



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 20. september 2023 um eftirfarandi mál:

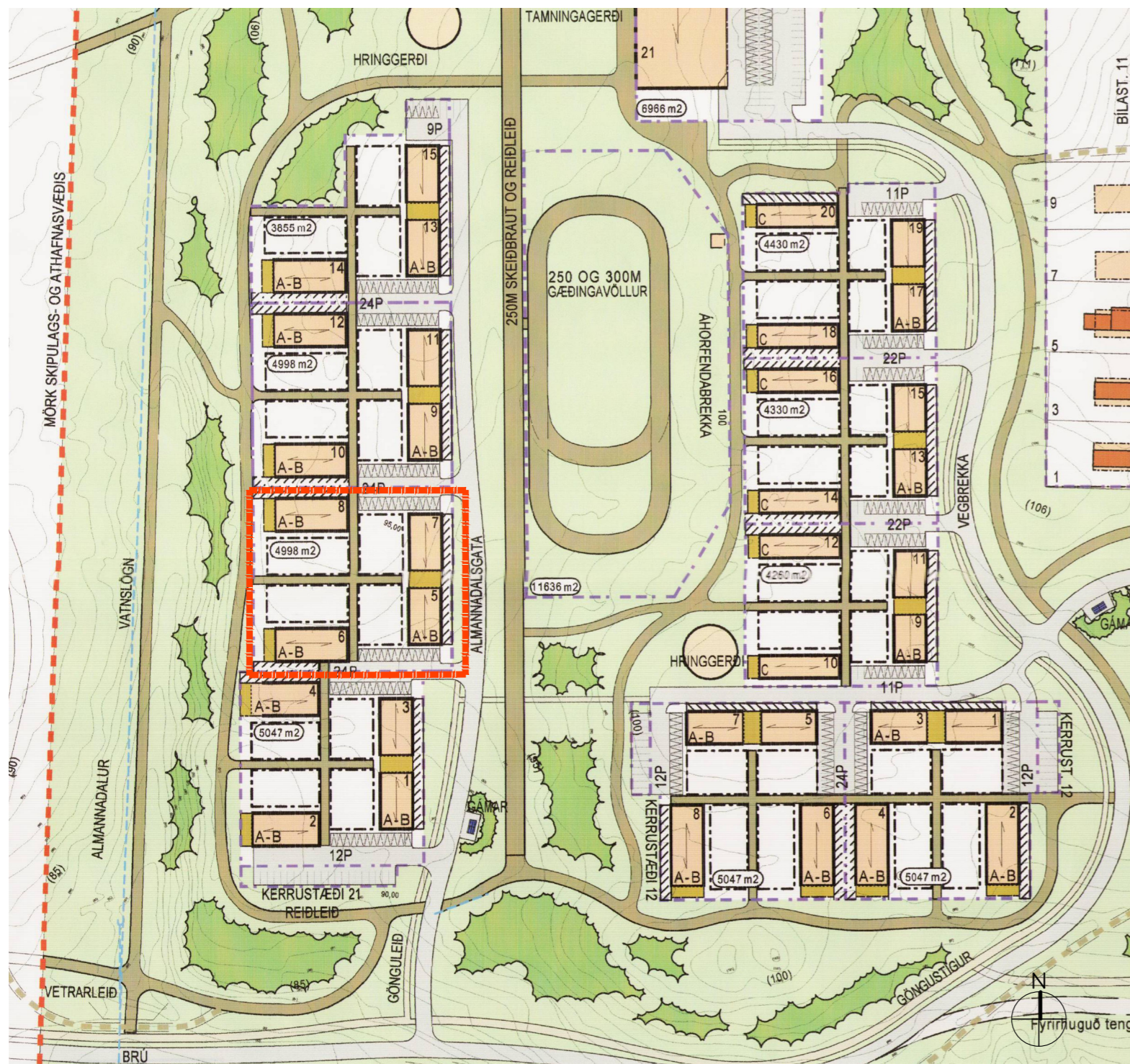
Almannadalur 9 - breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Guðjóns Magnússonar arkitekts, dags. 3. febrúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hesthúsabyggðar á Hólmsheiði vegna lóðarinnar nr. 9 við Almannadal. Í breytingunni sem lögð er til felst hækkun á mæni hússins og að gluggar og svalir snúi í suðurátt, samkvæmt uppdr. Guðjóns Magnússonar arkitekts, dags. 8. mars 2023. Tillagan var grenndarkynnt frá 31. maí 2023 til og með 28. júní 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Bjarni Jónsson, Lilja Svavarsdóttir, Hannes Einarsson, Svanur Guðmundsson, Ragnar Hilmarsson og Guðrún Jóna Thorarensen, dags. 3. maí 2023, Edda Björk Karlsdóttir, dags. 17. júní 2023, Þorgeirs Benediktssonar formanns Almannadalsfélagsins f.h. húseigenda í Almannadal, dags. 21. júní 2023, Bjarni Jónsson f.h. húseigenda í Almannadal, dags. 27. júní 2023 og stjórn hestamannafélagsins Fáks, dags. 27. júní 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. september 2023. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. september 2023. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.
Vísað til borgarráðs.

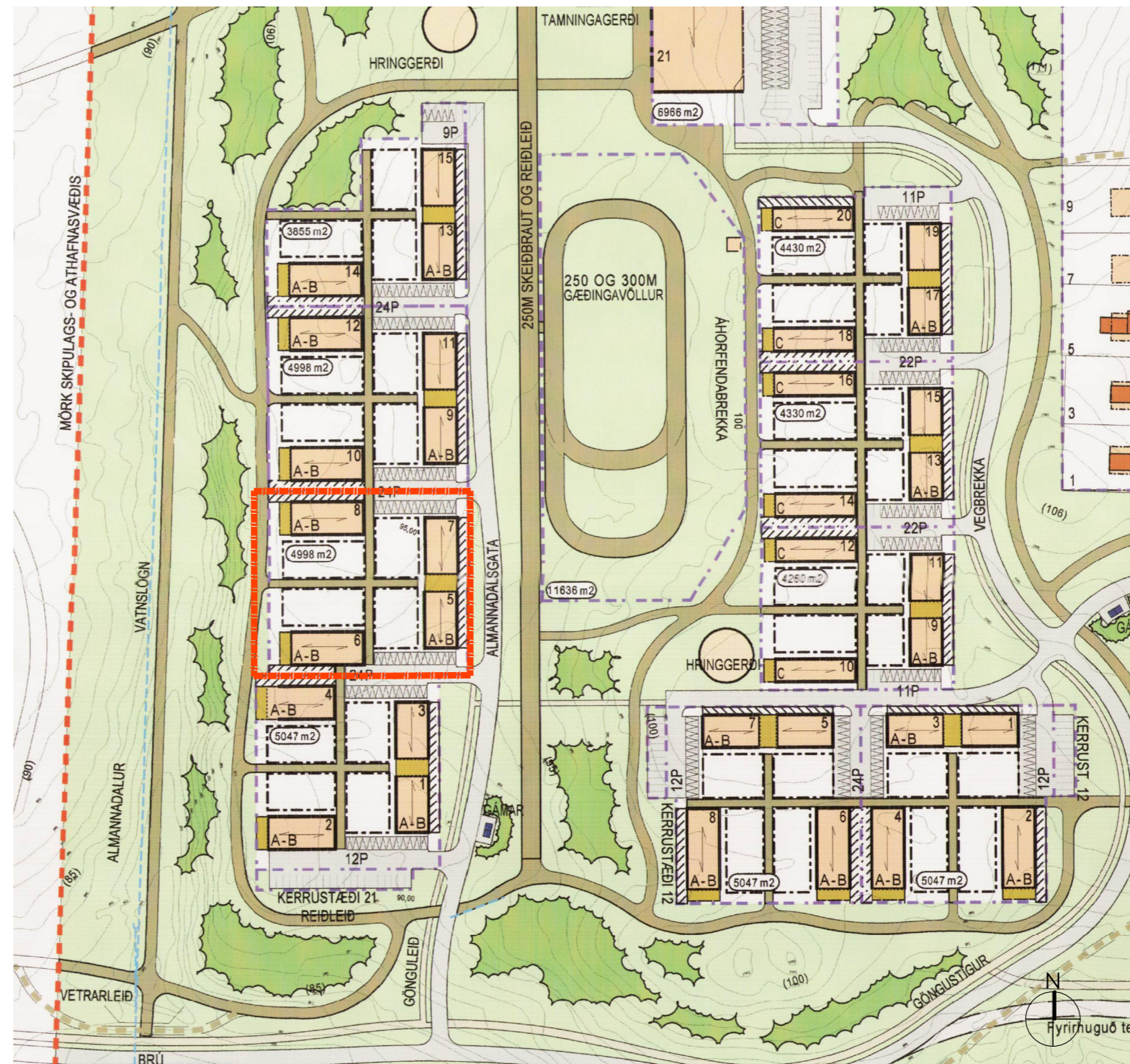
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða

ALMANNADALUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI ALMANNADALUR 9



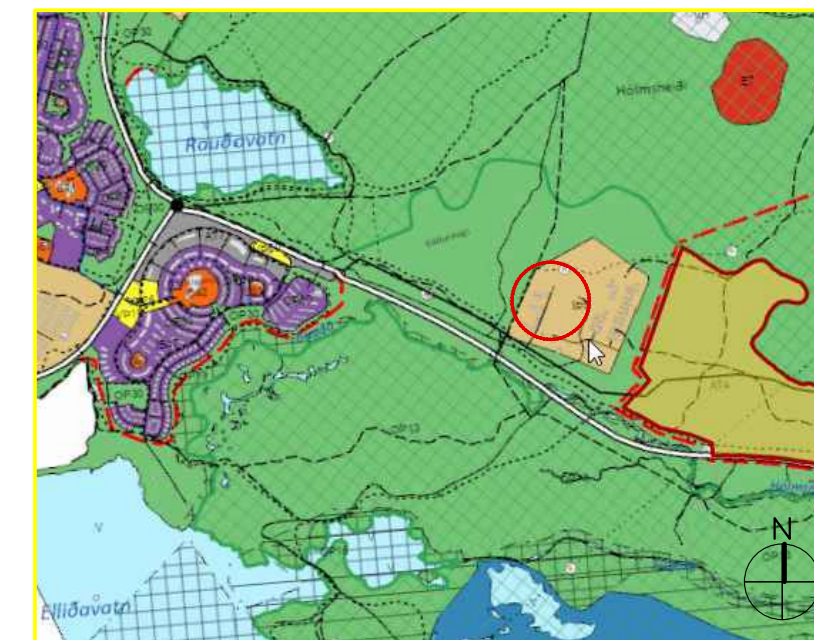
FYRIR BREYTINGU - Í GILDI FRÁ 23.9.2003

MKV 1:2000



EFTIR BREYTINGU

MKV 1:2000



YFIRLIT - HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR:

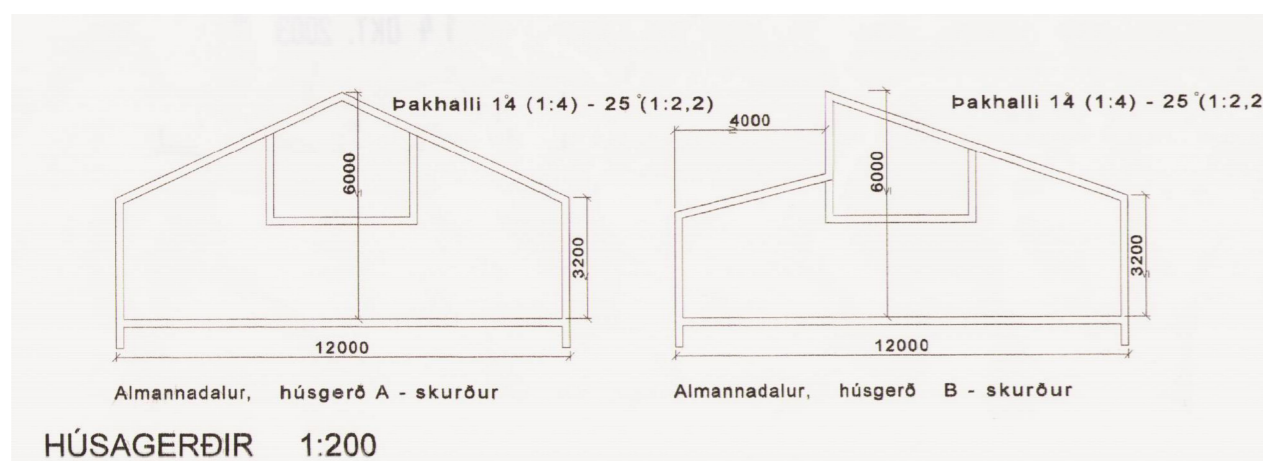
 MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1.mgr.44.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20__.

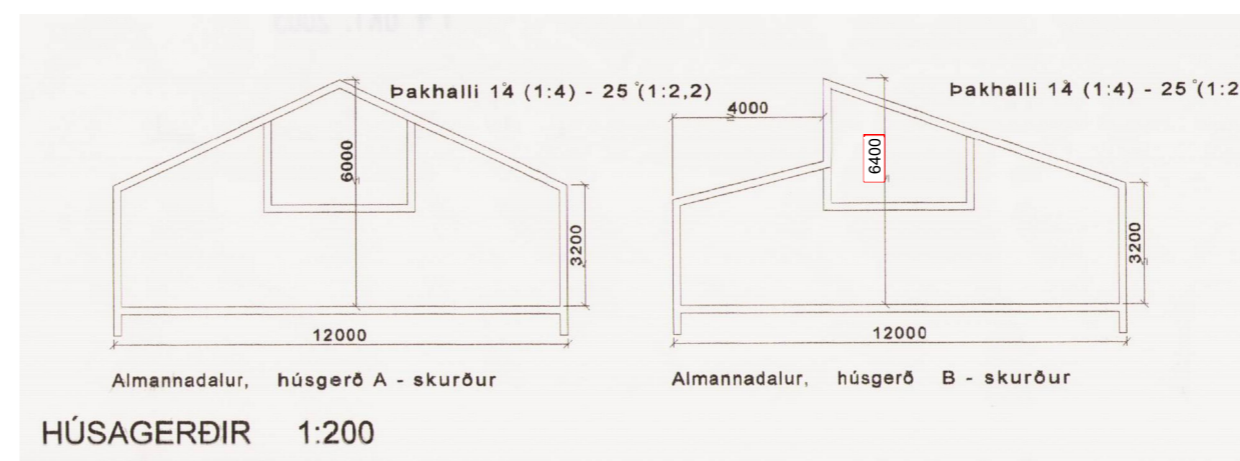
Tillagan var grennardkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



HÚSAGERÐIR 1:200



HÚSAGERÐIR 1:200

NÚVERANDI SKILMÁLAR:


4.5 Hús í Almannaðal

Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdætti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð.
Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annari gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta.
Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B. Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta veggþéð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólf að skurðlinu útlata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð 6,0m hið mesta.
Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum sem skulu snúa út að viðkomandi gerð. Lægrí hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,2m og mesta hæð hússins 6,0m.

BREYTING SKILMÁLA:

4.5 Hús í Almannaðal

Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdætti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð.
Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annari gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta.
Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B. Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta veggþéð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólf að skurðlinu útlata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð 6,0m hið mesta.
Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum. Svallar snúi í suðurátt gerð. Lægrí hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,2m og mesta hæð hússins 6,4m.

ALMANNADALUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI	
ALMANNADALUR 9	
MKV: 2000	
ÚTGÁFA DAGS: 8.3.2023	
BLADSTÆRÐ: A2	MÁLSNR.: xxx-xxxx
Guðjón Magnússon ARKITEKT FÁI 	

USK Skipulag

Frá: Bjarni Jonsson [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 27. júní 2023 21:53
Til: Þórður Már Sigfússon; USK Skipulag
Afrit: Bjarni Jonsson; Svanur Gudmunds; [REDACTED]
Efni: Mótmæli við deiliskipulagsbreytingu Almannadalur 9
Viðhengi: Deiliskipulagsbreyting Almannadal 9.pdf
Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag.

Meðfylgjandi er rökstuðningur við mótmæli okkar við fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu.

Húseigendur á aðliggjandi lóð og einnig þeir sem eiga hlut í sameiginlegri lóð 9-15 hafa sett nafn sitt undir þessi mótmæli enda eru áhrif af þessari breytingu mest íþyngjandi fyrir þessa aðila.

Með kveðju
f.h. húseigenda Almannadal
Bjarni Jónsson

Sjá viðhengi Deiliskipulagsbreyting Almannadal 9

Góðan dag.

B.T. Þórðar Márs Sigfússonar verkefnastjóra
Deiliskipulagsbreyting Almannaadal 9

Við undirrituð mótmælum harðlega umræddri deiliskipulags tillögu. Breytingin gerir ekki hverfið notenda vænna fyrir hesta og reiðmenn, heldur eykur á fjölda vandamála sem fylgja ef fjöldi fólks fer að búa í þessum húsum án þess að vera með hesta eða á nokkurn hátt tengt hestamensku.

1. Teikning er röng að því leiti að hús sýnir ekki raunverulega stærð eða útlit á efri hæð húsa og er því villandi. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmanni og deiliskipulags beiðanda á með þessu að stækka íbúðarrými á kostnað svara. Umrædd breyting virist eingöngu gerð til að stækka efri hæð og breyta í íbúðarrými sem er ólöglegt.
2. Mikið skugga varp verður af sól úr suður átt
3. Skerðing á útsýni frá öðrum húsum.
4. Snúningur á húsi breytir ásýnd og samræmi þyrpingar á lóð .
5. Lofthæð á efri hæð er 3 metrar frá gólfplötu í mæni og ekki er rökstuðningur fyrir frekari hækkun þar sem þetta er kaffistofa.
6. Umrædd hús eru hesthús með möguleika á kaffistofu á efri hæð og því kemur hækkun á efri hæð ekki hestum til góða eins og tilgangur þessara húsa er. Tilgangur núverandi deiliskipulags er hesthúsabyggð en ekki íbúðabyggð.
7. Með breytingunni er verið að gefa fordæmi fyrir öll óbyggð hús um snúning og hækkunir án þess að það komi hestum til góða.
8. Umræddur aðili sem stendur að þessum framkvæmdum er nú þegar búin að breyta ólöglega nokkrum rýmum, bæði á neðri hæð og efri hæð í íbúðarrými til útleigu. Einnig hóf hann framkvæmdir á lóð Almannaadal 9 og gróf fyrir húsinu og var að keyra efni í grunninn án þess að vera með grafrarleyfi né búin að leggja inn teikningar til samþykktar.
9. Þeir aðilar sem keyptu lóðir og byggðu sín hesthús samkvæmt gildandi skipulagi eiga skílausan rétt til að Reykjavíkurborg standi við skipulag hverfisins og stuðli ekki að fjölgun íbúðarýma í hverfinu með því að samþykkja deiliskipulagsbreytingar sem stuðla að því.

Með kveðju.

Bjarni Jónsson Almannaadal 17

Lilja S. Svavarsdóttir Almannaadal 17

Hannes Einarsson Almannaadal 17

Svanur Guðmundsson Almannaadal 13

Ragnar Hilmarsson Almannaadal 11

Guðrún Jóna Thorarensen Almannaadal 11

USK Skipulag

Frá: Edda Björk Karlsdóttir [REDACTED]
Sent: laugardagur, 17. júní 2023 12:50
Til: USK Skipulag
Efni: Almennadalur 9

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Hér með mótmæli ég breytingu vegna deiluskipulags á þessu húsi, snúningi á húsinu og hækkun þess. Óska eftir að haldið sé við núverandi deiliskipulag.

Virðingarfyllt.

Edda Björk Karlsdóttir

[REDACTED]
Eigandi í Almennadal 7, 0105

USK Skipulag

Frá: Albína Halla Hauksdóttir [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 21. júní 2023 20:29
Til: USK Skipulag; Þórður Már Sigfússon; brokkarinn; Styrmirsnorrason65
Efni: Vegna deiluskipulagsbreytingar í Almannadal 9
Viðhengi: Bréf varðandi hús númer 9.rtf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Vegna deiluskipulagsbreytingar í Almannadal 9.

Hagsmunafélag hesthúseigenda í Almannadal efndi til fundar 12. Júní síðastliðinn vegna deiliskipulagsbreytingar í Almannadal 9. Einhugur ríkti á fundinum um að senda frá húseigendum í Almannadal eftirfarandi erindi á skipulagsfulltrúa Reykjavíkur. Húseigendur í Almannadal mótmæla harðlega fyrirhugaðri breytingu á lóð númer 9 í Almannadal. Minnt er á að hverfið er hannað og skipulagt til hestahalds. Skipulag hverfisins eins og það er í dag tekur mið af hagsmunum og þörfum hestamanna til að halda hross í hverfinu með sem hagsælustum hætti.

Hugmyndafræðin á bakvið það að svalir þessara húsagerðar sem um ræðir snúi að gerði er sú að eigendur húsa og hrossa geti í frístundum og góðu veðri setið á svölum og haft yfirsýn og eftirlit með hrossum í gerði, en þar er jafnvel eina slyshættan sem fylgir hestahaldi í þéttbýli. Hækkun húsinns um 40 cm er einnig mótmælt harðlega, minnt er á að þegar eru fyrir í mikilli nálægt tvö önnur hús, sömu gerðar. Hér er ekki um einfalda hækkun að ræða, heldur er mænisásnum stungið framm og upp í sama gráðuhalla á þaki. Þetta er gert á kostnað svala sem hljóta að minnka. Breytingin er bersýnilega gerð til að auka rými efri hæðar. Við þetta breytist verulega ásynd gafla húsinns, séð bæði frá austri og vestri. Mikil nálægð við tvö önnur hús, sömu gerðar, gerir samanburð auðveldan. Það að snúa húsi um 180 gráður og hækka um 40 cm er meiriháttar breyting á ásynd og útliti hverfisins sem þegar er komið að stórum hluta í rekstur. Aðgerðin er verulega fordæmisgefandi fyrir þær óbyggðu lóðir sem eftir eru í næsta nágrenni við hús númer 9. Húseigendur telja að með þessu ef af verður sé verið að stíga óheilla skref til að koma til móts við mikinn áhuga sem vertakar sýna þessu hverfi með íbúðarbyggð í huga. Þessi áhugi skapast af því ástandi sem nú er á byggingarmarkaði lóðarskortu og dýrum lóðum. Hér eru lóðir nánast gefins miðað við hefðbundin byggingarmarkað. Freistnivandinn er því gríðarlegur. Við sem húseigendur eru því sí og æ á tánum að verjast öllum þeim breytingum á hverfinu sem liðka gæti fyrir því að óhestatengd íbúðarbyggð hellist yfir hverfið af fullum þunga og valdi tjóni á hverfinu til hestahalds til framtíðar litið.

Samantekt:

Hér er um hesthús að ræða. Engin sjáanleg rök er fyrir því að snúa svölum frá gerði og setja þannig húsið algjörlega á skjön við þau hús sömu gerðars sem þegar eru í rekstri. Fyrirhuguð breyting hefur ekkert með bættu dýravelferð að gera né heldur bættu aðstöðu til hestahalds. En slíkum breytingum mundum við fagna. Hér er einungis í gangi aðgerð til að bæta búsetu og lífsgæði þeirra sem nýta efri hæð húsinns. Og sporin hræða sá vertaki sem leggur fram þessa umsókn að vísu ekki í eigin nafni á þegar fyrir eina eign í hverfinu sem breytt hefur alfarið í íbúðarhúsnæði og leigt út sem slíkt um árabíl. Að framantöldum ástæðum mótmælum við húseigendur í Almannadal harðlega fyrirhuguðum breytingum á lóð númer 9 í Almannadal.

Fh.

Húseigenda í Almannadal,
Þorgeir Benediktsson - Formaður Almannadalsfélagsins.

Vegna deiluskipulagsbreytingar í Almannadal 9.

Hagsmunafélag hesthúseigenda í Almannadal efndi til fundar 12. Júní síðastliðinn vegna deiliskipulagsbreytingar í Almannadal 9. Einhugur ríkti á fundinum um að senda frá húseigendum í Almannadal eftirfarandi erindi á skipulagsfulltrúa Reykjavíkur. Húseigendur í Almannadal mótmæla harðlega fyrirhugaðri breytingu á lóð númer 9 í Almannadal. Minnt er á að hverfið er hannað og skipulagt til hestahalds. Skipulag hverfisins eins og það er í dag tekur mið af hagsmunum og þörfum hestamanna til að halda hross í hverfinu með sem hagsælustum hætti. Hugmyndafræðin á bakvið það að svalir þessara húsagerðar sem um ræðir snúi að gerði er sú að eigendur húsa og hrossa geti í frístundum og góðu veðri setið á svölum og haft yfirsýn og eftirlit með hrossum í gerði, en þar er jafnvel eina slyshættan sem fylgir hestahaldi í þéttbýli. Hækkun húsins um 40 cm er einnig mótmælt harðlega, minnt er á að þegar eru fyrir í mikilli nálægt tvö önnur hús, sömu gerðar. Hér er ekki um einfalda hækkun að ræða, heldur er mænisásnum stungið framm og upp í sama gráðuhalla á þaki. Þetta er gert á kostnað svala sem hljóta að minnka. Breytingin er bersýnilega gerð til að auka rými efri hæðar. Við þetta breytist verulega ásýnd gafla húsins, séð bæði frá austri og vestri. Mikil nálægð við tvö önnur hús, sömu gerðar, gerir samanburð auðveldan. Það að snúa húsi um 180 gráður og hækka um 40 cm er meiriháttar breyting á ásýnd og útliti hverfisins sem þegar er komið að stórum hluta í rekstur. Aðgerðin er verulega fordæmisgefandi fyrir þær óbyggðu lóðir sem eftir eru í næsta nágrenni við hús númer 9. Húseigendur telja að með þessu ef af verður sé verið að stíga óheilla skref til að koma til móts við mikinn áhuga sem vertakar sýna þessu hverfi með íbúðarbyggð í huga. Þessi áhugi skapast af því ástandi sem nú er á byggingarmarkaði lóðarskorti og dýrum lóðum. Hér eru lóðir nánast gefins miðað við hefðbundin byggingarmarkað. Freistnivandinn er því gríðarlegur. Við sem húseigendur eru því sí og æ á tánum að verjast öllum þeim breytingum á hverfinu sem liðka gæti fyrir því að óhestatengd íbúðarbyggð hellist yfir hverfið af fullum þunga og valdi tjóni á hverfinu til hestahalds til framtíðar litið.

Samantekt:

Hér er um hesthús að ræða. Engin sjáanleg rök er fyrir því að snúa svölum frá gerði og setja þannig húsið algjörlega á skjön við þau hús sömu gerðars sem þegar eru í rekstri. Fyrirhuguð

breyting hefur ekkert með bættu dýravelferð að gera né heldur bættu aðstöðu til hestahalds. En slíkum breytingum mundum við fagna. Hér er einungis í gangi aðgerð til að bæta búsetu og lífsgæði þeirra sem nýta efri hæð hússins. Og sporin hræða sá vertaki sem leggur fram þessa umsókn að vísu ekki í eigin nafni á þegar fyrir eina eign í hverfinu sem breytt hefur alfarið í íbúðarhúsnæði og leigt út sem slíkt um árábil. Að framantöldum ástæðum mótmælum við húseigendur í Almannadal harðlega fyrirhuguðum breytingum á lóð númer 9 í Almannadal.

Fh.

Húseigenda í Almannadal,

Þorgeir Benediktsson - Formaður Almannadalsfélagsins.

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 3. maí 2023 22:28
Til: Þórður Már Sigfússon; USK Skipulag
Afrit: Svanur Guðmunds; [REDACTED]
Efni: FS: Mótmæli við fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu Almennadalur 9

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan dag.

Undirritaðir hafa ítrekað reynt að hafa samband við verkefnastjóra Þórð Már Sigfússon en ekki trekist, né að skilaboðum hafi verið svarað.

Ástæða þess eru misvísandi skilboð um um að frestur til andmæla sem er þann 4 maí samkvæmt vef Reykjavíkurborgar og tölvupóst frá Þórði um að frestur til andmæla hafi verið lengdur um einn mánuð en engar dagsetningar eru nefndar í því sambandi og enginn kannast við þessa framlengingu hjá Skipulagsfulltrúa

Við mótmælum harðlega umræddri deiliskipulags tillögu:

1. Teikning sem fylgir er kolröng og vísar á ranga lóð.
2. Teikning er röng að því leiti að hús sýnir ekki raunverulega stærð á efri hæð husa og er villandi.
3. Mikið skugga varp verður af sól úr suður átt
4. Skerðing á útsýni frá öðrum húsum.
5. Snúningur á húsi breytir ásýnd og samæri þyrpingar á lóð .
6. Lofthæð á efri hæð er 3 metrar og ekki er rökstuðningur fyrir frekari hækkun þar sem þetta er kaffisofa.
7. Umrædd hús eru hesthús með möguleika á kaffistofu á efri hæð og því kemur hækkun á efri hæð ekki hestum til góða eins og tilfangur þessara húsa er.
8. Umrædd breyting virist eingöngu gerð til að breyta efri hæð í íbúðarrými sem er ólöglegt.
9. Með breytingunni er verið að gefa fordæmi fyrir öll óbyggð hús um snúning og hækkunir án þess að það komi hestum til góða.
10. Umræddur aðili sem stendur að þessum framkvæmdum er nú þegar búin að breyta ólöglega nokkrum rýmum með aðilum honum tengdum, að breyta rýmum bæði á neðri hæð og efri hæð í íbúðarrými til útleigu. Leigendur á hans vegur hafa ítrekað verið heimsóttir af lögreglu og sérsveit, vegna áfengis og vímuefna neyslu og þjófnaðarmála.

Svo virðist sem Stjórn Fáks, Borgaryfirvöld og Byggingfulltrúaembætti með sínum skilmálafulltrúm, með áhuga og aðgerðarleysi sínu séu að breyta þessu framtíðarhesthúsa hverfi Reykvíkinga í einhver sóða hverfi. Þarna viðgenst að fjöldi byggingareglugerða er brotin, þarna er fjöldi óleyfisframkvæmda sem skilmálafulltrúar byggingarfulltrúa gera ekkert í, fjöldi húseininga er leigður út undir ýmsa starfsemi mis löglega. Lögregla og Sérsveitin eru tíðir gestir á svæðinu í eltingaleik við góðkunningja sína.

Er þetta það sem Borgar- og skipulagsyfirvöld vilja sjá á þessu framtíðar íþróttasvæði hestamanna í Reykjavík ?

Með kveðju.

Bjarni Jónsson og Lilja Svavarsdóttir Almennadal 17
Hannes Einarsson Almennadal 17
Svanur Guðmundsson Almennadal 13
Ragnar Hilmarsson Almennadal 11
Guðrún Jóna Thorarensen Almennadal 11

Sent frá [Póstur](#) fyrir Windows



Hestamannafélagið Fákur
Víðivöllum, Víðidal
110 Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi

Pórður Már Sigfússon
Verkefnastjóri

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 27. júní 2023

Erindi: **Almannadalur 9**

Stjórn hestamannafélagsins Fáks leggst gegn tillögu að breytingum á deiliskipulagi fyrir Almannadal 9.

Svalir í suður og hækkun hússins setur fordæmi fyrir að önnur óbyggð hús á svæðinu sæki um sömu afgreiðslu verð þetta samþykkt.

Horft er til þess að hverfið hafi samfellt og heildstætt yfirbragð og er þessi tillaga ekki í þeim anda.

Fyrir hönd hestamannafélagsins Fáks,

Einar Gíslason, framkvæmdastjóri



Reykjavík, 4.9.2023

UMSÖGN

Varðar: Hesthúsabyggð á Hólmsheiði, breyting á deiliskipulagi vegna Almannaðals 9.

Tillagan var grenndarkynnt frá 31. maí 2023 til og með 28. júní 2023.

Eftirtaldir gerðu athugasemdir:

Félag húseigenda í Almannaðal, dags. 3. maí 2023 og 27. júní 2023.

Hestamannafélagið Fákur, dags. 27. júní 2023.

Edda Björk Karlsdóttir, dags. 17. júní 2023.

Almannaðalsfélagið, dags. 21. júní 2023.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- *Aukið skuggavarp*
- *Útsýnisskerðing*
- *Breytt ásýnd og samræmi þyrpingar*
- *Fordæmisgefandi*
- *Breyting stuðlar að íbúðarrými til útleigu*
- *Andstætt samfelldu og heildstæðu yfirbragði hverfisins*

ALMENNT YFIRLIT BREYTINGA:

Í tillögu að breytingunni felst hækkun á mæni hússins og að gluggar og svalir snúi í suðurátt. Í kjölfar athugasemda verður fallið verður frá áformum um hækkun á mæni.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

Hestamannafélagið fákur:

Erindi: Almannaðalur 9

Stjórn hestamannafélagsins Fáks leggst gegn tillögu að breytingum á deiliskipulagi fyrir Almannaðal 9.

Svalir í suður og hækkun hússins setur fordæmi fyrir að önnur óbyggð hús á svæðinu sækji um sömu afgreiðslu verð þetta samþykkt.

Horft er til þess að hverfið hafi samfellt og heildstætt yfirbragð og er þessi tillaga ekki í þeim anda.

Fyrir hönd hestamannafélagsins Fáks,

Einar Gíslason, framkvæmdastjóri

Athugasemd: Svalir í suður setur fordæmi fyrir að önnur óbyggð hús á svæðinu sæki um sömu afgreiðslu verði þetta samþykkt. Horft er til þess að hverfið hafi samfellt og heildstætt yfirbragð og er þessi tillaga ekki í þeim anda.

Svar: Sú breyting sem um ræðir að svalir snúi til suðurs (en ekki til norðurs) og þar með ekki að gerði norðanmegin við bygginguna varðar það að fólk geti notið sólar og útiveru lengur á suðursvölum í stað norðursvala. Það að svalir snúi til suðurs en ekki norðurs hefur auk þess ekki áhrif á samfellt og heildstætt yfirbragð hverfisins. Smávægilegt uppbrot í byggðinni, líkt og gert er ráð fyrir í þessu tilfelli, hefur ekki mikil áhrif á heildarsvip hverfisins. Framkvæmdin er ekki fordæmisgefandi en ætla má að í hesthúsahverfi verði áhersla hestafólks áfram að svalir snúi að gerði í flestum tilvikum. Eftir standa fáeinar óuppbyggðar lóðir með gerði til norðurs.

Húseigendur Almannaadal:

Góðan dag.

B.T. Þórðar Márs Sigfússonar verkefnastjóra
Deiliskipulagsbreyting Almannaadal 9

Við undirrituð mót mælum harðlega umræddri deiliskipulags tillögu. Breytingin gerir ekki hverfið notenda vænna fyrir hesta og reiðmenn, heldur eykur á fjölda vandamála sem fylgja ef fjöldi fólks fer að búa í þessum húsum án þess að vera með hesta eða á nokkurn hátt tengt hestamensku.

1. Teikning er röng að því leiti að hús sýnir ekki raunverulega stærð eða útlit á efri hæð húsa og er því villandi. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmanni og deiliskipulags beiðanda á með þessu að stækka íbúðarrými á kostnað svala. Umrædd breyting virist eingöngu gerð til að stækka efri hæð og breyta í íbúðarrými sem er ólöglegt.
2. Mikið skugga varp verður af sól úr suður átt
3. Skerðing á útsýni frá öðrum húsum.
4. Snúningur á húsi breytir ásýnd og samræmi þyrpingar á lóð .
5. Lofthæð á efri hæð er 3 metrar frá gólfplötu í mæni og ekki er rökstuðningur fyrir frekari hækkun þar sem þetta er kaffistofa.
6. Umrædd hús eru hesthús með möguleika á kaffistofu á efri hæð og því kemur hækkun á efri hæð ekki hestum til góða eins og tilgangur þessara húsa er. Tilgangur núverandi deiliskipulags er hesthúsabyggð en ekki íbúðabyggð.
7. Með breytingunni er verið að gefa fordæmi fyrir öll óbyggð hús um snúning og hækkunar án þess að það komi hestum til góða.
8. Umræddur aðili sem stendur að þessum framkvæmdum er nú þegar búin að breyta ólöglega nokkrum rýmum, bæði á neðri hæð og efri hæð í íbúðarrými til útleigu. Einnig hóf hann framkvæmdir á lóð Almannaadal 9 og gróf fyrir húsinu og var að keyra efni í grunninn án þess að vera með grafrarleyfi né búin að leggja inn teikningar til samþykktar.
9. Þeir aðilar sem keyptu lóðir og byggðu sín hesthús samkvæmt gildandi skipulagi eiga skilausan rétt til að Reykjavíkurborg standi við skipulag hverfisins og stuðli ekki að fjölgun íbúðarýma í hverfinu með því að samþykkja deiliskipulagsbreytingar sem stuðla að því.

Með kveðju.

Bjarni Jónsson Almannaadal 17

Lilja S. Svavarsdóttir Almannaadal 17

Hannes Einarsson Almannaadal 17

Svanur Guðmundsson Almannaadal 13

Ragnar Hilmarsson Almannaadal 11

Guðrún Jóna Thorarensen Almannaadal 11

Góðan dag.

Meðfylgjandi er rökstuðningur við mótmæli okkar við fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu.

Húseigendur á aðliggjandi lóð og einnig þeir sem eiga hlut í sameiginlegri lóð 9-15 hafa sett nafn sitt undir þessi mótmæli enda eru áhrif af þessari breytingu mest íþyngjandi fyrir þessa aðila.

Með kveðju

f.h. húseigenda Almannadal

Bjarni Jónsson

Athugasemd: Teikning er röng að því leiti að hús sýnir ekki raunverulega stærð eða útlit á efri hæð húsa og er því villandi. Samkvæmt upplýsingum frá forsvarsmanni og deiliskipulags beiðanda á með þessu að stækka íbúðarrými á kostnað svala. Umrædd breyting virðist eingöngu gerð til að stækka efri hæð og breyta í íbúðarrými sem er ólöglegt.

Svar: Í skilmálum er sýndur skurður húsgerða á svæðinu. Tekið er undir að myndin er villandi hvað varðar hæð hússins (sem er húsgerð B) í samanburði við húsgerð A sem er sýnd við hliðina. Skýringarmyndin er röng en þar er stuðst við skilmála í upprunalegu deiliskipulagi sem sýnir hámarks mænishæð húsa vera 6 m en ekki 6,3 m líkt og gildandi skilmálar segja til um. Þarna hafa átt sér stað leiðindamistök og er beðist velvirðingar á því.

Athugasemd: Mikið skuggavarp verður af sól úr suðurátt.

Svar: Byggingin mun ekki varpa skugga á nærliggjandi hús. Það hús mun standa næst fyrirhuguðu húsi er Almannadalur 7, en það hús er staðsett sunnan við Almannadal 9. Húsið mun varpa mestum skugga á gerði sem tilheyrir Almannadal 9, sem staðsett verður norðan við húsið. Tekið er undir athugasemdir er varða mænishækkun upp í 6,4 m líkt og um ræðir í þessu tilfelli. Röng skýringarmynd fylgdi skipulagstillögunni þar sem hámarks mænishæð er skilgreind sem 6 metrar en ekki 6,3m líkt og gildandi skilmálar kveða á um. Breytingin lítur því út fyrir að meiri og ýktari en raunin er. Tillagan snýst um að breyta skilmálum um hámarks mænishæð fyrir Almannadal 9 úr 6,3m í 6,4m en ekki úr 6,0m í 6,4m. Með deiliskipulagsbreytingu sem tók gildi árið 2007 hækkuðu hámarkshæðir húsagerða A og B um 30 cm. Með breytingunni er heimilt að veggghæðir verði allt að 350 cm og mænishæð allt að 630 cm. Tekið er undir athugasemdir er varða hækkun upp í 640 cm líkt og um ræðir í þessu tilfelli og er fallist á að mænishæð verði 630 cm í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þegar hafa verið byggð hús á þessu svæði í umræddri hæð.

Athugasemd: Skerðing á útsýni frá öðrum húsum.

Svar: Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að reisa hús með 630 cm mænishæð á reitnum. Fallið verður frá áformum að reisa hús með 640 cm mænishæð.

Athugasemd: Snúningur á húsi breytir ásýnd og samræmi þyrpingar á lóð.

Svar: Hverfið ber ekki með sér heilsteypt yfirbragð enda nokkrar lóðir óbyggðar og því mun snúningur á húsi ekki breyta miklu varðandi ásýnd og samræmi þyrpingar. Það að svalir staks húss snúi til suðurs en ekki norðurs, er smávægilegt uppbrot í byggðinni.

Athugasemd: Lofthæð á efri hæð er 3 metrar frá gólfplötu í mæni og ekki er frekari rökstuðningur fyrir frekari hækkun þar sem þetta er kaffistofa.

Svar: Nú þegar hafa byggingarleyfi verið gefin út á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar frá 2007 og hafa nokkur hús með 630 cm mænishæð risið á svæðinu. Þessi bygging er því ekki frábrugðin öðrum byggingum á svæðinu hvað hæð varðar.

Athugasemd: Umrædd hús eru hesthús með möguleika á kaffistofu á efri hæð og því kemur hækkun á efri hæð hestum ekki til góða eins og tilgangur þessara húsa er. Tilgangur núverandi deiliskipulags er hesthúsabyggð en ekki íbúðabyggð.

Svar: Nú þegar hafa byggingarleyfi verið gefin út á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar frá 2007 og hafa nokkur hús með 630 cm mænishæð risið á svæðinu. Þessi bygging er því ekki frábrugðin öðrum byggingum á svæðinu hvað hæð varðar.

Athugasemd: Með breytingunni er verið að gefa fordæmi fyrir öll óbyggð hús um snúning og hækkanir án þess að það komi hestunum til góða.

Svar: Mænishæð fyrirhugaðrar byggingar verður 630 cm sem er í samræmi við gildandi deiliskipulag. Fallið verður frá áformum um 640 cm mænishæð. Sú breyting sem um ræðir að svalir snúi til suðurs (en ekki til norðurs) og þar með ekki að gerði norðanmegin við bygginguna varðar það að fólk geti notið sólar og útveru lengur á suðursvölum í stað norðursvala. Það að svalir snúi til suðurs en ekki norðurs hefur auk þess ekki áhrif á samfellt og heildstætt yfirbragð hverfisins. Smávægilegt uppbrot í byggðinni, líkt og gert er ráð fyrir í þessu tilfelli, hefur ekki mikil áhrif á heildarsvip hverfisins.

Athugasemd: Umræddur aðili sem stendur að þessum framkvæmdum er nú þegar búinn að breyta ólöglega nokkrum rýmum, bæði á neðri hæð og efri hæð í íbúðarrými til útleigu. Einnig hóf hann framkvæmdir á lóð Almannaadal 9 og gróf fyrir húsinu og var að keyra efni í grunninn án þess að vera með grafrarleyfi né búinn að leggja inn teikningar til samþykktar.

Svar: Framangreind athugasemd varðar ekki efni þeirrar tillögu sem nú liggur fyrir.

Athugasemd: Þeir aðilar sem keyptu lóðir og byggðu sín hesthús samkvæmt gildandi deiliskipulagi eiga skýlausan rétt til að Reykjavíkurborg standi við skipulag hverfisins og stuðli ekki að fjölgun íbúðarrýma í hverfinu með því að samþykkja deiliskipulagsbreytingar sem stuðla að því.

Svar: Skipulagsáætlanir eru í sífelldri þróun og taka oft á tíðum breytingum, bæði verulegum og óverulegum. Í þessu tilfelli snýst breytingin um að leyfa svalir sem snúa til suðurs í stað norðurs líkt og getið er um í skilmálum gildandi deiliskipulags. Staðsetning svala til suðurs eykur vissulega notagildi húsanna með tilliti til afþreyingar en ekki er hægt að slá því föstu að þessi framkvæmd stuðli að fjölgun íbúðarrýma í hverfinu.

Almannadalsfélagið:

Vegna deiliskipulagsbreytingar í Almannaadal 9.

Hagsmunafélag hesthúseigenda í Almannaadal efndi til fundar 12. Júní síðastliðinn vegna deiliskipulagsbreytingar í Almannaadal 9. Einhugur ríkti á fundinum um að senda frá húseigendum í Almannaadal eftirfarandi erindi á skipulagsfulltrúa Reykjavíkur. Húseigendur í Almannaadal mótmæla harðlega fyrirhugaðri breytingu á lóð númer 9 í Almannaadal. Minnt er á að hverfið er hannað og skipulagt til hestahalds. Skipulag hverfisins eins og það er í dag tekur mið af hagsmunum og þörfum hestamanna til að halda hross í hverfinu með sem hagsælustum hætti.

Hugmyndafræðin á bakvið það að svalir þessara húsagerðar sem um ræðir snúi að gerði er sú að eigendur húsa og hrossa geti í frístundum og góðu veðri setið á svölum og haft yfirsýn og eftirlit með hrossum í gerði, en þar er jafnvel eina slyshættan sem fylgir hestahaldi í þéttbýli. Hækkun húsins um 40 cm er einnig mótmælt harðlega, minnt er á að þegar eru fyrir í mikilli nálægt tvö önnur hús, sömu gerðar. Hér er ekki um einfalda hækkun að ræða, heldur er mænisásnum stungið framm og upp í sama gráðuhalla á þaki. Þetta er gert á kostnað svala sem hljóta að minnka. Breytingin er bersýnilega gerð til að auka rými efri hæðar. Við þetta breytist verulega ásjón gafa húsins, séð bæði frá austri og vestri. Mikil nálægð við tvö önnur hús, sömu gerðar, gerir samanburð auðveldan. Það að snúa húsi um 180 gráður og hækka um 40 cm er meiriháttar breyting á ásjón og útliti hverfisins sem þegar er komið að stórum hluta í rekstur. Aðgerðin er verulega fordæmisgefandi fyrir þær óbyggðu lóðir sem eftir eru í næsta nágrenni við hús númer 9. Húseigendur telja að með þessu ef af verður sé verið að stíga óheilla skref til að koma til móts við mikinn áhuga sem vertakar sýna þessu hverfi með íbúðarbyggð í huga. Þessi áhugi skapast af því ástandi sem nú er á byggingarmarkaði lóðarskorti og dýrum lóðum. Hér eru lóðir nánast gefins miðað við hefðbundin byggingarmarkað. Freistnivandinn er því gríðarlegur. Við sem húseigendur eru því sí og æ á tánum að verjast öllum þeim breytingum á hverfinu sem liðka gæti fyrir því að óhestatengd íbúðarbyggð hellist yfir hverfið af fullum þunga og valdi tjóni á hverfinu til hestahalds til framtíðar lítið.

Samantekt:

Hér er um hesthús að ræða. Engin sjáanleg rök er fyrir því að snúa svölum frá gerði og setja þannig húsið algjörlega á skjön við þau hús sömu gerðars sem þegar eru í rekstri. Fyrirhuguð breyting hefur ekkert með bættu dýravelferð að gera né heldur bættu aðstöðu til hestahalds. En slíkum breytingum mundum við fagna. Hér er einungis í gangi aðgerð til að bæta búsetu og lífsgæði þeirra sem nýta efri hæð hússins. Og sporin hræða sá vertaki sem leggur fram þessa umsókn að vísu ekki í eigin nafni á þegar fyrir eina eign í hverfinu sem breytt hefur alfarið í íbúðarhúsnæði og leigt út sem slíkt um árábil. Að framantöldum ástæðum mótmælum við húseigendur í Almannadal harðlega fyrirhuguðum breytingum á lóð númer 9 í Almannadal.

Fh.

Húseigenda í Almannadal,

Þorgeir Benediktsson - Formaður Almannadalsfélagsins.

Athugasemd: Skipulag hverfisins eins og það er í dag tekur mið af hagsmunum og þörfum hestamanna til að halda hross í hverfinu með hagsælustum hætti.

Svar: *Um er að ræða tiltölulega nýlegt hestahúsahverfi og eru þó nokkrar lóðir ekki uppbyggðar. Mikilvægt er að hverfið byggist upp m.t.t. til hestamennsku og öllu því sem því fylgir en ekki íbúða, íveru og búsetu. Eins og getið er um í athugasemdinni tekur skipulag hverfisins mið af því í dag og mun deiliskipulagsbreyting er lýtur að staðsetningu svala ekki hafa áhrif á það.*

Athugasemd: Hugmyndafræðin á bak við það að svalir þessarar húsagerðar sem um ræðir snúi að gerði er sú að eigendur húsa og hrossa geti í frístundum og góðu veðri setið á svölum og haft yfirsýn og eftirlit með hrossum í gerði.

Svar: *Sú breyting sem um ræðir að svalir snúi til suðurs (en ekki til norðurs) og þar með ekki að gerði norðanmegin við bygginguna varðar það að fólk geti notið sólar og útiveru lengur á suðursvölum í stað norðursvala. Vissulega getur verið hentugra að svalir snúi að gerðum svo eigendur geti á góðviðrisdögum haft yfirsýn og eftirlit með hrossum í gerði. Gluggar snúa hinsvegar að gerði.*

Athugasemd: Hækkun hússins um 40 cm er einnig mótmælt harðlega, minnt er á að þegar eru fyrir í mikilli nálægð tvö önnur hús, sömu gerðar. Hér er ekki um einfalda hækkun að ræða, heldur er mænisásnum stungið fram og upp í sama gráðuhalla á þaki. Þetta er gert á kostnað svala sem hljóta að minnka. Breytingin er bersýnilega gerð til að auka rými efri hæðar. Við þetta breyttist verulega ásýnd gafla hússins, séð bæði frá austri og vestri.

Svar: *Tekið er undir athugasemdir er varða mænishækkun upp í 6,4 m líkt og um ræðir í þessu tilfelli. Röng skýringarmynd fylgdi skipulagstillögunni þar sem hámarks mænishæð er skilgreind sem 6 metrar en ekki 6,3m líkt og gildandi skilmálar kveða á um. Breytingin lítur því út fyrir að meiri og ýktari en raunin er. Tillagan snýst um að breyta skilmálum um hámarks mænishæð fyrir Almannadal 9 úr 6,3m í 6,4m en ekki úr 6,0m í 6,4m. Með deiliskipulagsbreytingu sem tók gildi árið 2007 hækkuðu hámarkshæðir húsagerða A og B um 30 cm. Með breytingunni er heimilt að vegghæðir verði allt að 350 cm og mænishæð allt að 630 cm. Tekið er undir athugasemdir er varða hækkun upp í 640 cm líkt og um ræðir í þessu tilfelli og er fallist á að mænishæð verði 630 cm í samræmi við gildandi deiliskipulag. Þegar hafa verið byggð hús á þessu svæði í umræddri hæð.*

Athugasemd: Það að snúa húsi um 180 gráður og hækka um 40 cm er meiriháttar breyting á ásýnd og útliti hverfisins sem þegar er komið að stórum hluta í rekstur.

Svar: *Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að vegghæðir húsagerða A og B verði allt að 350 cm og mænishæð allt að 630 cm. Nú þegar hafa byggingarleyfi verið gefin út á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar frá 2007 og hafa nokkur hús með 630 cm mænishæð risið á svæðinu. Þessi bygging er því ekki frábrugðin öðrum byggingum á svæðinu hvað hæð varðar. Tekið er undir*

athugasemdir er varða mænishækkun upp í 6,4 m líkt og um ræðir í þessu tilfelli. Röng skýringarmynd fylgdi skipulagstillögunni þar sem hámarks mænishæð er skilgreind sem 6 metrar en ekki 6,3m líkt og gildandi skilmálar kveða á um. Breytingin lítur því út fyrir að meiri og ýktari en raunin er. Tillagan snýst um að breyta skilmálum um hámarks mænishæð fyrir Almannadal 9 úr 6,3m í 6,4m en ekki úr 6,0m í 6,4m. Fallið verður frá áformum um 6,4m mænishæð og verður hún þess í stað í samræmi við gildandi deiliskipulag, þ.e. 6,3m.

Varðandi snúning á húsi og staðsetningu svala til suðurs er vísað í framangreind svör.

Athugasemd: Aðgerðin er verulega fordæmisgefandi fyrir þær óbyggðu lóðir sem eftir eru í næsta nágrenni við hús númer 9.

Svar: Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að vegghæðir húsagerða A og B verði allt að 350 cm og mænishæð allt að 630 cm. Nú þegar hafa byggingarleyfi verið gefin út á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar frá 2007 og hafa nokkur hús með 630 cm mænishæð risið á svæðinu.

Sólveig Björk Karlsdóttir:

Hér með mótmæli ég breytingu vegna deiluskipulags á þessu húsi, snúningi á húsinu og hækkun þess. Óska eftir að haldið sé við núverandi deiliskipulag.

Virðingarfyllt.
Edda Björk Karlsdóttir
Suðurási 26, 110 Reykjavík
300157-3519
Eigandi í Almannadal 7, 0105

Svar: Vísað er í framangreind svör um staðsetningu svala og mænishæð húss.

Niðurstaða:

Lagt er til að uppfærð deiliskipulagstillaga verði samþykkt í samræmi við athugasemdir er varða of háa mænishæð hússins. Mænishæð verði í samræmi við gildandi deiliskipulag, þ.e. 6,3m.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur.