



Reykjavík, 20. október 2026
USK26090271

Grundarland 17 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. september 2026 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta fyrir skammtímadvöl einbýlishús á lóð nr. 17 við Grundarland.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 Grundarland 17 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968, með síðari breytingum. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á skipulaginu sem snúa að byggingarheimildum einbýlishúsabyggðarinnar við botn Fossvogsdals.

Umsögn

Embætti byggingarfulltrúa óskar eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breyttrar notkunar hússins við Grundarland 17 sem fjallað er um í greinargerð Noland arkitekta með byggingarleyfisumsókninni. Húsið stendur á sameiginlegri lóð húsanna nr. 17-23 við Grundarland.

Í greinargerð Noland arkitekta kemur fram að Félagsbústaðir eiga húsið og að þar hafi um árabil verið starfrækt sambýli fyrir hreyfihamlaða á vegum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Nú stendur til að breyta starfseminni þannig að í stað sambýlis verður þar starfrækt skammtímadvöl fyrir fötluð börn og ungmenni, auk barna með miklar þroska- eða geðraskanir. Hlutverk skammtímadvalar er að veita börnum og ungmennum kost á að dvelja tímabundið utan heimilis síns og veita fjölskyldum þeirra stuðning.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, í kafla 3.1.1, koma fram almenn markmið húsnæðisstefnu aðalskipulags. Þar segir að tryggja skuli að hvers konar búsetuúrræði fyrir alla félagshópa rúmist innan íbúðarbyggðar eða í blandaðri byggð þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Í kafla 3.4.1, eru sérákvæði um sérstök búsetuúrræði og húsnæði fyrir fatlað fólk, heimilislausa, og aðra með sérstakar húsnæðis- eða



þjónustubarfir. Þar kemur fram að slík búsetuúrræði geti verið heimil innan íbúðarbyggðar en að staðsetning þeirra sé háð gerðar deiliskipulags. Þó ekki ef um er að ræða búsetukjarna fyrir fatlaða í húsnæði sem er til staðar, þar sem ekki er þörf á sérstakri öryggisgæslu og þjónusta kallar ekki á mikinn starfsmannafjölda (2-12 starfsmenn á vakt).

Breytt starfsemi, úr sambýli fyrir hreyfihamlaða í skammtímadvöl fyrir börn og ungmenni, getur haft aukin grenndaráhrif og fellur ekki undir framangreinda undanþágu frá deiliskipulagsskyldu. Því er mikilvægt að skipulagslegar heimildir starfseminnar sé tryggðar með grenndarkynningu á breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina.

Skipulagsfulltrúi telur því að ekki sé hægt að fallast á útgáfu byggingarleyfis fyrr en að undangenginni breytingu á skilmálum gildandi deiliskipulags þar sem gerð er grein fyrir starfseminni, umfangi hennar og væntum grenndaráhrifum. Starfsemin er auk þess háð samþykki allra meðlóðarhafa.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Sækja þarf um breytingu á gildandi deiliskipulagi Fossvogshverfis fyrir lóðina Grundarland 17-23. Gera þarf grein fyrir starfseminni, umfangi hennar og væntum grenndaráhrifum í greinargerð og skilmálum deiliskipulagsbreytingar.
- Starfsemin er háð samþykki allra meðlóðarhafa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík