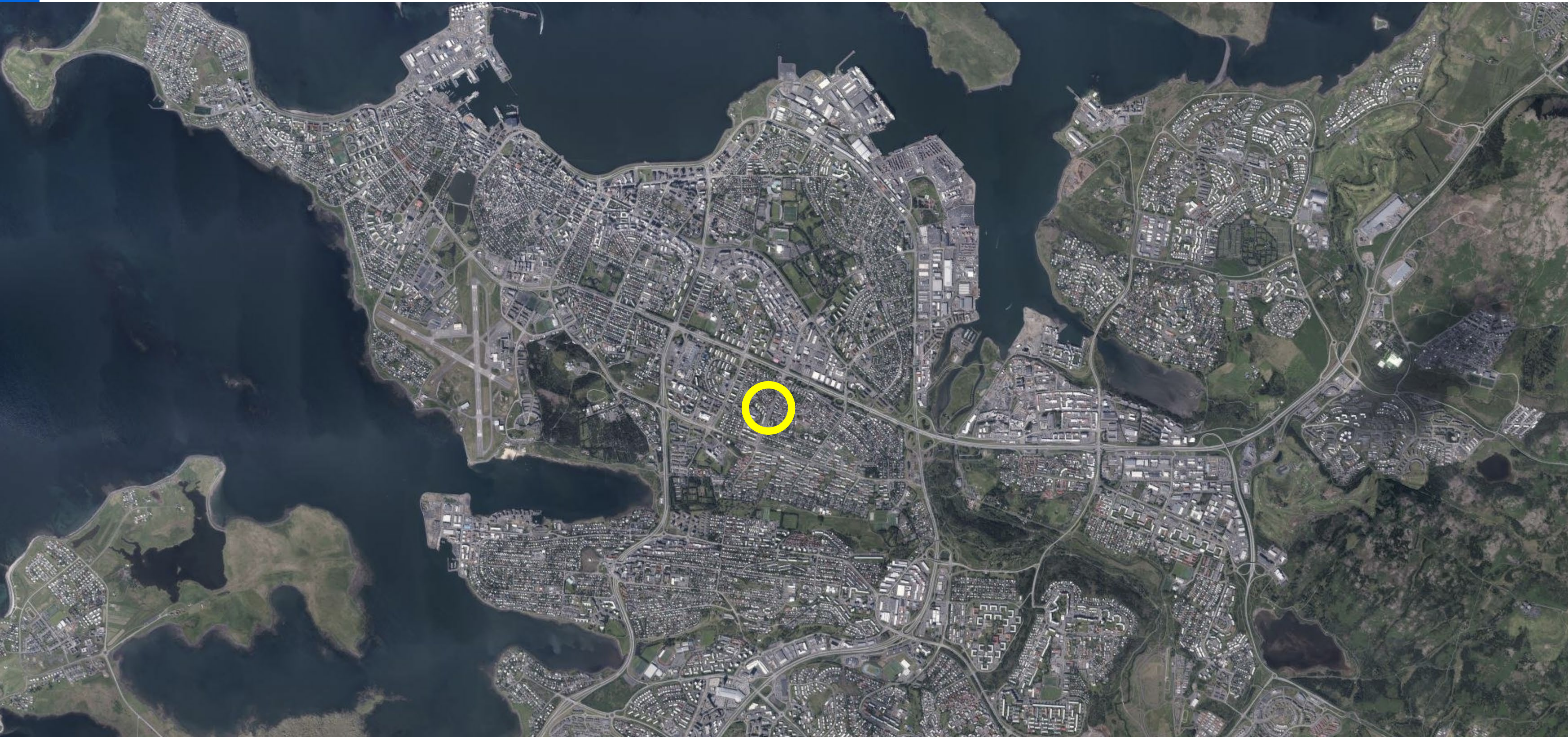
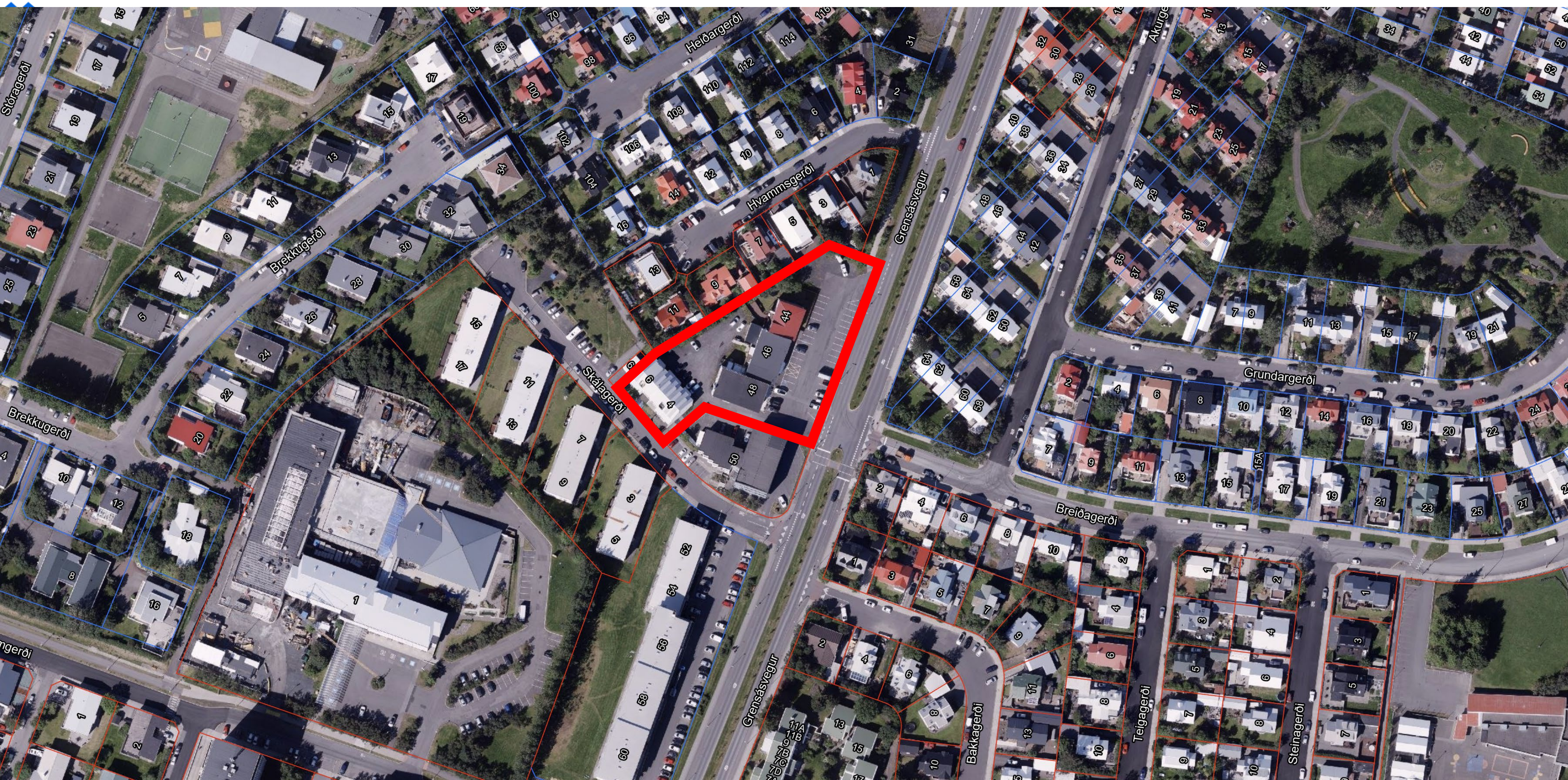
Grensásvegur 46 - byggingarleyfisumsókn

Svör við athugasemdum við grenndarkynningu fyrir byggingaleyfisumsókn vegna breytinga á skráningu og rými innanhúss.

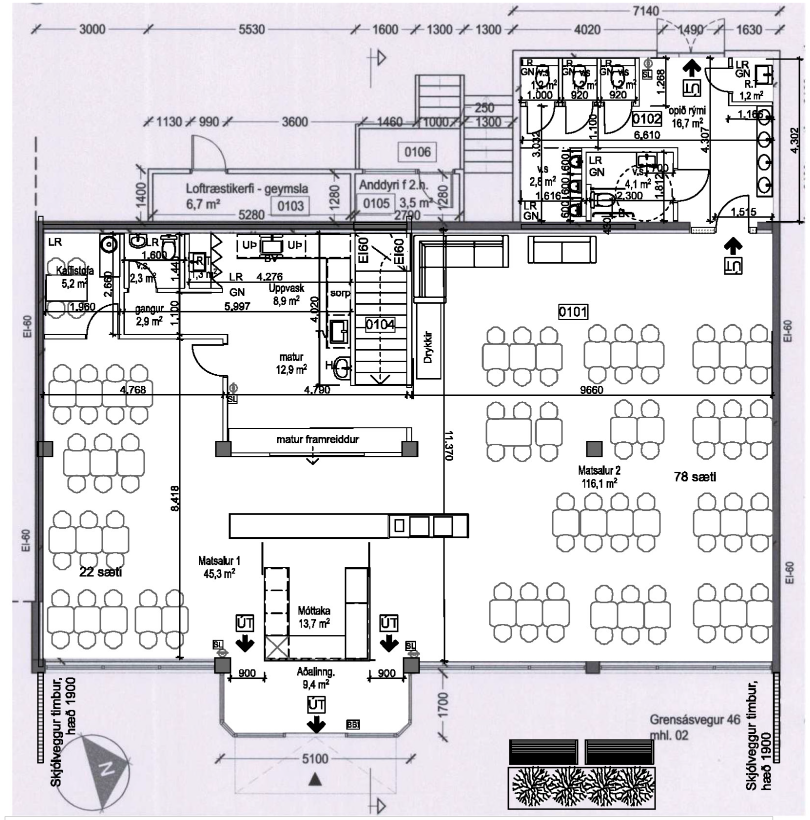
Reykjavík

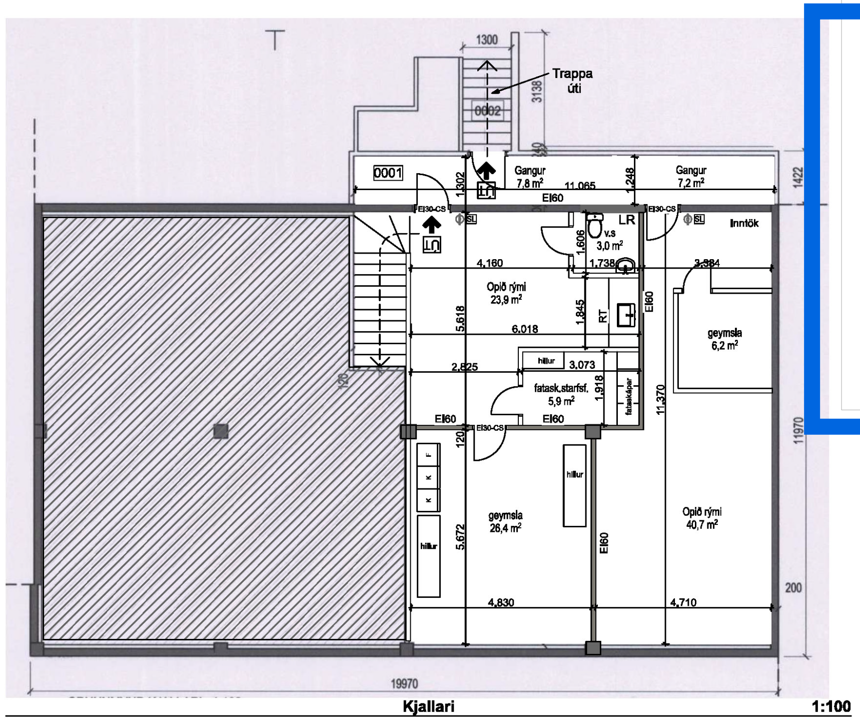



Heiðargerði
Hvammsgerði
Grensásvegur
Brekkugerði
Stóragerði
Skálagerði
Grundargerði
Breiðagerði
Bakkagerði
Teigagerði
Steinagerði

KJÖTBÚÐIN
44

Grenndarkynnt byggingarleyfisumsókn





Jarðhæð/götuhæð: Salernum og ræstiaðstöðu er bætt við í rými sem nú er skilgreint sem lager. Við aðalinngang verður smíðað móttökuborð ásamt því að setja upp aðstöðu til að sækja mat frá móttökueldhúsi. Matur verður framreiddur um lúgu frá móttökueldhúsi. Matur er ekki upphitaður eða eldaður í byggingunni.
Loftræsing er í lokuðum rýmum þar sem ekki er hægt að opna með glugga út. Sorpflokkun er eftir sorpsamþykktum Reykjavíkur. Gengið inn og út Grensásvegs-megin. Bakhurð frá salernisrými einungis notuð sem flóttaleið í bruna.

Kjallari: Aðstaða starfsmanna til að skipta um föt er þar í lokuðu rými ásamt hirslum fyrir bæði hreinan og óhreinan fatnað starfsmanna. Fatnaður starfsmanna er þrifinn af viðurkenndum aðilum, þ.e.a.s. þvotti er útvistað til þvottahúss með starfsleyfi. Útgangur frá kjallara er flóttaleið. Auka salerni fyrir starfsfólk ásamt ræstivask er þegar byggt af fyrri eigendum en ekki skráð í gildandi teikningu. Geymsla í kjallara er fyrir frysti og kæli. Þurrvörur verða einnig í hillum í geymslu.
Lokað verður af um helming rýmis í kjallara. Aflokað rými inniheldur að mestu leiti vatnsinntök.

Grensásvegur 46 er staðsteypt hús, byggt árið 1960.

Starfsemi Óskað er eftir að breyta núverandi verslunarrými í veitingastað, mötuneyti með móttökueldhúsi ásamt matsal fyrir 100 manns, salernistaðstöðu og starfsmanna aðstöðu.
Fyrirhugaðar breytingar taka einungis til innra rýmis. Ekki verður átt við burðarvirki. Engin útlitsbreyting verður gerð á byggingunni nema að skjólveggjum úr timbri og gróðri verður stillt upp við aðalinngang, ásamt því að setja plastfilmu í glugga sem snúa að Grensásvegi, til að minnka innsýn í matsal.

Afstöðumynd 1:500

Reykjavík

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í AR2040 er Grensásvegur 46 á skilgreindu **verslunar- og þjónustusvæði VÞ11 Grensásvegur – Gerði**.
Á verslunar-og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir ***fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi****. Veitinga-og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar-og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni.* ***Samfélagsþjónusta er almennt heimil****. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindar sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19.5. Sjá einnig Mynd 2 varðandi staðsetningu allra nærþjónustukjarna og um borgarhlutakjarna í kafla 6.*

Svæðið VÞ11 Grensásvegur – Gerði er einnig skilgreint sem Hverfiskjarni
Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. ***Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum,*** *svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.* ***Samfélagsþjónusta er heimil auk þrifalegrar atvinnustarfsemi****. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VÞ) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir: […] VÞ11 Grensásvegur-Gerði.*

Grensásvegur, sunnan Miklubrautar, er skilgreind sem aðalgata í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.
Meðfram aðalgötum er ***heimil fjölbreyttari landnotkun****, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana* ***verslun og þjónusta*** *(VÞ, að skemmtistöðum undanskildum) og* ***samfélagsþjónusta (S)****. Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega* ***veitingastaðir í flokki I og II*** *og gististaðir í flokki II–III.*

Skilgreiningar skv. **skipulagsreglugerð nr. 90/2013 gr. 6.2**
Verslun og þjónusta (VÞ). *Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.*
Samfélagsþjónusta (S). *Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.*

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Tafla 19.2. Veitingastaðir
Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útiveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	Sérstök ákvæði/skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi

Tafla 5.1. Verslun og þjónusta í AR2040

Tilvísun	Heiti svæðis	Stærð ha*	Flokkun	Viðmið um þéttleika
VÞ11	Grensásvegur-Gerði	0,8	Hverfiskjarni	Sjá kafla 3.6.1

Grenndarkynning

Á **embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 18. nóvember 2025** var lögð fram byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um leyfi til að innrétta móttökueldhús og matsal fyrir 100 gesti ásamt tilheyrandi snyrtingum og starfsmannaaðstöðu í rými 0101 í húsi á lóð nr. 46 við Grensásveg, samkvæmt uppdr. Hildar Ísdals Þorgeirsdóttur arkitekts, dags. 13. október 2025.

Farið er í **grenndarkynningu á grundvelli 1. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010** og með vísan til 2. mgr. fengu eigendur eftirfarandi fasteigna tilkynningu um grenndarkynningu.

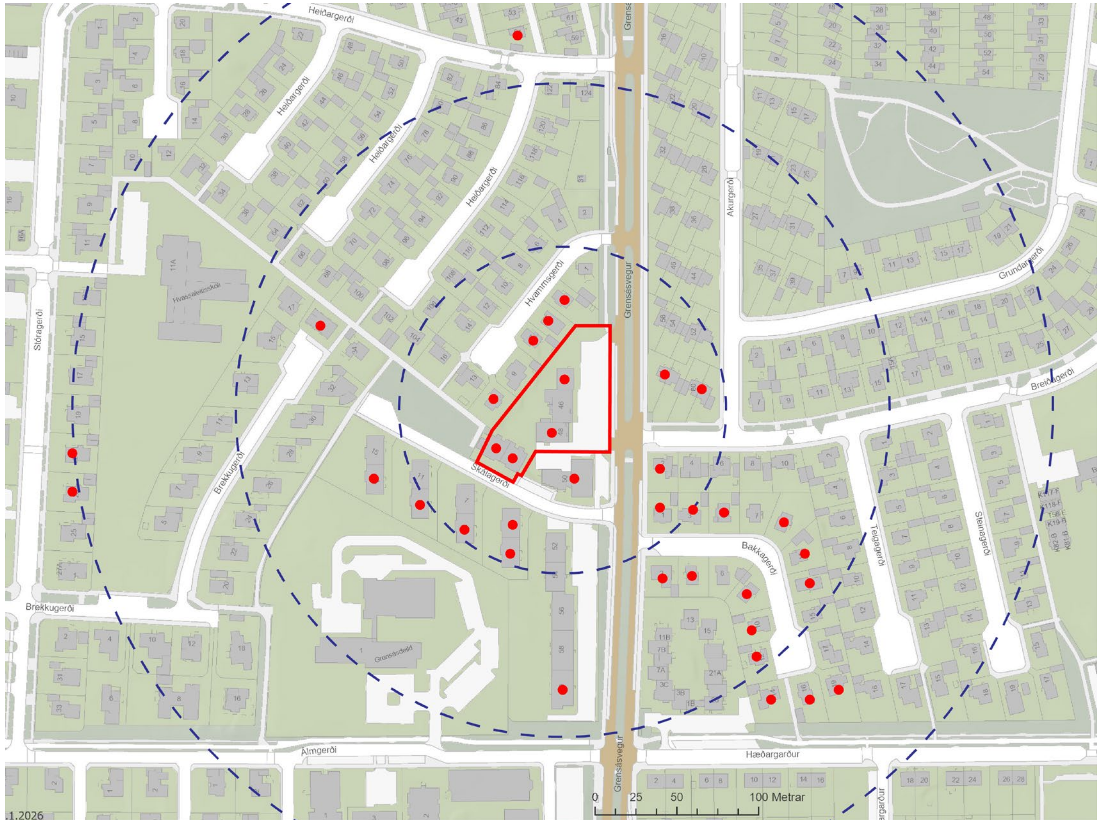
- **Grensásvegi 44, 46, 48 og 50,**
- **Hvammsgerði 1, 3, 5, 7, 9 og 11**
- **Skálagerði 4 og 6.**

Grenndarkynning var á Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og hófst þann 28. nóvember 2025 og stóð til og með 5. janúar 2026.

Í allt bárust 40 athugasemdir.

Ein þeirra var umsögn og undirskriftalisti þar sem 38 einstaklingar rituðu nöfn sín.

Nokkrir aðilar sendu fleiri en eina umsögn, eða sendu umsögn og skrifuðu á undirskriftarlistann.



Umsagnir og athugasemdir

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Viðar Helgi Guðjohnsen, 28. 11. 2025
2. Arnbjörg Linda Jóhannsdóttir, 11. 12 2025
3. Hildur Hilmarsdóttir, 16. 12. 2025
4. Rúnar Steinn Rúnarsson, 16. 12. 2025
5. Perla Magnúsdóttir, 16. 12. 2025
6. Nökkvi Andersen, 28. 12. 2025,
7. Þórður Halldórsson, 28. 12. 2025.
8. Bergþór Ingi Magnússon, 29. 12. 2025
9. Reynir Elfar Kristinsson, 2. 1 2026, fh REK-ráðgjöf (eigandi), ásamt umbjóðendum, leigjendum og rekstraraðilum að Grensásvegi 50.
10. Reynir Elfar Kristinsson, 2. 1 2026, fh REK-ráðgjöf (eigandi), ásamt umbjóðendum, leigjendum og rekstraraðilum að Grensásvegi 50.
11. Stefán Þór Björnsson, 2. 1. 2026.
12. Jóhannes Stefán Ólafsson, 2. 1. 2026, fh hárgreiðslustofunnar Primadonna og snyrtistofunnar Cosmetics.
13. Sóley Björgvinsdóttir, 2. 1. 2026
14. Sigmar Julian Halldórsson, 2. 1. 2026
15. Bryndís Ingibjörg Jónsdóttir, 2. 1. 2026
16. Hinrik Jóhann Óskarsson, 2. 1. 2026
17. Einar Lúthersson og Margrét Helga Guðmundsdóttir, 2. 1. 2026
18. Bryndís Arna Lúðvíksdóttir, 3. 1. 2026
19. Stefán Þór Björnsson, 3. 1. 2025, - undirskriftarlisti
    - Stefán Þór Björnsson
    - Gyða Rut Vildísardóttir
    - Svanhildur Eva Stefánsdóttir
    - Guðrún Helga Ástríðardóttir
    - Birgir Örn Brynjólfsson
    - Hörður Valgarðsson
    - Hörður Sigurðarson
    - Bryndís Guðjónsdóttir
    - Kiley Ryene Larson
    - Guðni Rafn Gunnarsson
    - Thelma Guðrún Jónsdóttir
    - Luka Kostic
    - Emil Örn Evertsson
    - Bjarni Þór Ólafsson
    - Guttormur Ingi Einarsson
    - Perla Magnúsdóttir
    - Gísli Hafþór Jónsson
    - Hinrik Jóhann Óskarsson
    - Finnur Kleifar Björgvinsson
    - Brynja Ásgeirsdóttir
    - Guðbirna Kristín Þórðardóttir
    - Ásta Björk Lundbergsdóttir
    - Benedikta Eik Eiríksdóttir
    - Hrafnhildur Svansdóttir
    - Birkir Örn Arnarson
    - Bergþór Ingi Magnússon
    - Ragnheiður Jónsdóttir
    - Margrét Helga Guðmundsdóttir
    - Einar Baldvin Axelsson
    - Matthildur Ágústsdóttir
    - Emma Ævarsdóttir
    - Marín Björg Guðjónsdóttir
    - Jónas Bjarnason
    - Elmar Orri Gunnarsson
    - Eyjólfur Kristjánsson
    - Jóna Einarsdóttir
    - Þórður Halldórsson
    - Unnur Rósmundsdóttir
    - Auður Steinunn Jökulsdóttir
20. Hektor Stefánsson, 3. 1. 2026
21. Sigríður Margrét Birkisdóttir, 3. 1. 2026
22. Hinrik Viðar B. Waage, 3. 1. 2026
23. Þórunn Sara Guðbrandsdóttir, 3. 1. 2026
24. Ingólfur Sigurðsson, 4. 1. 2026
25. Matthildur Ágústsdóttir, 4. 1. 2026
26. Bjarni Þór Ólafsson, 4. 1. 2026
27. Hrafnhildur Svansdóttir, 4. 1. 2026
28. Finnur Kleifar Björgvinsson, 4. 1. 2026
29. Elmar Orri Gunnarsson og Sigrún Rósa Hrólfsdóttir, 4. 1. 2026
30. Hafdís Þóra Hafþórsdóttir, 4. 1. 2026
31. Kristján Helgi Hjartarson og Þórhildur Ólafsdóttir, 4. 1. 2026
32. Birgir Örn Brynjólfsson 5. 1.2026
33. Egill Kolbeinsson, 5. janúar 2026, 5. 1. 2026, fh Tannlæknastofu Egils Kolbeinssonar
34. Sonja Brödsgaard Guðnadóttir, 5. 1. 2026
35. Jónína Guðrún Jack, 5. 1. 2026
36. Geir Rúnar Birgisson, 5. 1. 2026
37. Reynir Elfar Kristinsson, 5. 1.2026, fh Byggingastjórans ehf Grensásvegi 50
38. Maren Albertsdóttir, 5. 1. 2026, fh Húsfélagsins Grensásvegi 44-48, REK ráðgjöf ehf og Húsfélagsins Skálagerði 4-6
39. Bergþór Ingi Magnússon, 5. janúar 2026
40. Emma Ævarsdóttir, 5.1. 2026

Umsagnir og athugasemdir

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Viðar Helgi Guðjohnsen, 28. 11. 2025
2. Arnbjörg Linda Jóhannsdóttir, 11. 12 2025
3. Hildur Hilmarsdóttir, 16. 12. 2025
4. Rúnar Steinn Rúnarsson, 16. 12. 2025
5. Perla Magnúsdóttir, 16. 12. 2025
6. Nökkvi Andersen, 28. 12. 2025,
7. Þórður Halldórsson, 28. 12. 2025.
8. Bergþór Ingi Magnússon, 29. 12. 2025
9. Reynir Elfar Kristinsson, 2. 1 2026, fh REK-ráðgjöf (eigandi), ásamt umbjóðendum, leigjendum og rekstraraðilum að Grensásvegi 50.
10. Reynir Elfar Kristinsson, 2. 1 2026, fh REK-ráðgjöf (eigandi), ásamt umbjóðendum, leigjendum og rekstraraðilum að Grensásvegi 50.
11. Stefán Þór Björnsson, 2. 1. 2026.
12. Jóhannes Stefán Ólafsson, 2. 1. 2026, fh hárgreiðslustofunnar Primadonna og snyrtistofunnar Cosmetics.
13. Sóley Björgvinsdóttir, 2. 1. 2026
14. Sigmar Julian Halldórsson, 2. 1. 2026
15. Bryndís Ingibjörg Jónsdóttir, 2. 1. 2026
16. Hinrik Jóhann Óskarsson, 2. 1. 2026
17. Einar Lúthersson og Margrét Helga Guðmundsdóttir, 2. 1. 2026
18. Bryndís Arna Lúðvíksdóttir, 3. 1. 2026
19. Stefán Þór Björnsson, 3. 1. 2025, - undirskriftarlisti
    - Stefán Þór Björnsson
    - Gyða Rut Vildísardóttir
    - Svanhildur Eva Stefánsdóttir
    - Guðrún Helga Ástríðardóttir
    - Birgir Örn Brynjólfsson
    - Hörður Valgarðsson
    - Hörður Sigurðarson
    - Bryndís Guðjónsdóttir
    - Kiley Ryene Larson
    - Guðni Rafn Gunnarsson
    - Thelma Guðrún Jónsdóttir
    - Luka Kostic
    - Emil Örn Evertsson
    - Bjarni Þór Ólafsson
    - Guttormur Ingi Einarsson
    - Perla Magnúsdóttir
    - Gísli Hafþór Jónsson
    - Hinrik Jóhann Óskarsson
    - Finnur Kleifar Björgvinsson
    - Brynja Ásgeirsdóttir
    - Guðbirna Kristín Þórðardóttir
    - Ásta Björk Lundbergsdóttir
    - Benedikta Eik Eiríksdóttir
    - Hrafnhildur Svansdóttir
    - Birkir Örn Arnarson
    - Bergþór Ingi Magnússon
    - Ragnheiður Jónsdóttir
    - Margrét Helga Guðmundsdóttir
    - Einar Baldvin Axelsson
    - Matthildur Ágústsdóttir
    - Emma Ævarsdóttir
    - Marín Björg Guðjónsdóttir
    - Jónas Bjarnason
    - Elmar Orri Gunnarsson
    - Eyjólfur Kristjánsson
    - Jóna Einarsdóttir
    - Þórður Halldórsson
    - Unnur Rósmundsdóttir
    - Auður Steinunn Jökulsdóttir
20. Hektor Stefánsson, 3. 1. 2026
21. Sigríður Margrét Birkisdóttir, 3. 1. 2026
22. Hinrik Viðar B. Waage, 3. 1. 2026
23. Þórunn Sara Guðbrandsdóttir, 3. 1. 2026
24. Ingólfur Sigurðsson, 4. 1. 2026
25. Matthildur Ágústsdóttir, 4. 1. 2026
26. Bjarni Þór Ólafsson, 4. 1. 2026
27. Hrafnhildur Svansdóttir, 4. 1. 2026
28. Finnur Kleifar Björgvinsson, 4. 1. 2026
29. Elmar Orri Gunnarsson og Sigrún Rósa Hrólfsdóttir, 4. 1. 2026
30. Hafdís Þóra Hafþórsdóttir, 4. 1. 2026
31. Kristján Helgi Hjartarson og Þórhildur Ólafsdóttir, 4. 1. 2026
32. Birgir Örn Brynjólfsson 5. 1.2026
33. Egill Kolbeinsson, 5. janúar 2026, 5. 1. 2026, fh Tannlæknastofu Egils Kolbeinssonar
34. Sonja Brödsgaard Guðnadóttir, 5. 1. 2026
35. Jónína Guðrún Jack, 5. 1. 2026
36. Geir Rúnar Birgisson, 5. 1. 2026
37. Reynir Elfar Kristinsson, 5. 1.2026, fh Byggingastjórans ehf Grensásvegi 50
38. Maren Albertsdóttir, 5. 1. 2026, fh Húsfélagsins Grensásvegi 44-48, REK ráðgjöf ehf og Húsfélagsins Skálagerði 4-6
39. Bergþór Ingi Magnússon, 5. janúar 2026
40. Emma Ævarsdóttir, 5.1. 2026

Svör við athugasemdum

Athugasemdir voru flokkaðar efnislega í eftirfarandi þætti

1. Ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
2. Annmarkar á málsmeðferð
3. Fyrirhuguð starfsemi
4. Breyting á húsnæði / byggingarleyfisumsókn
5. Efnahagsleg áhrif.

Svör við athugasemdum

Hverri athugasemd var svarað með tilvísan í númer í efnislegri umfjöllun.

1 Viðar Helgi Guðjohnsen — 28. nóvember 2025
Sjá svör 1a, 1b, 3b

2 Arnbjörg Linda Jóhannsdóttir — 11. desember 2025
Sjá svör 3a, 3b, 3c

3 Hildur Hilmarsdóttir — 16. desember 2025
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3e, 3f, 3g, 4c,

4 Rúnar Steinn Rúnarsson — 16. desember 2025
Sjá svör 3b,3d 3f, 3g, 4c

5 Perla Magnúsdóttir, fh. Húsfélags Skálagerðis 17 — 16. desember 2025
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f,

6 Nökkvi Andersen — 28. desember 2025
Sjá svör 1a, 1d, 3a, 3b, 3c, 3d 3g, 4c, 5a, 5c,

7 Þórður Halldórsson — 28. desember 2025
Sjá svör 3a, 3b, 3c, 3d,3f

8 Bergþór Ingi Magnússon — 29. desember 2025
Sjá svör 3a, 3b, 3c, 3d,3e, 3f, 3g, 4c,

9 Reynir Elfar Kristinsson, fh REK Ráðgjöf kt 6508082580 eigandi að Grensásvegi 50 ásamt umbjóðendur, leigjendum og rekstaraðilum að Grensásvegi 50 — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 1b, 1c, 1e, 2b, 4d, 4c, 5c

10 Reynir Elfar Kristinsson Fh. REK Ráðgjöf kt 6508082580 eigandi að Grensásvegi 50 ásamt umbjóðendur, leigjendum og rekstaraðilar að Grensásvegi 50 — 2. janúar 2026
Sjá svör 1b, 1c, 1e, 2b, 4d, 4c, 5c

11 Stefán Þór Björnsson — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d,

12 Jóhannes Stefán Ólafsson fh. hárgreiðslustofunnar Primadonna ehf og snyrtistofunnar Cosmetics ehf — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 2d, 3a, 3b, 3c, 3f, 4a, 4c, 5d,

13 Sóley Björgvinsdóttir — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 4c, 3g

14 Sigmar Julian Halldórsson — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 3g, 4c,

15 Bryndís Ingibjörg Jónsdóttir og Árni Björnsson — 2. janúar 2026
Sjá svör 3a, 3b, 3c,3d,3f, 3g, 4c,

16 Hinrik Jóhann Óskarsson — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 3g, 4c,

17 Einar Lúthersson og Margrét Helga Guðmundsdóttir — 2. janúar 2026
Sjá svör 1a, 1d, 2c, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 3e, 4c, 5a

18 Bryndís Arna Lúðvíksdóttir — 3. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3c, 3g

19 Stefán Þór Björnsson undirskriftarlisti 38 íbúa — 3. janúar 2026
Sjá svör 1a, 2a, 3c, 4c

20 Hektor Stefánsson — 3. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3f, 3g, 4c

21 Sigríður Margrét Birkisdóttir — 3. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3b, 3c,

22 Hinrik Viðar B Waage — 3. janúar 2026
Sjá svör 1a, 2a, 2b, 3b, 3c, 3f, 3g, 4c,

23 Þórunn Sara Guðbrandsdóttir — 3. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 3g

24 Ingólfur Sigurðsson — 4. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3c,

25 Matthildur Ágústsdóttir — 4. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3g

26 Bjarni Þór Ólafsson — 4. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3b, 3c

27 Hrafnhildur Svansdóttir — 4. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3g

28 Finnur Kleifar Björgvinsson — 4. janúar 2026
Sjá svör 3a, 3b, 3c, 3d, 4c, 5a

29 Elmar Orri Gunnarsson og Sigrún Rósa Hrólfsdóttir — 4. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3b, 3c, 3g,

30 Hafdís Þóra Hafþórsdóttir — 4. janúar 2026
Sjá svör í viðauka 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3g

31 Kristján Helgi Hjartarson og Þórhildur Ólafsdóttir — 4. janúar 2026
Sjá svör 2a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3g, 4c, 5a,

32 Birgir Örn Brynjólfsson og Kiley Rene Larson — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3g

33 Egill Kolbeinsson, fh Tannlæknastofu Egils Kolbeinssonar — 5. janúar 2026
Sjá svör 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 4a, 4b, 4c, 4d, 5b,

34 Sonja Brödsgaard Guðnadóttir — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3g

35 Jónína Guðrún Jack — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 4c,

36 Geir Rúnar Birgisson — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2b, 3a, 3b, 3c, 3f

37 Reynir Elfar Kristinsson fh Byggingastjórinn ehf — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a,1c, 3e, 3f, 4c

38 Maren Albertsdóttir fh Húsfélagið Grensásvegi 44-48, REK ráðgjöf ehf. sem er eigandi fasteignarinnar að Grensásvegi 50 og Húsfélagið Skálagerði 4-6 — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 2b, 3a, 3b, 3c, 3d, 3f, 4c, 5b

39 Bergþór Ingi Magnússon — 5. janúar 2026
Sjá svör 1c, 2a, 2c, 3a, 3b, 3c, 3d,

40 Emma Ævarsdóttir og Elmar Leví Sigmarsson — 5. janúar 2026
Sjá svör 1a, 2a, 2b, 3b, 3c, 3d, 4c

Svör eftir efnislegri umfjöllun

Athugasemdir voru flokkaðar í eftirfarandi þætti við svörun

1. Ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

- 1a Starfsemi á ekki heima í íbúðarbyggð
- 1b Veitingarstaður í flokki III ekki heimill á lóðinni
- 1c Deiliskipulag nauðsynlegt til að heimila búsetuúrræði eða veitingastað í flokki III í íbúðabyggð.
- 1d Svæðið er skilgreint hverfiskjarni í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, og er fyrir matvöruverslun. Lokun verslunar þjónustuskerðing fyrir íbúa hverfisins.
- 1e Starfsemi ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

2. Annmarkar á málsmeðferð

- 2a Grenndarkynning takmörkuð
- 2b Skortur á rannsóknum og forvinnu áður en grenndarkynning hófst
- 2c Beiðni um deiliskipulag ófullnægjandi
- 2d Reykjavíkurborg vanhæf til ákvörðunartöku um málið.

3. Fyrirhuguð starfsemi

- 3a Kaffistofa Samhjálpar fyrir afmarkaðan hóp
- 3b Kaffistofa Samhjálpar ekki ætluð börnum.
- 3c Starfsemi kaffistofu Samhjálpar á ekki heima í íbúðahverfi eða grunnskólahverfi
- 3d Ástand gesta kaffistofu Samhjálpar
- 3e Rekstur kaffistofunnar alla daga allan ársins hring veldur álagi og áreiti á íbúa hverfisins.
- 3f Fjöldi gesta of mikill fyrir svæðið og matsalur of stór
- 3g Áskorun um að finna kaffistofunni aðra staðsetningu.

4. Breyting á húsnæði / byggingaleyfisumsókn

- 4a Skjólveggir staðsettir þar sem aðgengi er fyrir hjólastólanotendur
- 4b Reykingar skjólstæðinga kaffistofu Samhjálpar hafa áhrif á aðra notendur og íbúa í húsinu.
- 4c Álag á innviði hverfisins og áhrif á umferð og bílastæði
- 4d Brýtur gegn starfsskilyrðum Umhverfisstofnunar um rekstur á tannlæknastofu.
- 4e Skylda að vernda viðkvæma starfsemi í íbúðabyggð

5. Efnahagsleg áhrif

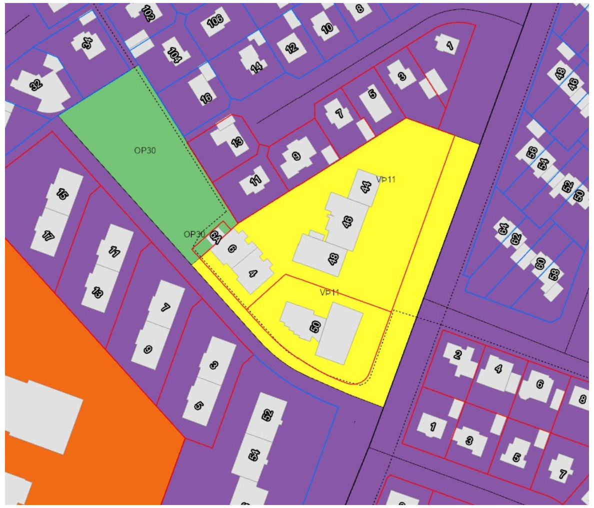
- 5a Forsendur fyrir fasteignakaupum og búsetu brostnar – rólegt íbúðahverfi án verulegra neikvæðra grenndaráhrifa
- 5b Rekstur nálægra fyrirtækja
- 5c Málsókn fyrir dómstólum ef erindið verði samþykkt.

1. Ekki í samræmi við AR2040

1a. Sarfsemi á ekki heima í íbúðarbyggð

Umrædd húsbygging er á svæði sem skilgreint er fyrir verslun og þjónustu (VÞ11 Grensásvegur – Gerði) í Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, þar sem gert er ráð fyrir að lykilstarfsemi sé m.a. veitingastaður, en einnig kemur skýrt fram að samfélagsþjónusta sé heimil.

Svæðið er ekki skilgreint sem íbúðarbyggð, en íbúðir eru heimilar þar á efri hæðum. Byggingarleyfisumsókn felur í sér að innra rými og notkun húsbyggingar er breytt, þ.e. verslun verður veitingastaður (mötuneyti og matsalur).



Umrædd áform í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Grensásvegur 46 er ekki á skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð, heldur á svæði fyrir verslun og þjónustu þar sem umrædd notkun er heimil.

1b. Veitingarstaður í flokki III ekki heimill á lóðinni

Í reglugerð um hollustuhætti nr. 903/2024 er veitingastaður skilgreindur sem *„staður þar sem framreiddur er matur og/eða drykkur* hvort *sem er til neyslu fyrir viðskiptavini á staðnum eða ekki, þ.m.t. mötuneyti, skyndibitastaður og söluskáli.*"

Í 4. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 eru veitingastaðir flokkaðir í 3 flokka.

Flokkur I:	Staðir án áfengisveitinga.
Flokkur II:	[Umfangslitlir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværri tónlist, og staðir sem kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu.][1)]
Flokkur III:	[Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir, svo sem þar sem leikin er hávær tónlist, og staðir sem kalla á meira eftirlit og/eða löggæslu.][1)]

Tafla 19.2. Veitingastaðir

Frekari ákvæði um vínveitingastaði eru sett í málsmeðferðarreglum borgarráðs, s.s. varðandi útiveitingar og áfengisveitingar á gististöðum.

	Veitingastaðir Flokkur I*	Flokkur II**	Flokkur III***	Sérstök ákvæði/skilyrði
Íbúðarbyggð (ÍB)	Já	Já/nei	Nei	Opnunartími til allt að 23.00 um helgar/frídaga.
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
aðalgötur	Já	Já	Nei	Opnunartími til allt að 01.00 um helgar/frídaga.
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VÞ)	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi
hverfiskjarnar	Já	Já	Já/nei	Flokkur III háður heimildum í deiliskipulagi

Í byggingaleyfisumsókn er sótt um byggingarleyfi fyrir veitingastað sem samsvarar veitingastað í flokki I samkvæmt lögum nr. 85/2007 en ekki veitingastað í flokki III. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimilt að vera með veitingastað í flokki I á Grensásvegi 46.

1. Ekki í samræmi við AR2040

1c. Deiliskipulagsskylda fyrir búsetuúrræði eða veitingastað í flokki III

Grenndarkynnt byggingarleyfisumsókn **fjallar hvorki um búsetuúrræði né veitingastað í flokki III**. Sótt var um byggingarleyfi til að breyta verslunarhúsnæði í veitingarstað þar sem boðið verður upp á máltíðir á vegum Samhjálpar.

Byggingarleyfisumsóknin felur ekki í sér breytingu á landnotkun, frá því sem þegar er heimilt í AR2040, aukningu byggingarmagns, sem hefði áhrif á þéttleika byggðar á svæði, eða breytt byggðamynstur. **Skilyrði 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga um samþykkt byggingaráforma án deiliskipulagsgerðar að undangenginni grenndarkynningu eru því uppfyllt**.

Ekki er fallist á framkomnar athugasemdir þar sem hvorki er um að ræða umsókn um byggingarleyfi fyrir veitingastað í flokki III né búsetuúrræði. Líkt og fram hefur komið eru skýrar heimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 fyrir þeirri breytingu sem sótt er um í grenndarkynntri byggingarleyfisumsókn. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Grensásveg 46 og því var rétt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina á grundvelli 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga 123/2010.

1d. Svæðið er skilgreint sem hverfiskjarni í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og er fyrir matvöruverslun. Lokun verslunar er þjónustuskerðing við íbúa.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Grensásvegur 46 á skilgreindu svæði VÞ11 (Grensásvegur – Gerði). Svæðið er skilgreint sem hverfiskjarni sem er:
„***Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi***. ***Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum,*** *svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VÞ) og eru eftirfarandi kjarnar skilgreindir: […] VÞ11 Grensásvegur- Gerði […]“.*

Jafnframt kemur fram um verslunar- og þjónustusvæði (VÞ) í AR2040 að:
„***Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar-og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni.***“
Samkvæmt AR2040 er heimilt en ekki skylt að vera með matvöruverslun í hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina eru ekki frekari kvaðir eða skilyrði sem gilda um lóðina en fram koma í AR2040.

Ekki er fallist á framkomnar athugasemdir þar sem hvorki er um að ræða umsókn um byggingarleyfi fyrir veitingastað í flokki III né búsetuúrræði. Líkt og fram hefur komið eru skýrar heimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 fyrir þeirri breytingu sem sótt er um í grenndarkynntri byggingarleyfisumsókn. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Grensásveg 46 og því var rétt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina á grundvelli 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga 123/2010.

1. Ekki í samræmi við AR2040

1e. Starfsemi ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í AR2040 að samfélagsþjónusta er almennt heimil á öllum verslunar- og þjónustusvæðum og á svæðum sem teljast vera hverfiskjarnar.

Fyrirhuguð starfsemi Samhjálpar á Grensásvegi 46 fellur aðallega undir verslun og þjónusta (VÞ) þar sem boðið verður upp á mat á virkum dögum milli kl. 10:00-14:00. Yfir köldustu mánuði ársins hafa sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu gert sérstakan samning um að skjólstæðingar gistiskýla borgarinnar hafi skjól á Kaffistofunni frá kl. 14-16:30. Samkvæmt byggingarlýsingu, sem fylgir umsókn um byggingarleyfi, verður smíðað móttökuborð við aðalinngang ásamt því að setja upp aðstöðu til að sækja mat frá móttökueldhúsi. Matur verður framreiddur um lúgu frá móttökueldhúsi. **Með vísan til byggingarleyfisumsóknar er ljóst að aðalstarfsemin er veitingastaður eða mötuneyti í rekstri Samhjálpar.**

Starfsemi móttökueldhúss og matsalar fyrir 100 manns á vegum Samhjálpar er heimil í hverfiskjarna VÞ11. Grensásvegur – Gerði samkvæmt AR2040.

2. Annmarkar á málsmeðferð

2a. Grenndarkynning takmörkuð

Um er að ræða **grenndarkynningu á byggingarleyfisumsókn** á breytingu á húsnæði innanhúss og á skráningu á húsnæði úr verslun í veitingastað. Slíkar breytingar eru **heimilar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Ekkert deiliskipulag er í gildi**.

Þegar sótt er um **byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur skipulagsfulltrúi ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggða-mynstur og þéttleika byggðar, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.**

Ákvörðun um grenndarkynningu var tekin á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. nóvember 2025. Hún stóð yfir frá 28. nóvember 2025 til 5. janúar 2026 eða í rúmlega 5 vikur.

Við mat á hverjir fá grenndarkynningu er litið til þess hvort **aðilar á svæðinu eigi lögvarða hagsmuni af hinni grenndarkynntu um-sókn, staðhátta, hvar fasteignir á svæðinu eru staðsettar** með tilliti til umsóttra breytinga og hvort þær komi til með að **snerta hags-muni þeirra**, t.a.m. vegna útsýnisskerðingar, hávaða eða annars ónæðis.

Það var mat skipulagsfulltrúa að þeir hagsmunaaðilar sem fengu grenndarkynningu **hefðu einstaklingsbundna hagsmuni umfram aðra á svæðinu**. Aðrir íbúar og lögaðilar á svæðinu voru ekki taldir eiga **lögvarða hagsmuni að gæta með tilliti til grenndaráhrifa**.

Íbúafundir vegna umsókna um byggingarleyfi eru almennt ekki haldnir enda gera skipulagslög nr. 123/2010 eingöngu ráð fyrir grenndarkynningu fyrir hagsmunaaðilum. Í þessu tilviki snýr byggingarleyfisumsóknin að breytingum innanhúss, auk þess sem það kemur skýrt fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 að bæði breytingin á húsnæðinu og notkuninni er heimil.

Samkvæmt núverandi fyrirkomulagi um grenndarkynningar byggingaleyfisumsókna hjá Reykjavíkurborg, **fara grenndarkynningar fram í gegnum Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar**. Sveitarfélögum er það heimilt samkvæmt skipulagslögum. Sá vefur er **opinn öllum**. Þá er tilkynning um grenndarkynningu birt í stafrænu pósthólfi hagsmunaaðila á þjónustugáttinni island.is þar sem umsóttar breytingar eru kynntar og fylgja upplýsingar um málið á vef Skipulagsstofnunar.

Markmið laga nr. 105/2021 um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt er að meginboðleið stjórnvalda við einstaklinga og lögaðila verði **stafræn og miðlæg á einum stað**. Í 1. mgr. 4. gr. laganna kemur fram að í stafrænu pósthólfi skuli birta hvers konar gögn, jafnt rituð sem í öðru formi, sem verða til við meðferð máls hjá stjórnvöldum, svo sem tilkynningar, ákvarðanir, úrskurði, ákvaðir og aðrar yfirlýsingar. Þegar gögn eru **aðgengileg í téðu pósthólfi teljast þau birt viðtakanda, sbr. 7.gr. laganna.**

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það mat skipulagsfulltrúa að grenndarkynningin hafi verið lögum samkvæmt. Ekki er fallist á að grenndarkynnt gögn hafi verið ófullnægjandi.

2. Annmarkar á málsmeðferð

2b. Skortur á forvinnu áður en grenndarkynning hófst.

Samþykkt var að grenndarkynna erindið á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 18. nóvember 2025. **Áður en ákvörðun er tekin um grenndarkynningu er unnin forvinna og umsóknin skoðuð út frá lagalegum og skipulagslegum forsendum**, þ.m.t. grenndaráhrif á íbúa og aðra notendur, fyrirhuguð starfsemi og álag á innviði svo eitthvað sé nefnt. Ekki er um tæmandi talningu að ræða. Það var mat skipulagsfulltrúa að byggingarleyfisumsóknin uppfyllti öll skilyrði til grenndarkynningar, sbr. 44. gr. skipulagslaga og 5.9. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Byggingarfulltrúa ber að tryggja að byggingarleyfisumsókn uppfylli kröfur laga um mannvirki og byggingarreglugerðar, þ.m.t. kröfum um brunavarnir og hljóðvist. Byggingarfulltrúi getur ávallt leitað umsagnar þar til bærra eftirlitsaðila við vinnslu byggingarleyfisumsókna, s.s. slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits. Mun afstaða byggingarfulltrúa til þessara atriða liggja fyrir við afgreiðslu byggingarleyfisumsóknarinnar.

Ekki er tilefni til að bregðast við framkomnum athugasemdum þar sem grenndarkynningin var í samræmi við lög og reglur. Í þessu samhengi er áréttað að viðeigandi og nauðsynleg forvinna var unnin þvert á svið borgarinnar áður en ákvörðun um grenndarkynningu byggingarleyfisumsóknar var tekin.

2c. Beiðni um deiliskipulag ófullnægjandi

Um er að ræða byggingarleyfisumsókn en ekki umsókn eða tillögu að breytingu á gildandi skipulagi eða nýju deiliskipulagi fyrir svæðið.

Athugasemdir hafa ekki áhrif á umsókn um byggingarleyfi.

2. Annmarkar á málsmeðferð

2d. Reykjavíkurborg vanhæf til ákvörðunartöku um málið.

Athugasemdin lýtur að hæfi Reykjavíkurborgar til að taka stjórnvaldsákvarðanir á grundvelli skipulagslaga og/eða laga um mannvirki. Athugasemdinni er hafnað enda **á Reykjavíkurborg ekki sérstakra og verulegra hagsmuna að gæta að ákvörðun um grenndarkynningu eða útgáfu byggingarleyfis á Grensásvegi 46.**

Bent er á að **skipulag lands innan marka sveitarfélaga er í höndum sveitarstjórna skv. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga** og geta þær með því haft áhrif á og þróað byggð og umhverfi **með bindandi hætti**. Hvorki skipulagsfulltrúi né aðrir starfsmenn skipulagsfulltrúa **eiga sérstakra og verulegra hagsmuna að gæta að ákvörðun um grenndarkynningu eða síðari ákvörðunum, svo sem um að samþykkja eða synja umsækjanda um byggingarleyfi.**

Samkvæmt **íslenskum stjórnsýslurétti, einkum stjórnsýslulögum nr. 37/1993**, getur stjórnvald eða starfsmaður þess verið vanhæfur til meðferðar máls ef fyrir hendi eru **ákveðnar aðstæður sem eru taldar líklegar til að draga óhlutdrægni í efa**. **Meginreglan er sú að enginn megi taka þátt í meðferð máls í stjórnsýslunni ef úrslit málsins varða einstaklega og verulega hagsmuni hans sjálfs eða náinna tengdra aðila**. Tilgangur hæfisreglna er að tryggja að ákvarðanir stjórnvalda séu byggðar **á málefnalegum sjónarmiðum og að almenningur geti treyst því að mál séu leyst á hlutlægan hátt**. Í máli þessu eru ekki fyrir hendi þær aðstæður sem taldar eru líklegar til að draga óhlutdrægni starfsfólks skipulags- og byggingarfulltrúa í efa.

Í 1. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 segir að um hæfi sveitarstjórnarmanna, nefndarfulltrúa og starfsmanna sveitarfélaga til þátttöku í meðferð eða afgreiðslu mála þar sem á, eða til greina kemur, að taka stjórnvaldsákvörðun skv. 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga, gildi ákvæði stjórnsýslulaga sé ekki öðruvísi ákveðið í sveitarstjórnarlögunum.

Í 3. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 er fjallað um þær **ástæður sem leiða til þess að starfsmaður eða nefndarmaður sé talinn vanhæfur til meðferðar máls**. Samkvæmt 6. tl. 1. mgr. 3. gr. þeirra laga er **starfsmaður talinn vanhæfur til meðferðar máls ef að öðru leyti eru fyrir hendi þær aðstæður sem eru fallnar til þess að draga óhlutdrægni hans í efa með réttu**. Þær **vanhæfisástæður sem tíundaður eru í 1.-6. tl. 1. mgr. ákvæðisins eiga ekki við um skipulags- og byggingarfulltrúa eða starfmenn hans. Þá eiga starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs ekki hagsmuna að gæta af úrlausn málsins svo vitað sé.** Engar aðrar þær aðstæður eru til staðar í máli þessu sem eru til þess fallnar að draga óhlutdrægni skipulags- og byggingarfulltrúa í efa með réttu í skilningi 6. tl. nefnds lagaákvæðis. Breytir þar engu þótt **Reykjavíkurborg eigi í samstarfi við Samhjálp um tiltekna þjónustu.**

Athugasemdin hefur ekki áhrif á byggingarleyfisumsóknina í ljósi þess að fjárhagslegur stuðningur Reykjavíkurborgar við Samhjálp er með þeim hætti að borgin hefur ekki beina og verulega hagsmuni af því að byggingarleyfið verði veitt á Grensásvegi 46.

3. Fyrirhuguð starfsemi

3a. Kaffistofa Samhjálpar fyrir afmarkaðan hóp

Veitingastaður og samfélagsþjónusta eru heimil á Grensásvegi 46 samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sbr. umfjöllun hér að framan. Á svæðum sem skilgreind eru sem verslunar- og þjónustusvæði í AR2040 er **almennt ekki skilyrt að sú starfsemi sem þar er heimil eigi eingöngu að þjóna íbúum á svæðinu**.

Í upplýsingum frá Samhjálp, kemur fram að félagið hefur um langt skeið veitt aðstoð til jaðarsettra einstaklinga sem búa við **fátækt og félagslega einangrun**. Í sumum tilvikum er þetta fólk, heimilislaust eða að glíma við afleiðingar langvarandi fátæktar, veikinda eða fíknivanda. Slík þörf er ekki bundin við eina staðsetningu heldur er hún um allt samfélagið, í öllum hverfum og í öllum sveitarfélögum.

Samkvæmt upplýsingum frá Samhjálp verða ekki gerðar sérstakar kröfur til gesta sem heimsækja kaffistofu Samhjálpar. Engum er vísað frá.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimilt að reka veitingastað á Grensásvegi 46 og sú starfsemi sem þar fer fram er ekki skilyrt þannig að hún þjóni eingöngu íbúum og lögaðilum í hverfinu.

3b. Kaffistofa Samhjálpar ekki ætluð börnum

Samkvæmt upplýsingum frá Samhjálp er fyrirhuguð starfsemi á Grensásvegi 46 miðuð við að gestir kaffistofunnar séu orðnir **lögráða**. **Börnum sem heimsækja kaffistofuna er hins vegar ekki vísað frá**, hvort heldur þau eru ein eða í fylgd með fullorðnum.

Sú starfsemi sem fyrirhuguð er á Grensásvegi 46 er kaffistofa Samhjálpar. Samkvæmt upplýsingum frá Samhjálp er kaffistofan opin lögráða einstaklingum en ólögráða einstaklingum er ekki vísað á dyr enda starfsemi kaffistofunnar ekki hættuleg börnum.

3. Fyrirhuguð starfsemi

3c. Starfsemi kaffistofu Samhjálpar á ekki heima í íbúabyggð eða grunnskólahverfi

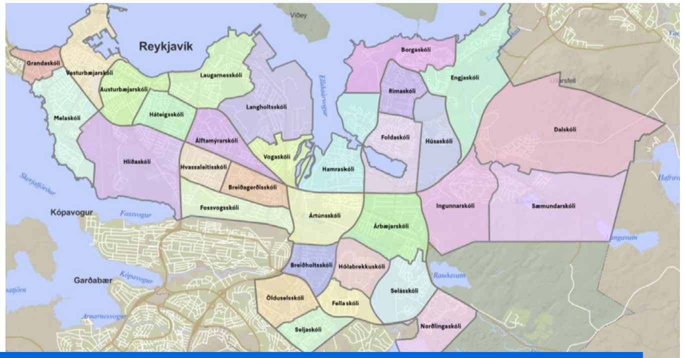
Grensásvegur 46 er ekki á svæði sem skilgreint er sem íbúðarbyggð í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, heldur svæði fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. veitingastað og samfélagsþjónustu líkt og kemur fram hér að framan.

Grensásvegur, milli Bústaðavegar og Miklubrautar, **markar skil milli grunnskólahverfa** Breiðagerðisskóla og Hvassaleitisskóla, þannig að umrædd staðsetning er í jaðri grunnskólahverfis Hvassaleitisskóla. Hvassaleitisskóli og Breiðagerðisskóli eru báðir skólar fyrir börn í 1-7. bekk. Þegar börn fara í 8. bekk, fara þau í Réttarholtsskóla. Sum börn þurfa að fara yfir Grensásveg, en bent er á að kennsla hefst á morgnanna töluvert áður en kaffistofa Samhjálpar opnar. Þegar skóla lýkur getur kaffistofan verið opin.

Bein loftlína frá Grensásvegi 46 í Hvassaleitisskóla er u.þ.b. 245 metrar, í Breiðagerðisskóla u.þ.b. 320 metrar og í Réttarholtsskóla rúmir 680 metrar. Þetta er bein loftlína en ekki göngu- eða hjólaleið. Staðsetning viðkomandi skóla eru almennt ekki á leið þeirra sem heimsækja kaffistofu Samhjálpar. Engar athugasemdir bárust frá stjórnendum eða starfsfólki skólanna eða frá skóla- og frístundasviði Reykjavíkurborgar.

Í þessu samhengi er bent á að allri borginni er skipt upp í hverfi eftir grunnskólum.

Í okkar samfélagi geta komið upp erfið atvik. Eðlilega leita slík atvik oft í fréttaflutning og umræðu í samfélaginu. Slík atvik hafa komið upp á kaffistofu Samhjálpar, eins og sumar athugasemdir vitna í. Í slíku tilviki skoðar starfsfólk Samhjálpar hvert mál fyrir sig til að koma í veg fyrir að það endurtaki sig. **Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur** gefur út starfsleyfi fyrir starfseminni og fylgir eftir ábendingum sem upp kunna að koma í tengslum við starfsemina. Auk þess er **gott samstarf milli Samhjálpar og Reykjavíkurborgar** í málaflokki heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuþarfir, t.d. við **VOR – teymið**.



Grensásvegur 46 er á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði og á mörkum grunnskólahverfa. Með vísan til framangreinds hefur athugasemdin ekki áhrif á grenndarkynnta byggingarleyfisumsókn.

3. Fyrirhuguð starfsemi

3d. Ástand gesta kaffistofu Samhjálpar

Samhjálp hefur **skoðað þær áskoranir sem felast í starfsemi kaffistofunnar**, t.d. með akstri til og frá kaffistofunni, eftir því sem þörf krefur. Starfsfólk kaffistofunnar er í góðu **sambandi við starfsfólk Ylju og starfsfólk Vorteymis Reykjavíkur**. Á kaffistofunni verður viðtalsherbergi á vegum Samhjálpar fyrir þá gesti sem óska eftir samtali.

Samhjálp er **með bíl sem keyrir fólk milli staða í borginni**, t.d. í gistiskýlið og með þeim hætti er leitast við að koma í veg fyrir árekstra gesta kaffistofunnar við nærumhverfið og jafnframt tryggja öryggi þeirra gagnvart umhverfi, umferð og veðri.

Að lokum er bent á að samkvæmt **lögum nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga** á almenningur ekki rétt á upplýsingum um persónulega hagi gesta kaffistofunnar.

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

3e. Rekstur kaffistofunnar alla daga allan ársins hring veldur álagi og áreiti á íbúa hverfisins.

Ýmis starfsemi, sem heimil er á verslunar og þjónustusvæðum í AR2040 má vera opin allt árið um kring, t.d. verslanir og veitingastaðir. Þá má geta þess að ýmis starfsemi sem heimil er á miðsvæðum (M) og í nærumhverfi íbúðabyggðar (ÍB) er opin alla daga ársins, t.d. sundlaugar.

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

3. Fyrirhuguð starfsemi

3f. Fjöldi gesta of mikill fyrir svæðið og matsalur of stór

Umsókn um byggingarleyfi felur í sér veitingastað fyrir 100 gesti. Á kaffistofu Samhjálpar eru afgreiddar 200-300 máltíðir á dag, þegar mest er. Á kaffistofunni er hægt að fá morgunmat kl. 10:00 og hádegismat frá kl. 11:30. Flestir gestir kaffistofunnar þiggja báðar máltíðirnar.

Líkt og fram hefur komið er sótt um leyfi til að innrétta matsal fyrir 100 gesti. Sem dæmi þá er Kaffihús Þjóðminjasafns Íslands, Jómfrúin, Hornið og Reykjavík Roasters á Freyjugötu með leyfi fyrir að hámarki 100 manns.

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir og umfang veitingastaðar til samræmis við hana.

3g. Áskorun um að finna kaffistofunni aðra staðsetningu.

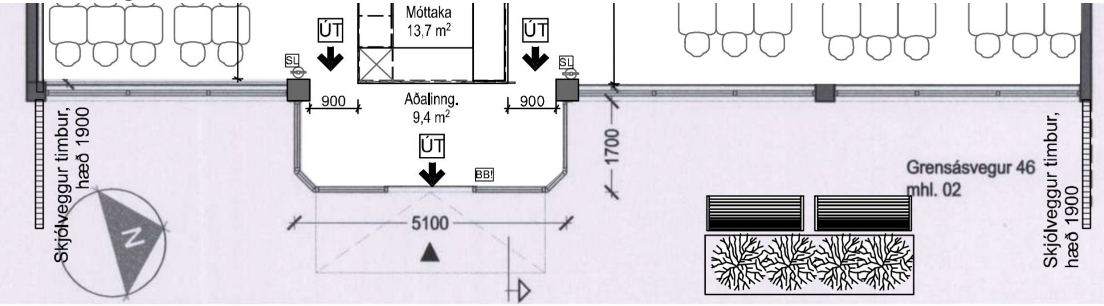
Samhjálp hefur séð um að finna kaffistofunni nýtt húsnæði. **Reykjavíkurborg hefur ekki komið að þeirri vinnu.**

Reykjavíkurborg kom ekki að ákvörðunarferli um nýtt húsnæði fyrir kaffistofu Samhjálpar.

4. Breyting á húsnæði, byggingaleyfisumsókn

4a. Skjólveggir staðsettir þar sem aðgengi er fyrir hjólastólanotendur

Umrædd skábraut fyrir hjólastóla er ekki að finna á samþykktum aðaluppdráttum fyrir Grensásveg 44-48. Þá er **skábrautin ekki í smr. við 6. kafla byggingarreglugerðar**, þ.m.t. viðurkennd hönnunarviðmið um algilda hönnun.



Skv. samþykktum aðaluppdráttum er ekki bílastæði fyrir fatlaða á lóðinni. Fyrir framan húsið er hins vegar eitt bílastæði merkt fyrir fatlaða en stærð og form þess er ekki í smr. við núgildandi byggingarreglugerð. Samkvæmt skráningu í borgarvefsjá er gert ráð fyrir 1 bílastæði fyrir fatlaða fyrir framan Grensásveg 44 og 46 en loftmynd og gatnamynd á ja.is sýna að **stæði fyrir fatlaða hefur verið skipt upp í tvö aðgreind bílastæði sem ekki uppfylla skilyrði um algilda hönnun skv. byggingareglugerð.**

Tekið er undir athugasemdina og lagt til að gróðurbeð, skjólveggir og bekkir fyrir framan Grensásveg 46 verði fjarlægðir svo einstaklingar sem notast við göngugrindur, hjólastóla og önnur hjálpartæki eigi greiða leið að inngangi Grensásvegar 44. Jafnframt eru lóðarhafar hvattir til að fjarlægja hvíta línu sem skiptir bílastæði fyrir fatlaða í tvö stæði og gera aðgengi fyrir alla í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

4b. Reykingar skjólstæðinga kaffistofu Samhjálpar hafa áhrif á aðra notendur og íbúa í húsinu.

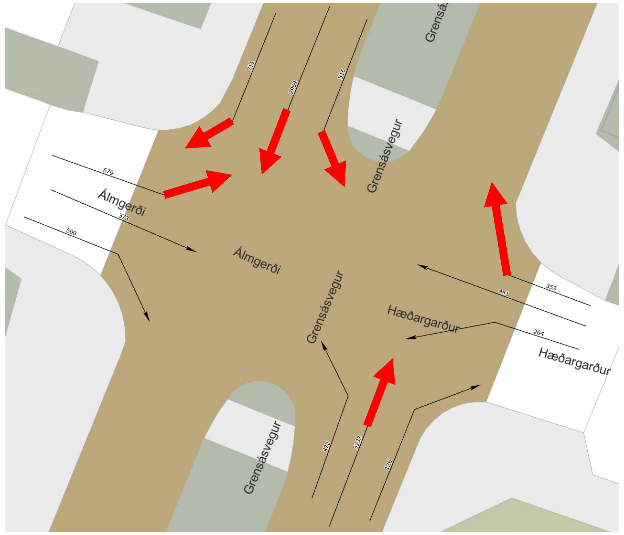
Samkvæmt **lögum um tóbaksvarnir** eru **tóbaksreykingar óheimilar í þjónusturými stofnana, fyrirtækja og félagasamtaka**, svo sem á veitinga- og skemmtistöðum og þar sem menningar- og félagsstarfsemi fer fram, þ.m.t. íþrótta- og tómstundastarf. Sama gildir um tilsvarandi svæði utan húss séu þau ekki nægilega opin til að tryggja viðunandi loftstreymi. **Notkun tóbaks er ekki bönnuð utandyra**.

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

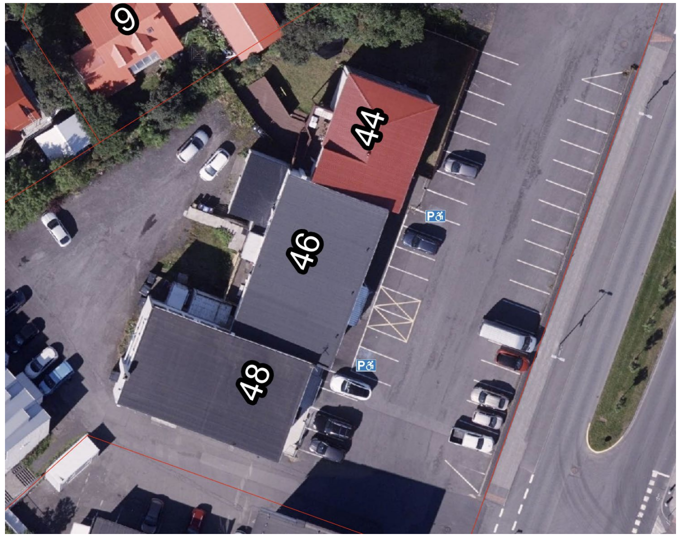
4. Breyting á húsnæði, byggingaleyfisumsókn

4c. Álag á innviði hverfisins og áhrif á umferð og bílastæði.

Þann **15. september 2021** fór fram umferðartalning við gatnamótin um Grensásveg, Álmgerði og Hæðargarð.



679
+ 711
+ 2964
+ 516
+ 353
+ 3233
= 8456



Metin sólarhringsumferð sem fór fram hjá Grensásvegi 46 var þann daginn 8456 bílar. Samkvæmt upplýsingum frá skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar má gera ráð fyrir 10% fjölgun á bílferðum síðan þá og miðað við þá breytingu á húsnæði sem gert er ráð fyrir í grenndarkynntri byggingaleyfisumsókn, er breyting á **umferð metin óveruleg**.

Á loftmynd frá árinu 2025 sést að afmörkuð bílastæði eru 37 fyrir fram Grensásveg 44, 46 og 48. Miðað við reglur borgarinnar um bílastæðafjölda er það nóg af bílastæðum fyrir þau fyrirtæki sem eru í rekstri á lóðinni. Auk þess sem á lóðinni eru fleiri svæði sem notuð eru sem bílastæði.

Umfang umsóknar um byggingarleyfi sem nú hefur verið grenndarkynnt felur í sér **starfsemi sem hefur óveruleg áhrif á innviði svæðisins**. Grenndarkynnt byggingarleyfisumsókn felur ekki í sér orku- eða vatnsfreka starfsemi. Umsóttar breytingar á húsnæði að Grensásvegi 46 hafa engin áhrif á fjölda barna í leik- og grunnskólum á svæðinu og hefur engin áhrif á aðgengi að heilsugæslu.

Athugasemdin hefur ekki áhrif á grenndarkynnta byggingarleyfisumsókn.

4. Breyting á húsnæði, byggingaleyfisumsókn

4d. Brýtur gegn starfsskilyrðum Umhverfisstofnunar um rekstur á tannlæknastofu.

Ekki er að sjá að grenndarkynnt byggingarleyfisumsókn hafi neikvæð áhrif á lóðina nr. 46 við Grensásveg.

Athugasemdin hefur ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

4e. Skylda að vernda viðkvæma starfsemi í íbúðabyggð.

Umsótt starfsemi er fyrirhuguð á skilgreindu verslunar og þjónustusvæði (VÞ11) en ekki í íbúðarbyggð og gilda aðrar reglur um starfsemi á verslunar og þjónustusvæði en í íbúðarbyggð, sbr. c-liður 2. mgr. 6.2. gr. skipulagsreglugerðar.

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

5. Efnahagsleg áhrif

5a. Forsendur fyrir fasteignakaupum og búsetu brostnar – rólegt íbúðahverfi án verulegra neikvæðra grenndaráhrifa

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimild fyrir fjölbreyttri starfsemi innan verslunar- og þjónustusvæða sem getur haft mismikil áhrif á nærumhverfi og innviði. Fyrirhugaðar breytingar á húsnæðinu að Grensásvegi 46 rúmast innan AR2040.

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

5b. Rekstur nálægra fyrirtækja

Borgarumhverfið tekur sífelldum breytingum. Skipulagsyfirvöld koma ekki að ákvörðunartöku um rekstraraðila innan borgarinnar, þ.m.t. innan skilgreindra verslunar- og þjónustusvæða. Rekstur kaffistofu Samhjálpar er fyrir fólk úr öllum stéttum þjóðfélagsins. Mat skipulagsyfirvalda er að áhrif starfsseminnar rúmast innan landnotkunarflokksins verslun og þjónusta skv. skipulagsreglugerð og VÞ11 í AR2040

Athugasemdir þessar hafa ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

5c. Málsókn fyrir dómstólum ef erindið verði samþykkt.

Umsóttar breytingar eru í samræmi við skipulagsáætlun fyrir svæðið. Ekki er talið að umsóttar breytingar gangi gegn markmiðum og ákvæðum skipulagslaga eða laga um mannvirki.

Athugasemdin hefur ekki efnisleg áhrif á afgreiðslu byggingarleyfisumsóknar enda telst starfsemin heimil innan þess svæðis sem um ræðir.

Niðurstaða

Lagt er til að fallið sé frá skjólveggjum og bekkja og blómabeða á lóð, sbr. grunnmynd í grenndarkynntri byggingarleyfisumsókn.

Að öðru leiti er lagt til að byggingarleyfisumsókn verði samþykkt.

Reykjavík