

**Varðar: Grensásvegur 24 – umsögn skipulagsfulltrúa**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. júlí 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. júlí 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta erindi BN055716, með síðari breytingu USK23030024 þannig að hús nr. 24, er hækkað um eina hæð og ásamt húsi nr. 26 klætt utan með áklæðningu, gistihús í flokki II teg b, mhl. 01, á lóð nr. 24 við Grensásveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd tekin af Já.is

**Skipulag í gildi**

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Grensásvegi 24 borgarhluta 5 Háaleiti - Bústaðir og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB33 Hvassaleiti-Háaleiti. Húsið er staðsett við aðalgötu.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

**Umsögn**

Húsið að Grensásvegi 24 er steipt tvílyft hús, byggt árið 1954 skv. fasteignaskrá. Húsið er áfast húsunum að Grensásvegi 22 og Grensásvegi 26 sem eru þrílyft steipt hús byggð sama ár. Húsið er skilgreindur nærþjónustukjarni, Grensásvegur (suður) við Miklubraut, og stendur það við aðalgötu. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að hækka húsið að Grensásvegi 24 um eina hæð, áklæða húsin að Grensásvegi 24 og Grensásvegi 26 og fá að starfrækja gistiheimili í húsinu í flokki II – b, fyrir 42 gesti. Við aðalgötu og í nærþjónustukjörnum gilda rýmri heimildir landnotkunar en takmarkast þó þannig umfang gistiheimila við aðalgötu skal miðast við minni gistiheimili, skv. c. lið 4. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 1227/2016.

*Minna gistiheimili: Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Þetta getur veird gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum, en gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.*

Á meðfylgjandi aðaluppdráttum er fjallað um að í húsinu öllu sé starfrækt gistiheimili en eingöngu er gilt rekstrarleyfi í húsinu að Grensásvegi 22.

#### **Niðurstaða**

- ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við hækkun hússins að Grensásvegi 24 sem og að áklæða bæði Grensásveg 24 og Grensásveg 26 þar sem skoða mætti annan atvinnurekstur komi til þess þyrfti alltaf að grenndarkynna byggingarleyfi þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi.
- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við rekstur gistiheimilis í flokki II – B, með gistaðstöðu fyrir 42 gesti í húsinu þar sem að það samræmist ekki gildandi skipulagi. Eingöngu er heimilt að reka gististað í flokki II – C minna gistiheimili.

f.h. skipulagsfulltrúa,

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar, verkefnastjóri