



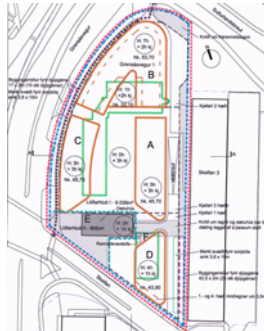
Reykjavík, 23. júní 2026  
USK26050312

## Grensásvegur 1C – vegna byggingarleyfisumsóknar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. júní 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun og nýta 14 íbúðir sem hótélíbúðir í flokki IV í fjölbýlis- og verslunarhúsi við Grensásveg 1C, mhl.04, á lóð nr. 1 við Grensásveg. Erindi fylgir afrit af samþykktri aðalteikningu.



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 á Grensásvegi 1C borgarhluta 4. Laugardalur og er hluti af miðsvæði M3a – Skeifan.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.46, Skeifan - Fenin, sem samþykkt var í borgarráði 6. nóvember 2001 ásamt síðari breytingum.

### Umsögn

Hús C á lóð nr. 1 við Grensásveg er steinsteypt atvinnu- og fjöleignahús á fjórum hæðum auk geymslukjallara. á 1. hæð hússins eru verslunar- og þjónusturými ásamt sameiginlegum hjóla- og vagngeymslum en á efri hæðum eru íbúðir. Byggingin og lóðin eru hluti af miðsvæði M3a – Skeifan.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun og nýta 14 íbúðir sem hótélíbúðir í flokki IV í fjölbýlis- og verslunarhúsi við Grensásveg 1C, mhl.04, á lóð nr. 1 við Grensásveg.

Um miðsvæði M3, Skeifan-Sogamýri (M3a og M3b) segir í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

Miðsvæði (M3a,b). Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

Í kafla 19.4. Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými í aðalskipulagi segir m.a.:

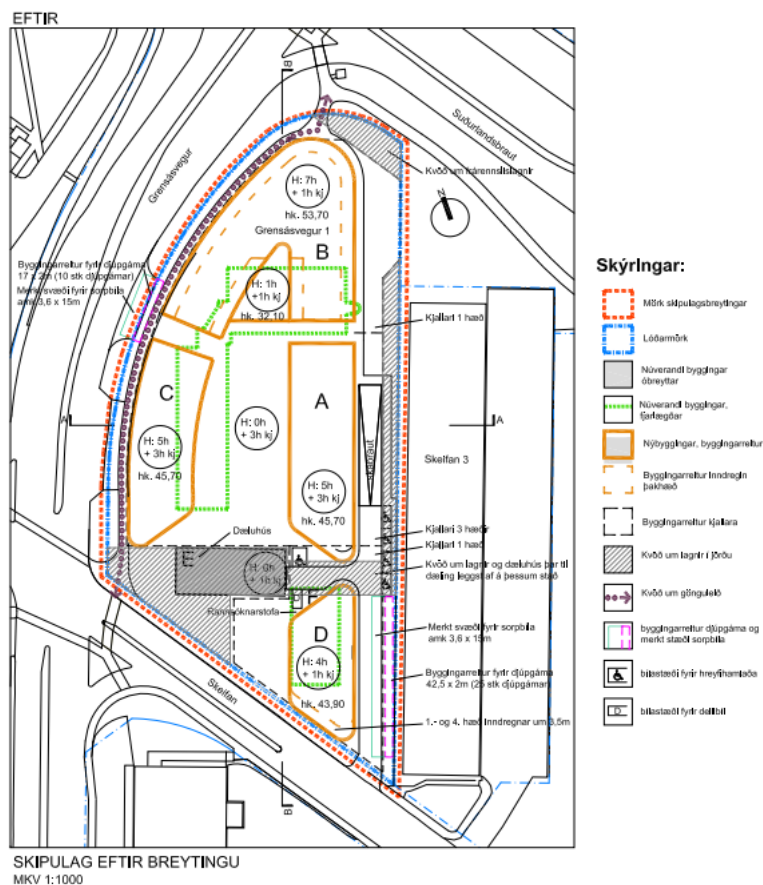
Hótel og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 19.3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.

Skv. töflu 19.3. *Gististaðir* í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru gististaðir í flokki I-IV heimilaðir á miðsvæði M3a.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir stgr. 1.46, Skeifan – Fenin vegna lóðarinnar við Grensásveg 1 segir m.a. um gististarfsemi á lóðinni:

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

Grensásvegur 1C er á reit D skv. deiliskipulagsupprætti en einungis er heimilað að hafa hótél á reit B.



Skipulag byggingarreita skv. gildandi deiliskipulagsupprætti sýnir að hús nr. 1C við Grensásveg er á byggingarreit merktur „D“.

Í 3. gr. laga 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er kveðið á um að öll rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis skuli vera í samþykktu atvinnuhúsnæði. Í gildandi deiliskipulagi er einungis skráð atvinnuhúsnæði á 1. hæð húss nr. 1C við Grensásveg þ.e. hús D á deiliskipulagsupprætti en efri hæðir eru skráðar fyrir íbúðir.



Helstu stærðir eftir breytingu.

deiliskipulagstillaga	HUS A	HUS B	HUS C	HUS D	samtals	lóðarhluti I	lóðarhluti II
1. hæð-versljón		2.560	345	355		3.260	
1. hæð íbúðir	840					840	
2. hæð	840	1.270	905	545		3.560	
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
ránnsóknarstofa							
samtals	4.200	9.670	3.965	1.935	19.770		710
lóð m <sup>2</sup>						9.039	906
nýtingarhlutfall ofanjarðar						2,19	0,78
íbúðir m <sup>2</sup>	4.200	7.110	3.620	1.580		16.510	
atvinna m <sup>2</sup>		2.560	345	355		3.260	710
samtals kjallari						15.420	0
bílastæði viðmið						181	
bílastæði skv samgöngumati						116	
heilðarnýtingarhlutfall						3,89	0,78

Tafla á gildandi deiliskipulagsupprætti sem sýnir fermetrafjölda atvinnuhúsnæðis á 1. hæð húsnæðis D og fermetrafjölda fyrir íbúðir á efri hæðum.

Þar sem að fyrirhugaðar hótélíbúðir í húsi nr. 1C við Grensásveg eru ekki í samræmi við deiliskipulag er tekið neikvætt í erindið.

### Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem að að fyrirhugaðar hótélíbúðir í húsi nr. 1C við Grensásveg eru ekki í samræmi við deiliskipulag sbr. umsögn.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, vegna breyttrar notkunar hússins.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Jarprúður Iðna Másdóttir

verkefnastjóri



**Reykjavík**