



Viðtakandi: Skrifstofa skipulags- og byggingarmála
Sendandi: Skrifstofa eignastýringar

Reykjavík, 7. september 2026
USK

MINNISBLAÐ

Lóðarhafi, Fasteignafélagið G1 ehf., kt. 670614-1310 og Reykjavíkurborg gerðu með sér samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni Grensásvegur 1 í Reykjavík, þann 23 september 2019. Á lóðinni Grensásvegur 1 eru fjórir byggingarreitir (A, B, C og D) og í skilmálum gildandi deiliskipulags í kafla 3.9 er heimild til að byggja hótél á lóðinni, þ.e. reit B.

Samkvæmt lokamálslið 3. gr. samkomulags aðila er tiltekið að lóðarhafi hafi val um hvort hann byggir hótél eða íbúðir á reit B og að komi til þess að lóðarhafi velji að byggja hótél í stað íbúða á B reit greiði lóðarhafi ekki vegna breyttrar hagnýtingar fyrir þá fermetra.

Lóðarhafi hefur lokið byggingu íbúðar-og atvinnuhús á reit B (Grensásvegi 1B) með 3 verslunarrými og 41 íbúðarhúsnæði, alls 44 eignir. Lóðarhafi hefur selt nær allar húseiningar úr húsinu að Grensásvegi 1B til einstaklinga/lögaðila og því kemur aldrei til þess að lóðarhafi nýti heimild gildandi deiliskipulags um byggingu hótels á reit B.

Lóðarhafi hefur nú óskað eftir breytingu á deiliskipulaginu „Skeifan – Fenin“ vegna lóðarinnar nr. 1 við Grensásveg sem miðar að því að heimilt verður að byggja hótél á reit B og D.

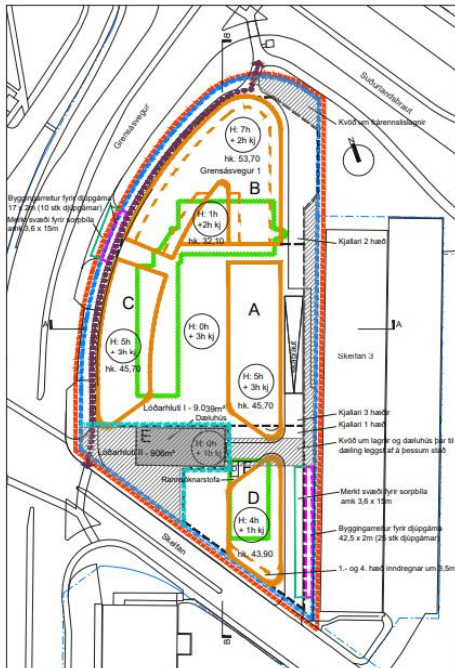
Skrifstofa eignastýringar hefur metið að ekki þurfi að koma til frekari greiðslu byggingarréttar til Reykjavíkurborgar vegna breyttrar nýtingar á reit D (Grensásvegur 1C). Gildandi heimildir lóðarhafa til byggingar hótels eru innan heildarlóðarinnar að Grensásvegi 1 og er lóðarhafa því heimilt að færa ónýttar heimildir til byggingar hótels frá reit B yfir á reit D. Lóðarhafi hefur þegar greitt innviða og byggingarréttargjald til Reykjavíkurborgar vegna byggingar á íbúðar - og verslunar húsnæði að Grensásvegi 1C. Skrifstofa eignastýringar telur ennfremur ekki þörf á að gera breytingar á samkomulagi aðila frá 2019 vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar.

Hjálagt: Breyting á deiliskipulaginu „Skeifan-Fenin“ vegna lóðarinnar nr. 1 við Grensásveg frá Batteríð Arkitektar

Fyrir hönd skrifstofu eignastýringar, deild lóða, landa og eigna
Úlfar Freyr Jóhannsson, lögfræðingur.



BREYTING Á DEILISKIPULAGINU "SKEIFAN - FENIN" VEGNA LÓÐARINNAR NR. 1 VIÐ GRENSÁSVEG



Gildandi deiliskipulag samþykkt 26.01.2023, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 13.02.2023.
MKV 1:1000

Skýringar:



BREYTING Á DEILISKIPULAGI:

Greinargerð:

Lóðin er hluti af heildardeiliskipulagi "Skeifan-Fenin" sem samþykkt var 06.11.2001 og 09.12.2001. Deiliskipulagi lóðarinnar hefur verið breytt nokkum sinnum, gildandi deiliskipulag hennar var samþykkt 26.1.2023 og 13.02.2023.

Hlutur gildandi skilmála í kafla 3.9 er eftirfarandi:

Afram verður heimilt að byggja hótél á reit B. Hámarksstærð hótels miðast við hámarksfjölda fermetra á reit B skv. töflu 1.

Lýsing á breytingunni:

Oftangreindar sétingar breytast og verða eftirfarandi:

Heimilt verður að byggja hótél á reit B og D. Hámarksstærð hótels miðast við hámarksfjölda fermetra á reitum B og D skv. töflu 1.

Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

Tafla 1. Helstu stærðir aildandi skipulags

deiliskipulagstillaga	HUS A	HUS B	HUS C	HUS D samtals	lóðarlíni	Samtals lóðarlíni
1. hæð-versl/þjón		2.560	345	355	3.260	
2. hæð-íbúðir	840				840	
3. hæð	840	1.270	905	545	3.560	
4. hæð	840	1.270	905	490	3.505	
5. hæð	840	1.270	905		3.015	
6. hæð		1.270			1.270	
7. hæð		760			760	
dæluhús						710
rannsóknarstofa						
samtals	4.200	9.670	3.965	1.935	19.770	710
íóó m²					9.039	906
nytingarhlutfalli ofanjarðar					2,19	0,78
íbúðir m²	4.200	7.110	3.620	0	14.930	
atvinna m²		2.560	345	1.935	4.840	710
samtals kjallari					15.420	0
bilastæði víðmið					181	
bilastæði skv samgöngumati					116	
heildamytingarhlutfall					3,89	0,78



UR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann 20
og í
þann 20
Tillagan var auglýst frá 20
með athugasemdafresti til 20
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann 20

FASTEIGNAFÉLAGIÐ G1

VERKSALUR / EIGNAR

Breyting á "Skeifan-Fenin" deiliskipulagi

TEGLIÐ VERIS

Grensásvegur 1

GAUFARSTADUR

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

--- MKV: 1:1000
--- SLAÐSTÆRÐ: A3
--- ÚTGÁFA DAGS: 24.08.2028
--- TEIKNAD: SE
--- YFIRFARID: SE

1526 01 - 2

VERKNI RÁÐNI ÚTGÁFA



Sigurður Einarsson FAI

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyjarbraut 32 | 220 Hafnarfjörður | Sími: 54 54 700 | www.arkitekt.is

© BATTERÍÐ | ARKITEKTAR