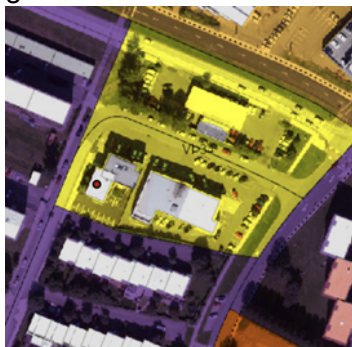




Reykjavík, 1. september 2026
USK26060247

Álftamýri 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. september 2026 var lögð fram fyrirspurn Lögmannafélags Íslands, dags. 15. júní 2026, ásamt bréfi Landslaga, dags. 11. júní 2026, um byggingarrétt á lóð nr. 9 við Álftamýri og breytta notkun hússins í hótél eða gistiheimili.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af kortasjá já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Álftamýri 9 borgarhluta 5. Háaleiti-Bústaðir og er hluti af verslunar- og þjónustusvæði VÞ34 – Safamýri-Háaleitisbraut.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Safamýri - Álftamýri, samþykkt í borgarráði 14. nóvember 1961 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 9 við Álftamýri er steinsteypt bygging sambyggð húsi nr. 7 við Álftamýri, byggt árið 1966. Hús nr. 9 er steinsteypt bygging á tveimur hæðum auk kjallara og er skráð sem skrifstofuhúsnæði í fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort heimild fáið til að breyta notkun húsnæðisins í gististað líkt og Álftamýri 7. Sömuleiðis er óskað eftir upplýsingum um byggingarrétt á lóðinni.

Húsið á lóð nr. 7-9 við Álftamýri er á svæði sem skilgreint er sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Um verslunar- og þjónustusvæði segir m.a. í aðalskipulagi:

Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð).

Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir **og ekki gististaðir í flokki IV**. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og



Reykjavík



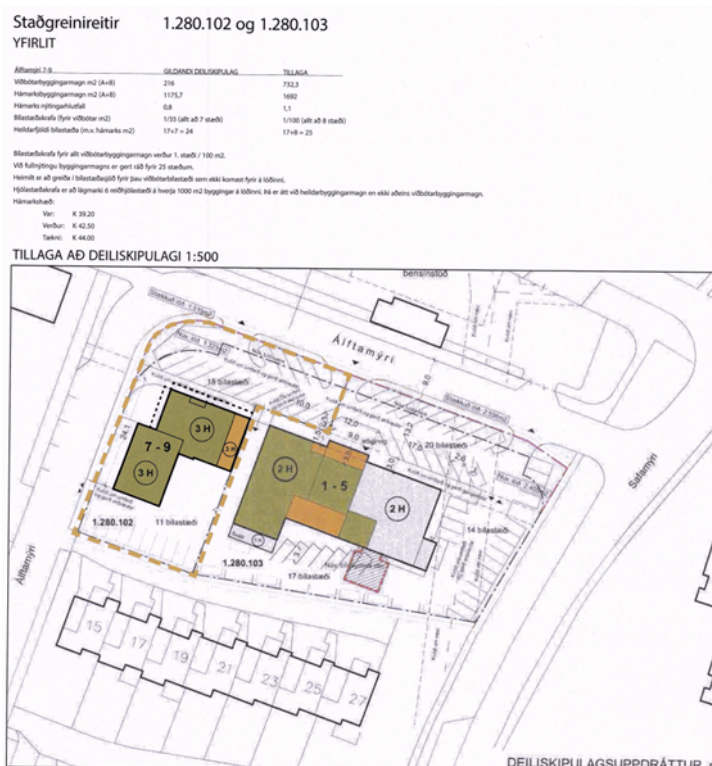
þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindar sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna 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 um miðsvæði M11–16, M26, M31.

Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á verslunar- og þjónustusvæðum er ákveðin í hverfis og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar og eðli þeirrar starfsemi sem fer fram. Þar sem íbúðarbyggð er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum skal taka mið af ákvæðum sem koma fram í köflum 3.6.1.–3.6.3.

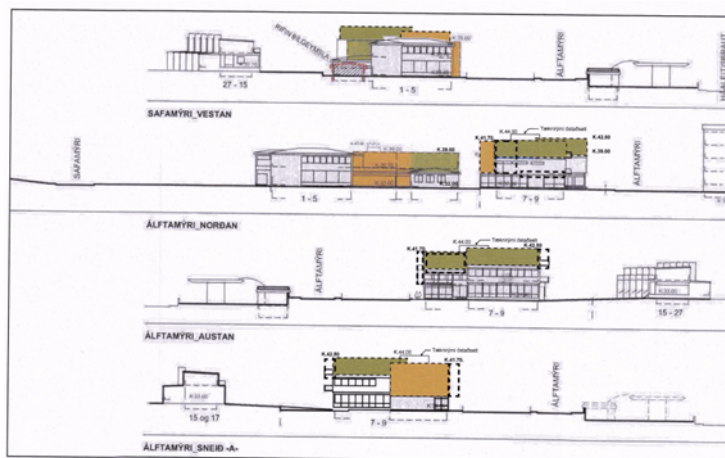
Verslunar- og þjónustusvæði VP34 er skilgreint sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi. Um nærþjónustukjarna segir m.a.:

Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga og samfélagsþjónusta auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I–III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/ frídaga. **Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.**

Landnotkun svæðisins heimilar notkun húsnæðisins við Álftramýri 9 sem gististað í flokki I–III skv. reglugerð 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald þ.e. gististaður án áfengisveitinga.



Reykjavík



Í breytingu á deiliskipulagi fyrir Safamýri – Álftamýri vegna lóðarinnar við Álftamýri 7-9, sem samþykkt var í borgarráði 6. júní 2019 sést hvernig heimilað er að byggja eina hæð ofan á áðurbyggð hús og heimilað byggingarmagn á lóðinni er aukið.

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja eina hæð ofan á núverandi tveggja hæða hús. Þá er hámarksbyggingarmagn á lóðinni 1692 m². Skv. skráningartöflu á nýjustu samþykktu aðaluppdráttum fyrir hús nr. 7 er brúttóflatarmál matshluta 01 753,4 m². Skv. fasteignaskrá er birt flatarmál húss nr. 9 við Álftamýri 465 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar í dag er 0,797 eftir samþykktu stækkun húss nr. 7 skv. aðaluppdráttum dags. 10. maí 2022. Í gildandi deiliskipulagi er hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni 1,1. Þá er afgangur af heimilaðu byggingarmagni á lóðinni 473,6 m² brúttó. Samþykki allra meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir byggingarleyfisumsókn um breytta notkun og aukið byggingarmagn fyrir hús nr. 9 við Álftamýri.

Vakin er athygli á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar, sem gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting á lóð eða viðbótarbyggingarmagn er meira en 800 fermetrar að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Hægt er að skoða betur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar hér:

<https://reykjavik.is/husnaedi/samningsmarkmid>

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi til að breyta skrifstofuhúsnæði í húsi nr. 9 við Álftamýri í gististað þar sem það samræmist skipulagi sbr. umsögn.
- Bent er á að gististaðir í flokki I-III eru heimilaðir á svæðinu en ekki gististaðir í flokki IV. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.
- Samþykki allra meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir byggingarleyfisumsókn um breytta notkun og aukið byggingarmagn fyrir hús nr. 9 við Álftamýri.
- Bent er á samningsmarmið Reykjavíkurborgar v. breyttrar notkunar hússins sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðja Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík