



Reykjavík 31.05.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. maí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Álftamýri 7-9

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Gunnars Sigurðssonar dags. 18. október 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir Álftamýri 1-5 og 7-9 vegna lóðarinnar nr. 7-9 við Álftamýri 7-9. Í breytingunni felst m.a. að byggð er ein hæð ofan á núverandi tveggja hæða byggingu og viðbygging á lóðarmörkum lóðar nr. 1-5 við Álftamýri verði hækkuð um tvær hæðir til jafns við aðalhúsið og framlengt að byggingarlínu norðurhliðar á 2. og 3. hæð, horn jarðhæðar er enn opið, samkvæmt uppdr. Tvíhorf dags. 8. nóvember 2018, síðast br. 14. maí 2019. Tillagan var auglýst frá 4. mars 2019 til og með 15. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: íbúar og eigendur að Álftamýri 15-27 dags. 13. mars 2019 og Ásberg K. Ingólfsson og Þórhildur Guðmundsdóttir dags. 15. apríl 2019. Einnig er lagt fram samþykki meðlóðarhafa dags. 27. apríl 2018. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. apríl 2019 og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. maí 2019.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. maí 2019.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Uppdr. Tvíhorf dags. 8. nóvember 2018, síðast br. 14. maí 2019, innkomnar athugasemdir, samþykki meðlóðarhafa dags. 27. apríl 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. maí 2019.

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu "Safamýri - Álftamýri"

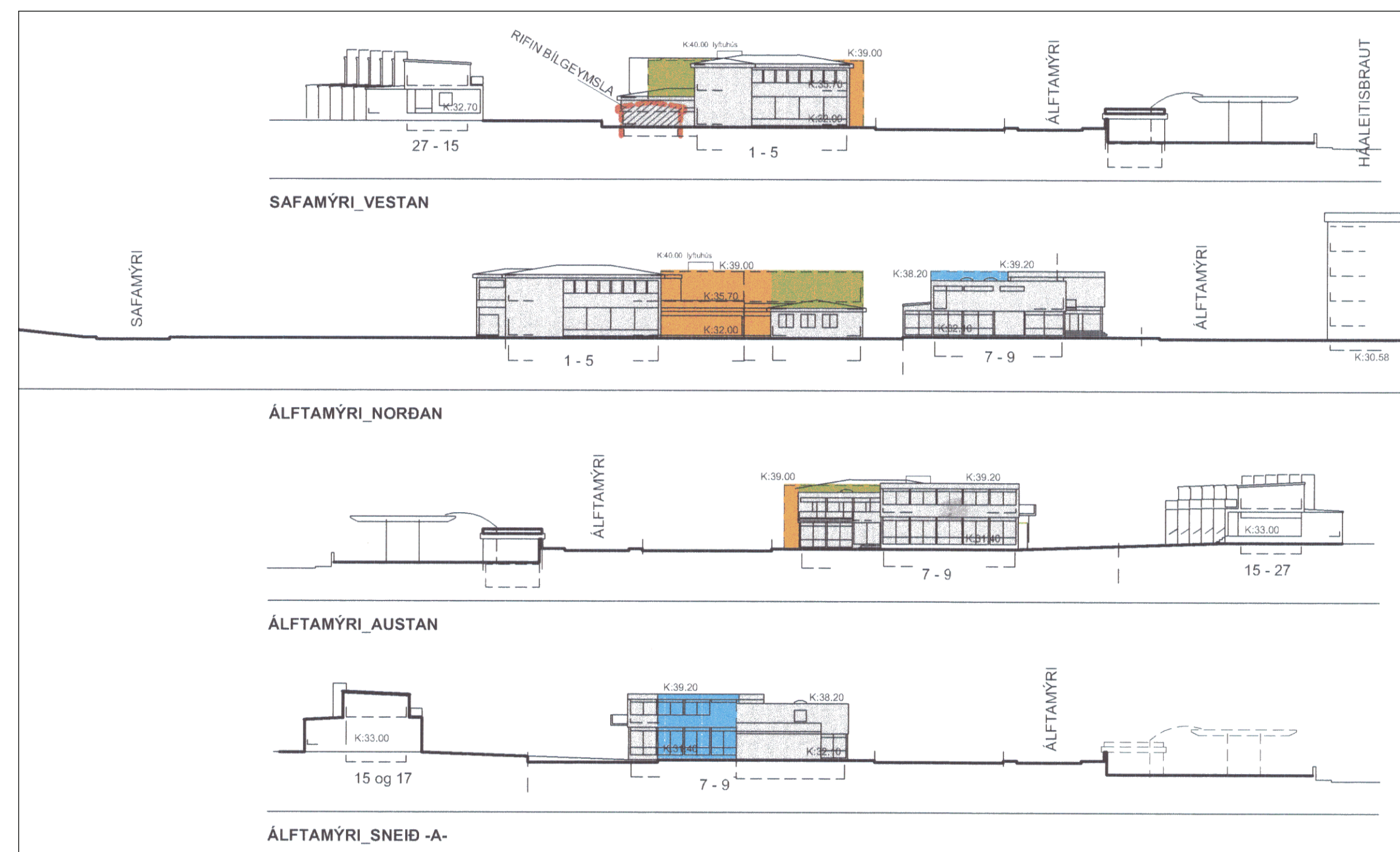
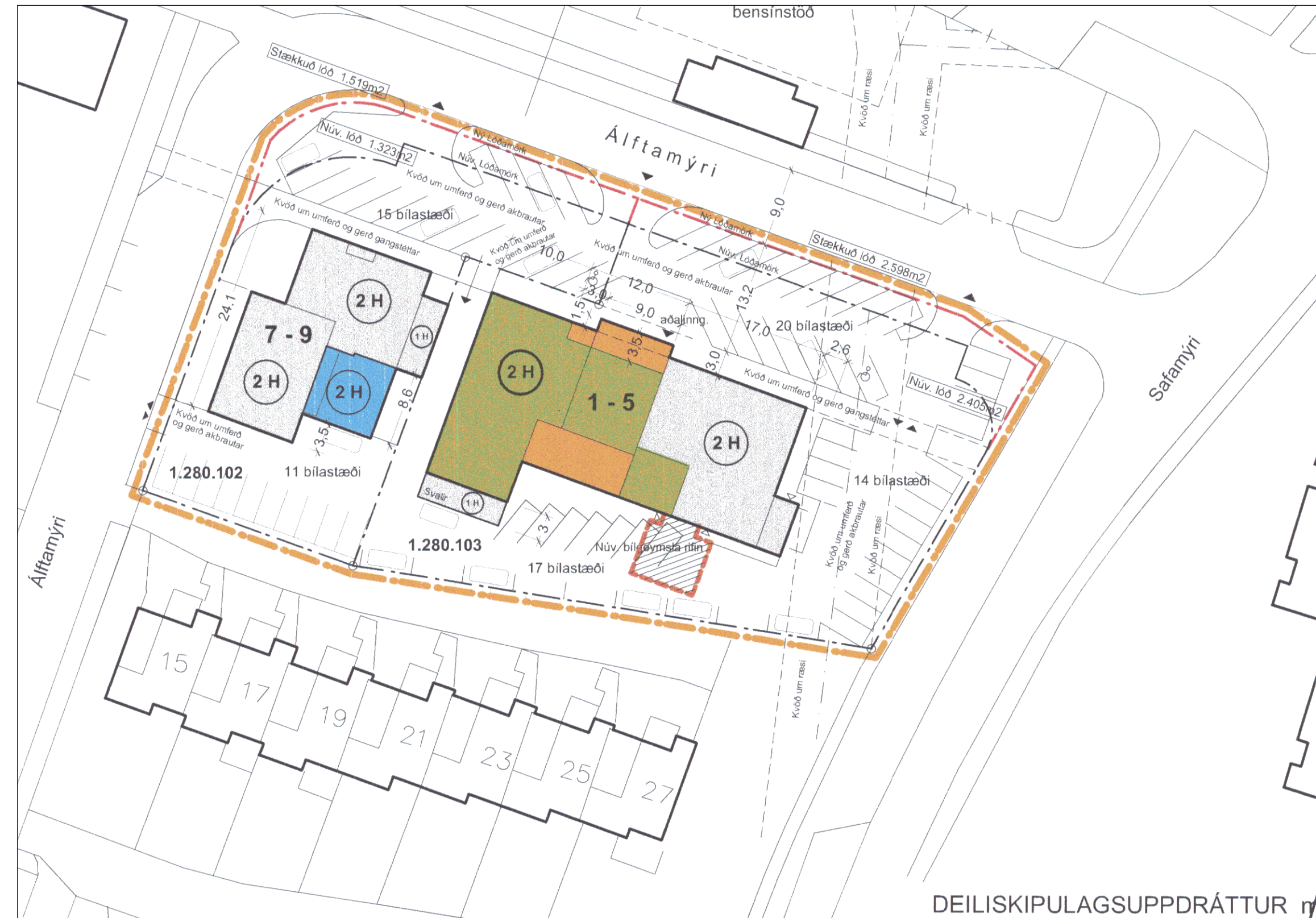
Greinargerð.
Í gildi er deiliskipulagið "Safamýri - Álftamýri, samþykkt í bæjarráði þann 14.11.1961 með síðari breytingum. Þann 24.02.2005 samþykktiborgarráð breytingu á deiliskipulaginu fyrir lóðirnar Álftamýri 1-5 og 7-9"
Afmörkun:
Reiturinn afmarkast að Safamýri í austur, Álftamýri í norður og vestur. Raðhúsalóðin Álftamýri 15-27 afmarkar lóðirnar í suður. Til er skipulagsuppráttur sem samþykktur var í bæjarráði þ. 14.11.1961. Þar er gert ráð fyrir raðhúsum á lóðinni.

Forsendur:
Reiturinn er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 merktur sem IB28 og skilgreindur sem íbúðarsvæði. Lóðirnar eru skilgreindar sem nærþjónusta/ hverfisgjafi.

Breyting frá gildandi skipulagi:
1-5_ Engin breyting
7-9_ Byggð ein hæð ofan núv. tveggja hæða byggingar. Viðbygging á lóðarmörkum að nr. 1-5 verði hækkuð um 2. hæðir til jafns við aðalhusið og framlengt að byggingarlinu norðurhlíðar á 2. og 3. hæð, horn jarðhæðar er enn opið. Gert er ráð fyrir útskagandi byggingarhlutum á efri hæðum norðurhlíðar í formi svala og skyggis. Byggingarreitir í krika milli húsluta verður fjarlægður.

Markmið:
- Að yfirbragð byggðar verði heillegt og sterkt.
- Heimilt verði að byggja eina hæð ofan á tveggja hæða byggingar á lóð nr. 7-9.
- Heimilt erði að byggja tvær hæðir á viðbyggingu á lóð 7-9, sem snýr að húsi 1-5 og lengja viðbygginguna að úthlið norðurhlíðar á 2. og 3. hæð.
- Heimilt verði að heimila að tæknibúnaður s.s. loftræsting, lyftubúnaður og þakluggar standi allt að 1,5 m. upp fyrir kóta þaks.

GILDANDI SKIPULAG 1:500



Staðgreinireitir 1.280.102 og 1.280.103

YFIRLIT

Álftamýri 7-9	GILDANDI DEILISKIPULAG	TILLAGA
Viðbótabyggingarmagn m2 (A+B)	216	732,3
Hámarksbyggingarmagn m2 (A+B)	1175,7	1692
Hámarks nýtingarhlutfall	0,8	1,1
Bilastæðakrafa (fyrir viðbótar m2)	1/35 (allt að 7 stæði)	1/100 (allt að 8 stæði)
Heildarfjöldi bilastæða (m.v. hámarks m2)	17+7 = 24	17+8 = 25

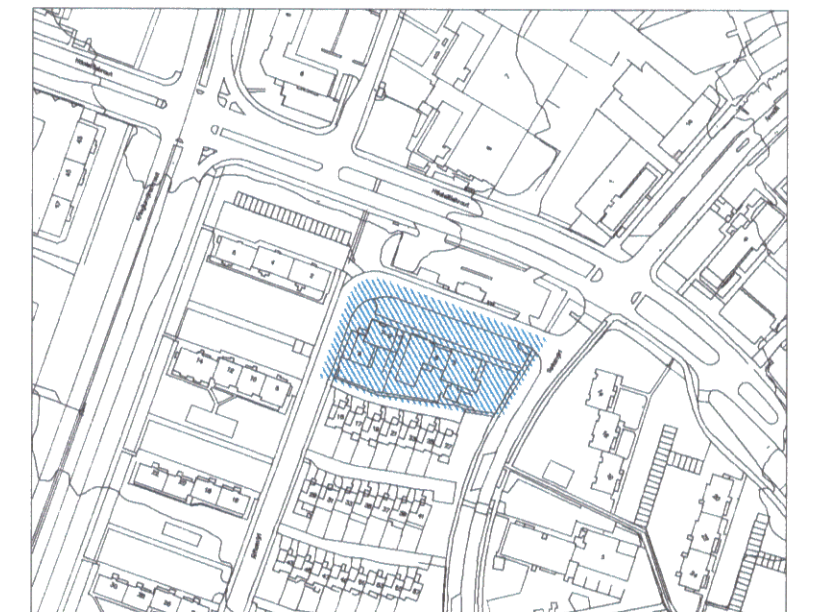
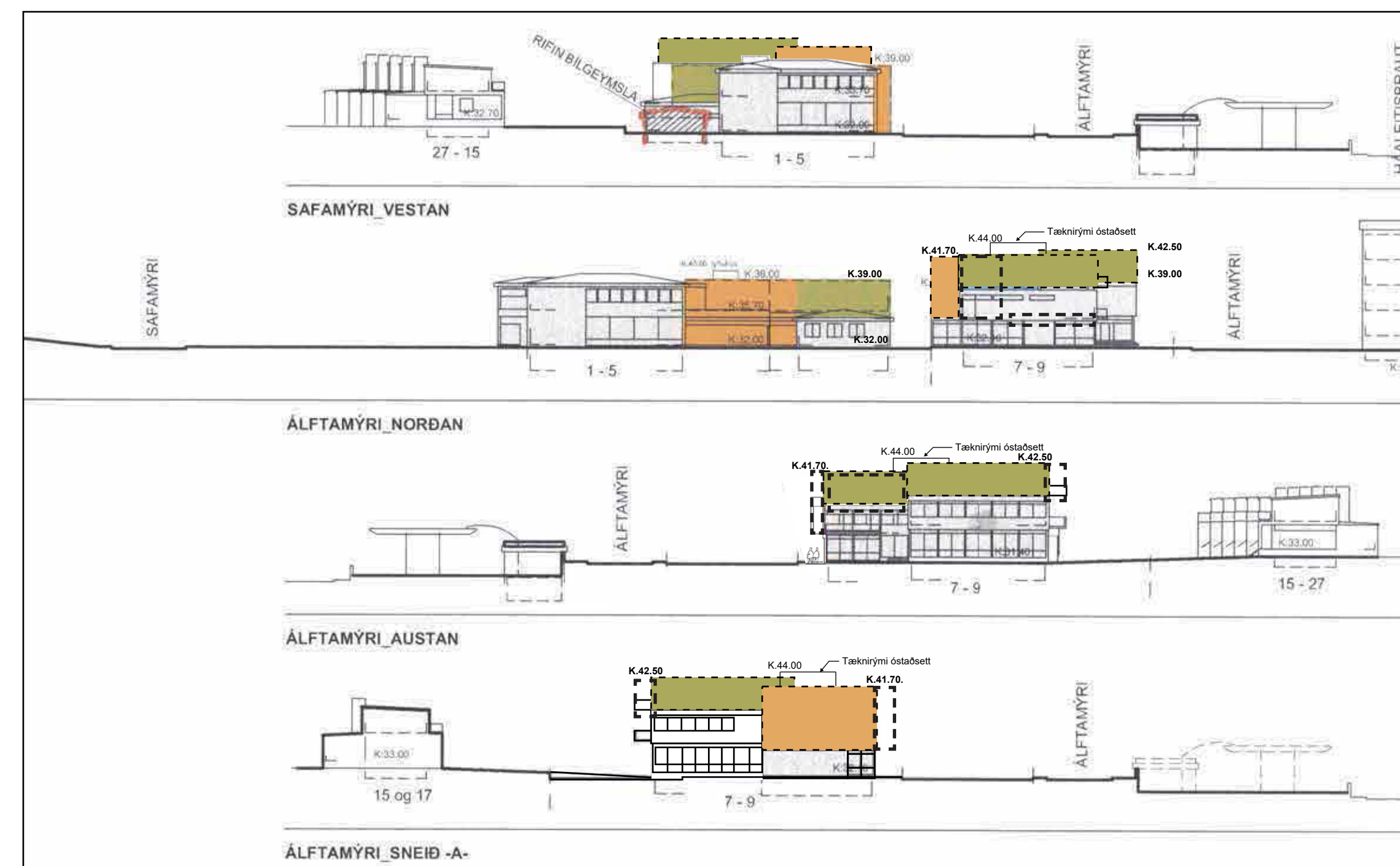
Bilastæðakrafa fyrir allt viðbótabyggingarmagn verður 1. stæði / 100 m².
Við fullnýtingu byggingarmagns er gert ráð fyrir 25 stæðum.

Heimilt er að greiða í bilastæðasjóð fyrir þau viðbótastæði sem ekki komast fyrir á lóðinni.

Hjólstæðakrafa er að lágmarki 6 reiðhjólstæði á hverja 1000 m² byggingar á lóðinni. Þá er átt við heildarbyggingarmagn en ekki aðeins viðbótabyggingarmagn.

Hámarks hæð:
Var: K 39.20
Verður: K 42.50
Tæknir: K 44.00

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:500



STADGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

- Lóðamörk - Ný
- Lóðamörk - Gömul
- Fjarlægðar byggingar
- Óbreyttar byggingar
- Byggt við / 1 hæð ofan á núv.
- Byggt við / 2 hæðir án kjalla
- Byggt við / 2 hæðir og kjallari
- Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggis.
- Almörkun skipulagssvæðis

SKÝRINGAR / TÁKN

STADGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

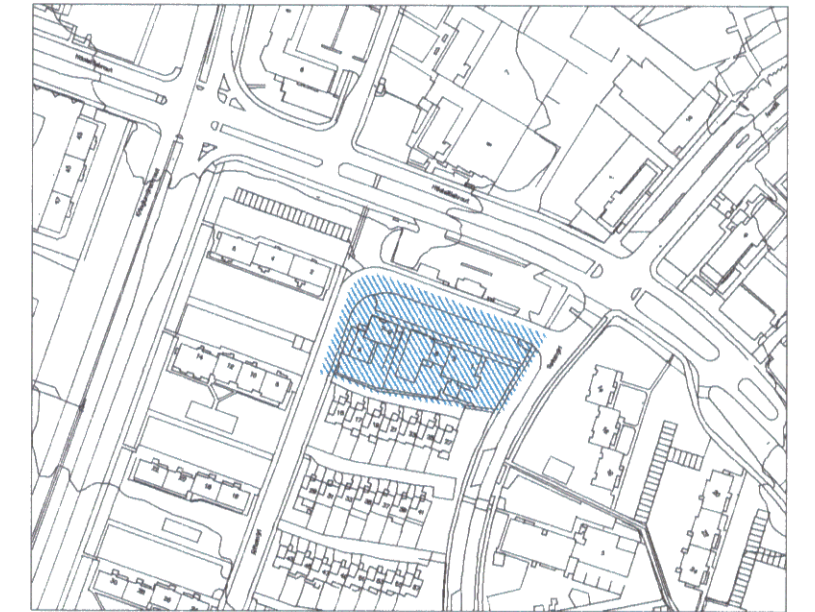
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018
Síðast breytt:
14.05.2019: Uppfærðir bilastæðaskilmálar



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449



STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný
Lóðamörk - Gömul

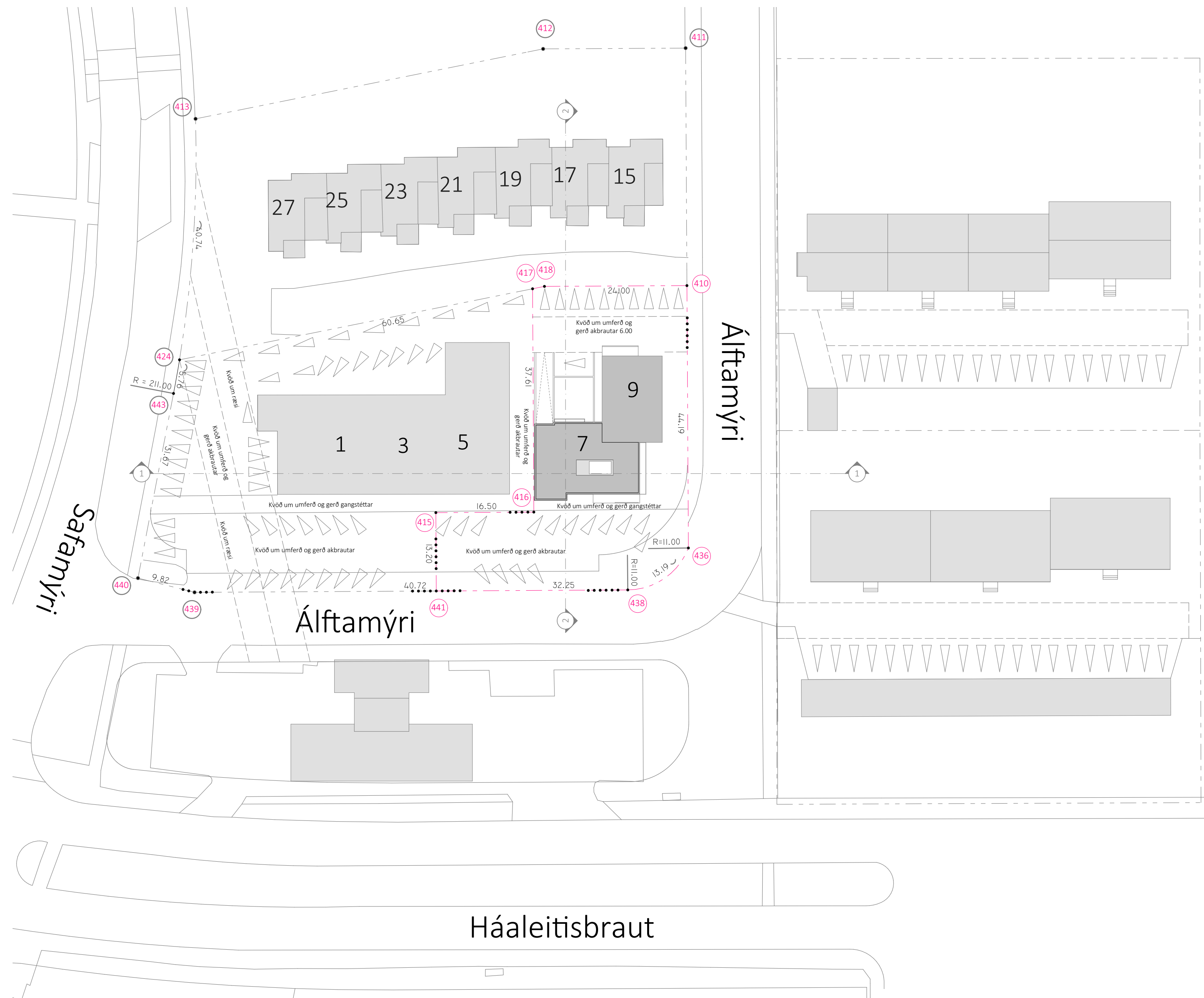
Fjarlægðar byggingar
Óbreyttar byggingar

Byggt við / 1 hæð ofan á núv.
Byggt við / 2 hæðir án kjalla
Byggt við / 2 hæðir og kjallari

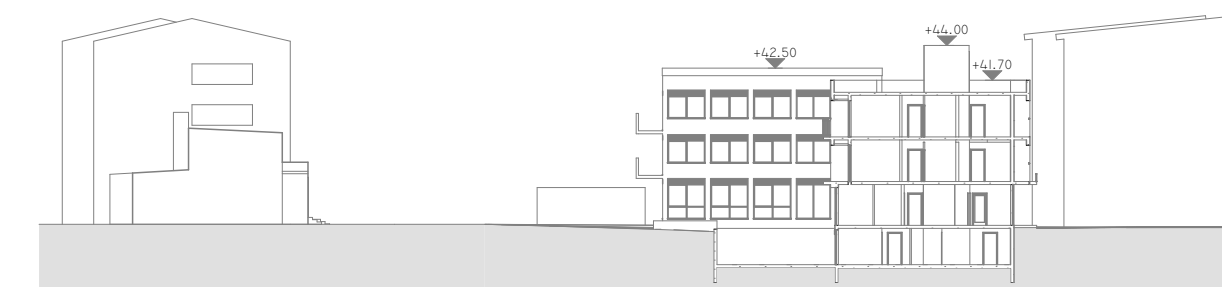
Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni.

Lóðamörk - Ný

H Hæðir



SNEIDMYND 1-1
1:500



SNEIDMYND 2-2
1:500

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

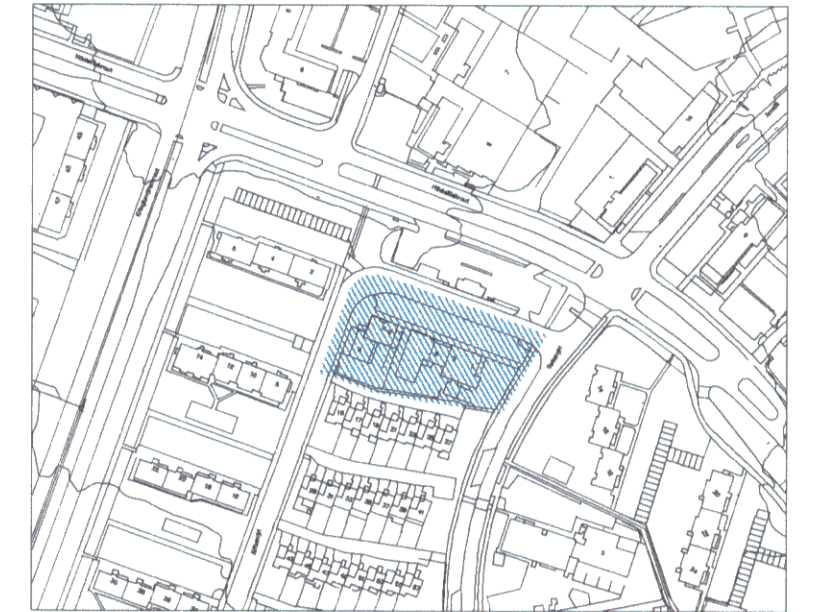
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449



STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

- Lóðamörk - Ný (red dashed line)
 - Lóðamörk - Gömul (black dashed line)
 - Fjarlægðar byggingar (red hatched area)
 - Óbreyttar byggingar (white area)
 - Byggt við / 1 hæð ofan á núv. (green area)
 - Byggt við / 2 hæðir án kjallari (orange area)
 - Byggt við / 2 hæðir og kjallari (blue area)
 - Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni. (dotted area)
 - Lóðamörk - Ný (orange dashed line)
- (H) Hæðir

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449

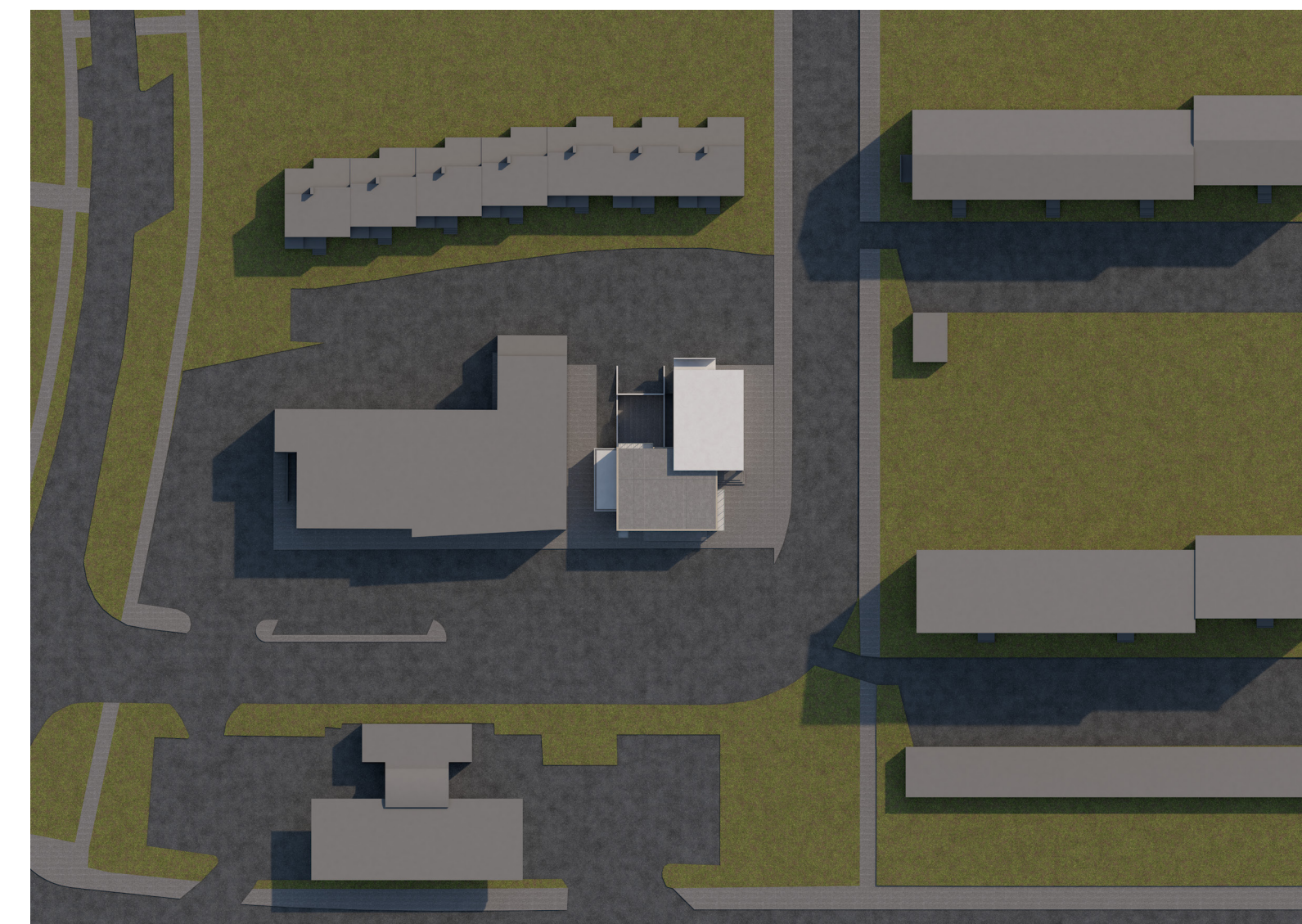
SKUGGAVARP FYRIR BREYTINGU BYGGINGA:



KL: 9:30
21. júní



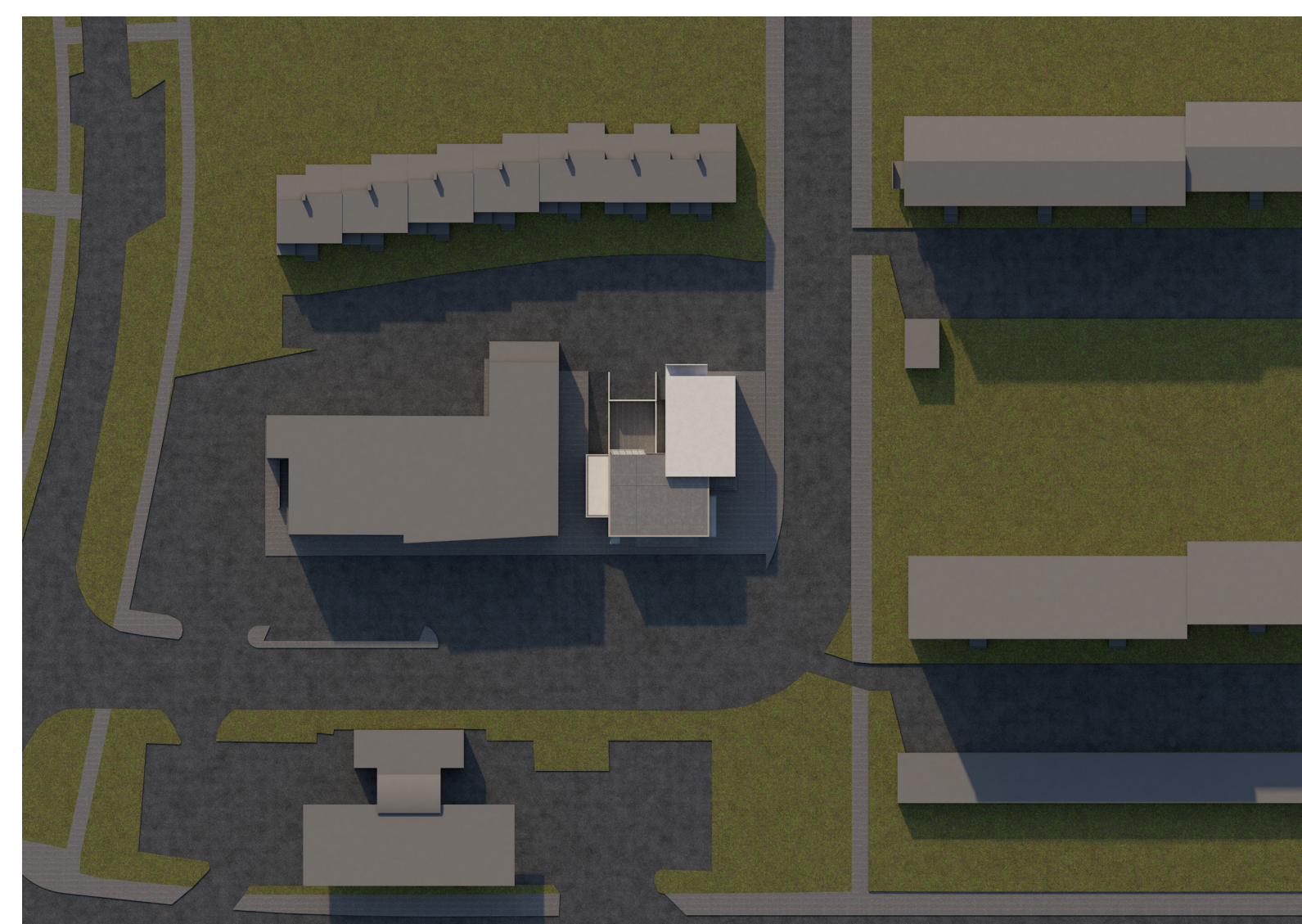
KL: 12:30
21. júní



KL: 17:30
21. júní



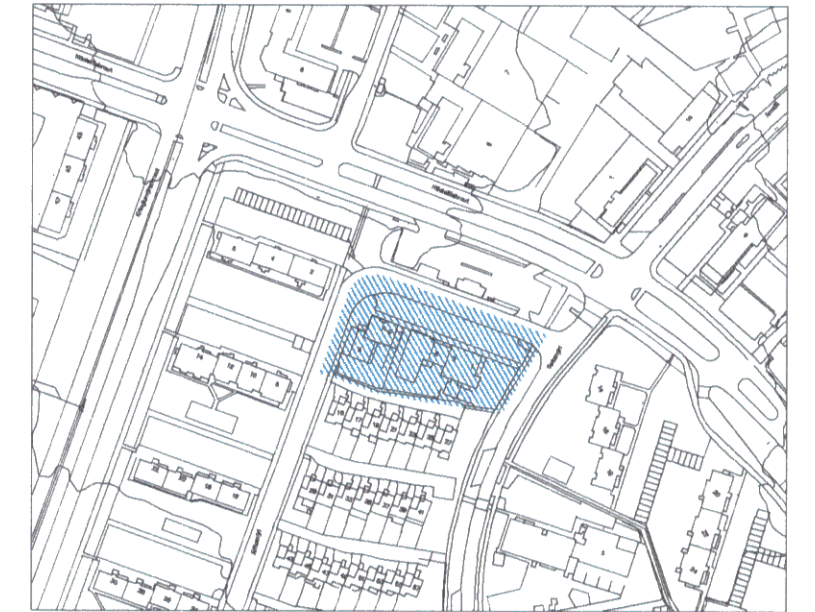
KL: 9:30
21. mars



KL: 12:30
21. mars



KL: 17:30
21. mars



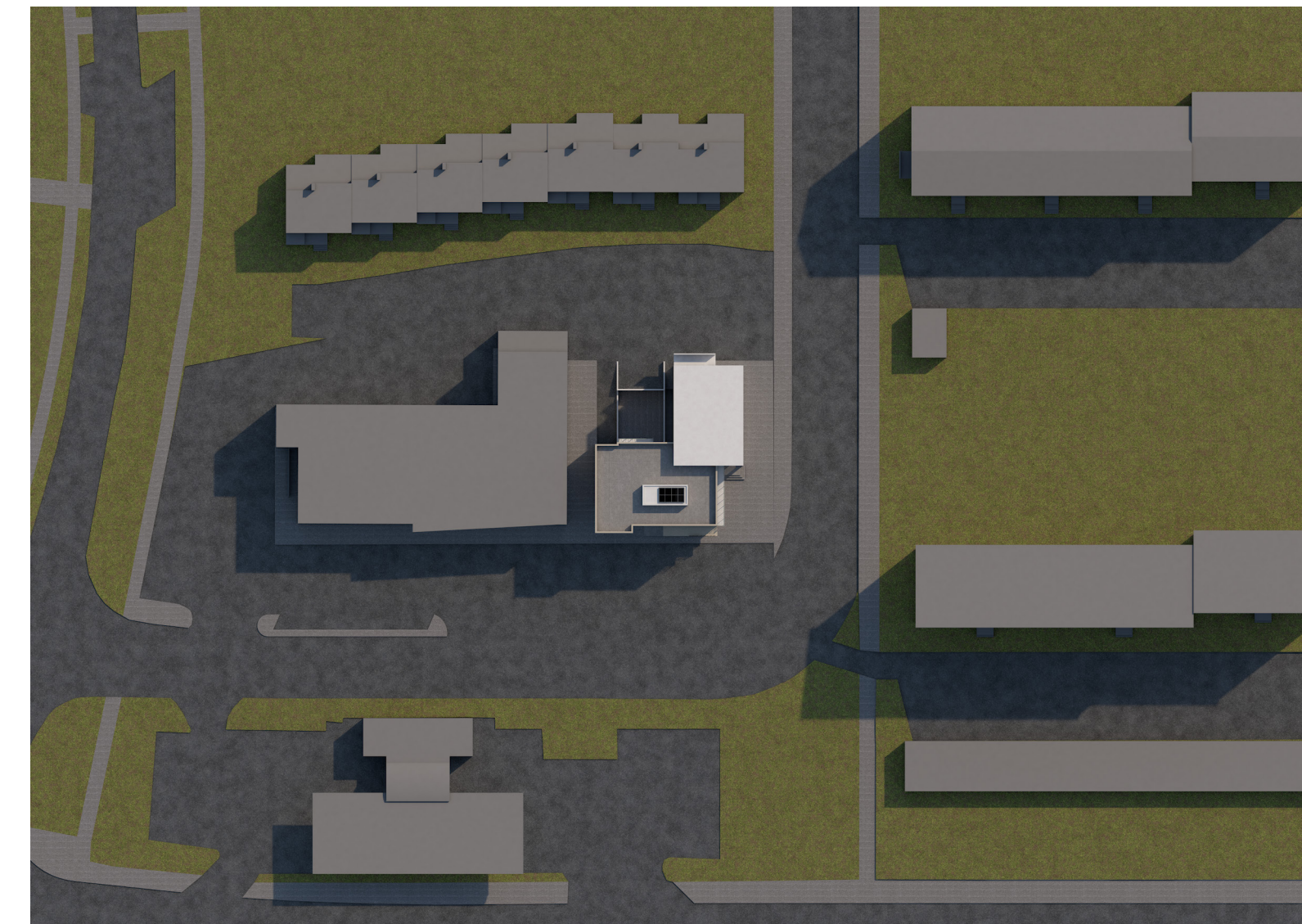
SKUGGAVARP EFTIR BREYTINGU BYGGINGA:



KL: 9:30
21. júní



KL: 12:30
21. júní



KL: 17:30
21. júní



KL: 9:30
21. mars



KL: 12:30
21. mars



KL: 17:30
21. mars

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný
Lóðamörk - Gömul

Fjarlægðar byggingar

Óbreyttar byggingar

Byggt við / 1 hæð ofan á núv.

Byggt við / 2 hæðir án kjallari

Byggt við / 2 hæðir og kjallari

Útskagandi byggingarhlutar efri hæða, s.s. svalir og skyggni.

Lóðamörk - Ný

H Hæðir

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

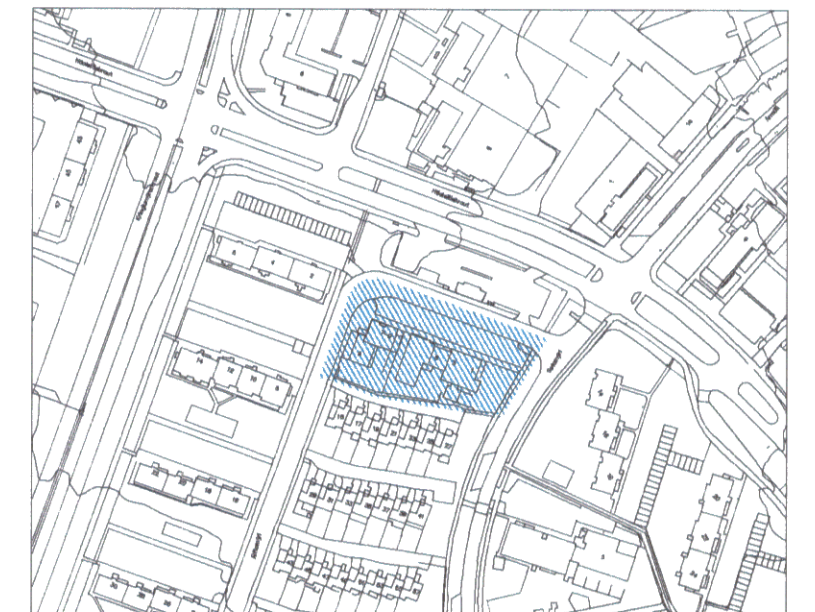
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018



TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449



Rýmismyndir og drög að útliti:



ÁSÝND: NORÐUR



ÁSÝND: NORÐ-AUSTUR



ÁSÝND: SUÐUR



ÁSÝND: NORÐUR



ÁSÝND: GÖTUHÆÐ SUÐUR

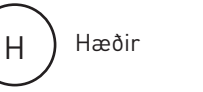
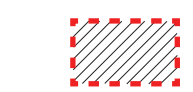


ÁSÝND: GÖTUHÆÐ NORÐUR

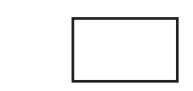
STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

Lóðamörk - Ný
Lóðamörk - Gömul

Fjarlægðar byggingar



Óbreyttar byggingar



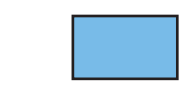
Byggt við / 1 hæð ofan á núv.



Byggt við / 2 hæðir án kjallari



Byggt við / 2 hæðir og kjallari



Útskagandi byggingarhlutar efri

hæða, s.s. svalir og skyggni.

Lóðamörk - Ný

SKÝRINGAR / TÁKN

STAÐGREINIREITIR:
1.280.102 og 1.280.103

ÁLFTAMÝRI 1-9

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

8. nóvember 2018




TVÍHORF arkitektar | Brúarvogi 1-3 | 104 Reykjavík
tvihorf@tvihorf.is | www.tvihorf.is

Gunnar Sigurðsson faí 080877-4719
Helgi Steinar Helgason faí 030482-3449

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	18. MAR. 2019 sign
Skjaln.	Ábm.

13. mars 2019

Undirritaðir eigendur raðhúsa við Álftamýri 15-27, 108 Reykjavík, vísa til auglýsingar í Fréttablaðinu 4. mars sl. um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Álftamýrar 1-5 og 7-9 í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lóðareigendur Álftamýri 15-27 harma að þeim skuli ekki hafa verið kynnt beint umsókn Gunnars Sigurðssonar, arkitekts, fyrr en með almennri auglýsingu í Fréttablaðinu 4. mars sl. en ekki þegar hún kom fram 18. október 2018.

Enn skal reynt á polinmæði reykvískra íbúa við Álftamýri 15-27.

Síðasta atлага var gerð 2004 til 2005. Þá var gerð tilraun til að fá heimild til að hækka Álftamýri 1-5 og Álftamýri 7-9 um 1 til 2 hæðir en þeirri umsókn var hafnað. Með samþykktri breytingu á deiliskipulagi sem borgarráð samþykkti 24. febrúar 2005 náðist sæmileg sátt við íbúa Álftamýri 15-27 um leið og skipulagsfulltrúi hafnaði alfarið þeirri beiðni að byggja 3. hæðina ofan á Álftamýri 7-9 og hækka Álftamýri 1-5 enn frekar en þá var gert og hugur eigenda stóð til. Þáverandi samráð við arkitekt breytinganna, Tryggva Tryggvason, var lofsvert og leiddi til sæmilegrar sáttar.

Enn skal höggvið í sama knérunn.

Ef heimilað verður að hækka Álftamýri 7-9 um 1 til 2 hæðir til viðbótar því sem nú er er ekki ólíklegt að gamla krafan um að hækka Álftamýri 1-5 ennfrekar verði endurvakin. Er ef til vill stefnt að því? Sem kunnugt er var þeirri beiðni hafnað við breytinguna á deiliskipulaginu 2005 eins og upphaflega var þó stefnt að.

Nú er gott samræmi milli Álftamýri 1-5 annars vegar og Álftamýri 7-9 hins vegar. Með því að heimila hækkun á Álftamýri 7-9 um 1 til 2 hæðir raskast þetta jafnvægi algerlega svo lýti yrði að. Tveggja hæða hækkun á viðbyggingunni er gersamlega út í hött þar sem hún bæði þrengir að næstu byggingu og skermir verulega allt útsýni til norðurs. Breytingin yrði í algeru ósamræmi við meint markmið breytingarinnar um að yfirbragð byggðar verði heillegt og sterkt. Breytingin hnígur í þveröfuga átt og skapar ósamræmi milli Álftamýri 1-5 og Álftamýri 7-9, vegna mismunandi hæðar bygginganna. Markmið breytingarinnar er því dulið og annað en auglýst er.

Með breytingunni á deiliskipulagi reitsins frá 24. febrúar 2005 var samþykkt lóðarstækkun Álftamýri 1-5 og Álftamýri 7-9 til norðurs, illu heilli. Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar hefur hins vegar ekki treyst sér til að framfylgja þeirri breytingu og þrengja horn Álftamýris á mótis við Álftamýri 2-6. Það er í sjálfu sér ekki undarlegt þar sem útfærslan er óframkvæmanleg.

Nú þegar er umferð um Álftamýri erfið bæði vegna þrengsla og alvarlegs skorts á bílastæðum, einkum norðan- og vestantil á mótis við Álftamýri 1-9. Beiðni um stækkun Álftamýri 7-9 um 516.3 fermetra þýðir 5 ný bílastæði, *nota bene* þegar lágmarkskrafa er gerð um fjölda bílastæða, en þessi bílastæði eru ekki til staðar.

Í raun eru ekki 24 bílastæði á lóð Álftamýri 7-9, eins og gildandi deiliskipulag gerir kröfu um, heldur 20, þ.e. 11 plús 9. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi skulu vera 13 bílastæði norðan Álftamýri 7-9, en þau eru í raun aðeins 9. Það er óvinnandi vegur að ætla sér að koma fyrir 18 bílastæðum fyrir norðan Álftamýri 7-9, þ.e. að fjölga þeim um helming.

Nú er gerð krafa um samtals 29 bílastæði sem ekki er unnt að koma fyrir.

Með stækkuninni á lóðarmörkum Álftamýrar 1-9, sem heimiluð var 2005, var í raun verið að svindla á fjölda mögulegra bílastæða.

Skipulagsfulltrúi hefur haft 14 ár til að þrengja Álftamýrina norðan og vestan Álftamýri 7-9 án nokkurra sjáanlegra aðgerða öll þessi ár. Æskilegt væri að skipulagsfulltrúi svaraði því skýrt og skilmerkilega hvenær Reykjavíkurborg muni hefjast handa og þrengja götuna, illu heilli fyrir þá fjölmörgu Reykvíkingsa sem leið eiga um Álftamýrina á degi hverjum.

Aðeins er unnt að koma fyrir 29 bílastæðum á lóð Álftamýri 7-9 með því að þrengja Álftamýri til norðurs og vesturs á mótis við íbúðablokkina Álftamýri 2-6, sem er óframkvæmanleg aðgerð vegna þeirra þrengsla sem sú framkvæmd skapar.

Það er krafa eigenda Álftamýri 15-27 að upplýst verði hvar viðbótarbílastæðum verði komið fyrir á lóð Álftamýri 7-9. Ekki verður séð að hugað hafi verið að þessum þætti í tillögunni að breytingu á deiliskipulaginu. Þetta veldur íbúum verulegum áhyggjum þar sem þeir þurfa dag hvern að sæta lagi vegna þrengsla ef mæta þarf bíl á götunni, einkum við Álftamýri 7-9.

Það kemur þessari beiðni um breytingu á gildandi deiliskipulagi ef til vill ekki við en gróflega er svindlað á fjölda bílastæða við suðurhlíð Álftamýri 1-5. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eiga þau að vera 17 en eru í raun aðeins 6. Einnar mínútu skoðunarferð staðfestir það. Sporin hræða því.

Með deiliskipulagsbreytingunni 2005 var útsýni til Esjunnar skert verulega og enn skal bætt um betur! Íbúar við Álftamýri 15-27 una ekki frekari skerðingu en nú er orðin á útsýni til norðurs í átt til Esjunnar og skipulagsyfirvöldum í Reykjavík, ef nokkrum, er mæta vel kunnugt um að óskert útsýni til Esjunnar telst til verðmæta í Reykjavík.

Nægilega var þrengt að Álftamýri 15-27 með breytingunni á deiliskipulaginu 2005 og ekki ástæða til að hnekkja þeirri sátt sem þá náðist með frekari óbilgirmi fjórtán árum seinna.

Að lokum skal minnt á að skipulagsfulltrúi getur ekki horft fram hjá þeirri staðreynd að samkvæmt upphaflegu skipulagi reitsins frá 14. nóvember 1961 var gert ráð fyrir raðhúsum á lóðinni Álftamýri 1-9 í sambærilegri hæð og núverandi raðhús sem standa við Álftamýri 15-27. Það er ekki ásættanlegt að upphaflegum heildarsvip hverfisins, sem hannaður var 1961, sé raskað enn frekar en orðið er.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkiur gerði rétt í því að láta nú staðar numið og sætta sig við óbreytt ástand.

Virðingarfyllst

Silpi Guadólfa
Pjetur Bjarnason
Álftamýri 15

Haukur Ólafsson
Álftamýri 17

Guðmar Þorsteinsson
Álftamýri 19

Arnim H.
Álftamýri 21

Álftamýri 23

Camilla Ólafsdóttir

Jóhanna V. Ingólfsson
Álftamýri 25

Uelgerður Arnardóttir
Álftamýri 27

USK Skipulag

Frá: Asberg Ingolfsson <asbergking@gmail.com>
Sent: 15. apríl 2019 23:16
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir við deiliskipulag Álftamýri 7-9

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Nú er til kynningar tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Álftamýri 1-5 og 7-9.

Undirrituð eru á móti tillögu þessari og telja hana hafa ekkert með það markmið að gera að yfirbragð byggðar á þessu svæði verði heillegt og sterkt.

Ein hæð ofan á núverandi tveggja hæða byggingu er ekki í samræmi við það fyrirkomulag húsa sem er til staðar á svæðinu og er afmarkað er af götustæði Álftamýri, Safamýri og Starmýri en þar eru hús nú tvær hæðir og ýmist með eða án kjallara. Hugmyndir um þriðju hæðina á þessum stað brýtur í bága við það fyrirkomulag sem fyrir er á svæðinu og raskar núverandi skipulagi verulega að mati undirritaðra. Að samþykkja viðkomandi tillögu getur einnig komið af stað öðrum hugmyndum um hækkun húsa á þessu svæði sem gæti leitt til enn verri og lakara yfirbragðs bygginga á þessu svæði.

Gert er ráð fyrir fjölgun bílastæða samkvæmt tillögunni en ekki eru öll þau bílastæði til staðar í dag sem koma fram á núgildandi skipulagi og ekki verður séð hvernig eigi að koma þeim fyrir við beygjuna á Álftamýri þar sem einnig er inn- og útafkeyrsla að fjölbýlishúsi við Álftamýri 2-6.

Pláss fyrir umferð um þetta svæði er mjög takmarkað og þegar stórum ökutækjum hefur verið lagt við hlið akbrauta þá er plássíð ákaflega lítið fyrir almenna umferð um þetta svæði auk umferðar inn og út af lóðum þeim sem hér um ræðir. Nauðsynlegt er að yfirfara heildarfyrirkomulag umferðar á þessu svæði en þarna eru fjórar inn- og útaf keyrslur (með aksturleið lóðar við Háaleitisbraut 12), stutt í gatnamót við Safamýri auk þess er stuttur aðdragandi að ljósastýrðum gatnamótum Háaleitisbrautar, Ármúla og Safamýri.

Einnig má benda á að engin gönguleið er frá Safamýri inn í Álftamýri á þessu svæði (innan lóðar Álftamýri 1-5), eins og fram kemur kvöð um á gildandi skipulagi .

Undirrituð hafa kynnt sér þau gögn sem fylgja tillögu þessari og leggjast gegn því að hún verði samþykkt.

Virðingarfyllst,

Ásberg K Ingólfsson
Þórhildur Guðmundsdóttir
Íbúar í Álftamýri 25

Álftamýri 7-9

Til þeirra er málið varðar

Breyting á deiliskipulagi

Lögmannafélag Íslands (LMFÍ), annar eigandi lóðarinnar Álftamýri 7-9 lýsir yfir samþykki sínu við umsókn Bjarkar ehf um hækkun um eina hæð. Samþykkið miðast við að hækkunin fáiast samþykkt fyrir bæði húsin á lóðinni.

Reykjavík 27.4. 2018

[Handwritten signature]

p.p. Lögmannafélag Íslands
Kt. 450269-2209

F.h. LMFÍ

Meðf.: Samkomulag Bjarkar ehf. og Lögmannafélags Íslands dags. 27. apríl 2018.

Bjarkar ehf., kt. 490998-2179, Stigahlíð 59, Reykjavík og Lögmannafélag Íslands (hér eftir „LMFÍ“), Álftamýri 9, Reykjavík, gera með sér svofellt

SAMKOMULAG

Bjarkar ehf. er eigandi fasteignarinnar Álftamýri 7 í Reykjavík, sem nýtt er undir hótélrekstur, og LMFÍ er eigandi fasteignarinnar Álftamýri 9 í Reykjavík, sem er skrifstofuhúsnæði. Lóðin við Álftamýri 7-9 er í óskiptri sameign aðila.

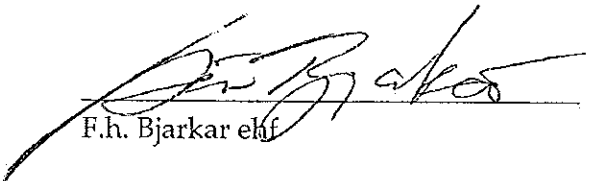
Bjarkar ehf. og LMFÍ ætla sameiginlega að sækja um til Reykjavíkurborgar breytingu á deiliskipulagi Álftamýri 1-5 og 7-9 vegna lóðarinnar nr. 7-9 við Álftamýri. Í breytingunni fellst að hækka framhús (Álftamýri 7) úr tveimur hæðum í þrjár og fella niður byggingareit á baklóð sem og að hækka húsið að Álftamýri 9 úr tveimur hæðum í þrjár.

Sem meðlóðarhafi Bjarkar ehf. að lóðinni Álftamýri 7-9 samþykkir LMFÍ þær breytingar á eigninni sem felast í deiliskipulagsfyrirspurn sem Bjarkar ehf. hefur látið Tvíhorf arkitekta vinna, sbr. fylgiskjal 1 með samningi þessum. Samþykki LMFÍ nær þó einungis til tillögunnar í heild sinni, þ.e. að skipulags- og byggingaryfirvöld heimili að byggð verði ein hæð ofan á bæði Álftamýri 7 og Álftamýri 9. Verði ekki fallist á hækkun á fasteign LMFÍ að Álftamýri 9 þá fellur niður, sjálfkrafa og án uppsagnar, samþykki LMFÍ fyrir hækkun fasteignarinnar að Álftamýri 7.

Bjarkar ehf. er ljóst að þó svo samþykki fáiast fyrir deiliskipulagsbreytingunni mun LMFÍ ekki ráðast í yfirbyggingu á hús sitt að svo stöddu. Bjarkar ehf. skuldbindur sig til að mótmæla í engu þegar LMFÍ eða síðari eigandi fasteignarinnar mun hefja framkvæmdir á fasteigninni með tilheyrandi raski.


Bjarkar ehf. heldur LMFÍ skaðlausu af öllum kostnaði vegna vinnu við deiliskipulagstillöguna og mun ekki eiga neinn rétt til endurgreiðslu frá LMFÍ á útlögðum kostnaði hver svo sem kunna að verða afdrif deiliskipulagstillögunnar þ.e. hvort heldur hún verður samþykkt eða hafnað af hálfu Reykjavíkurborgar.

Reykjavík, 27. apríl 2018


F.h. Bjarkar ehf


F.h. LMFÍ

Vottar að rétttri dagssetningu og undirskrift


Óskar Bergsson
Kt. 200967-2829

Nafn og kennitala

Anna L. Hallgrímsd. 261286-2469

Nafn og kennitala

DRÖG

Álftamýri 7-9 – Svör við athugasemdum

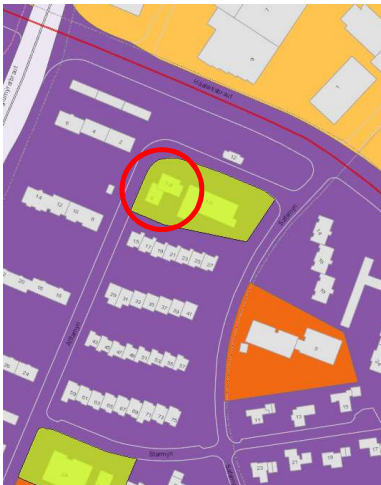
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Gunnars Sigurðssonar dags. 18. október 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir Álftamýri 1-5 og 7-9 vegna lóðarinnar nr. 7-9 við Álftamýri 7-9. Í breytingunni felst m.a. að byggð er ein hæð ofan á núverandi tveggja hæða byggingu og viðbygging á lóðarmörkum lóðar nr. 1-5 við Álftamýri verði hækkuð um tvær hæðir til jafns við aðalhúsið og framlengt að byggingarlínu norðurhlíðar á 2. og 3. hæð, horn jarðhæðar er enn opið, samkvæmt uppdr. Tvíhorf dags. 8. nóvember 2018.

Tillagan var auglýst frá 4. mars 2019 til og með 15. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- íbúar og eigendur að Álftamýri 15-27 dags. 13. mars 2019
- Ásberg K. Ingólfsson og Þórhildur Guðmundsdóttir, íbúar að Álftamýri 25, dags. 15. apríl 2019



Álftamýri 1-5 (til vinstri) og 7-9 (til hægri)



Nærþjónustukjarni í íbúðarbyggð



Álftamýri 7-9 séð frá suðri (frá raðhúsabyggð)

Athugasemdir og svör

Hér á eftir er samantekt á athugasemdum eftir efnisflokkum og svör skipulagsfulltrúa við þeim:



SKORTUR Á SAMRÁÐI

Lóðareigendur harma að þeim skuli ekki hafa verið kynnt umsóknin fyrr en með almennri auglýsingu og leggjast gegn því að hún verði samþykkt.

SVAR:

Með auglýsingu tillögunnar óskar embættið eftir viðbrögðum, upplýsingum og athugasemdum frá borgarbúum, ekki síst þeim sem búa næst lóðinni sem um ræðir. Þegar auglýsingartíma lýkur er farið yfir athugasemdir og tillagan skoðuð með tilliti til þeirra. Samráð á sér þannig stað á auglýsingarstigi enda ekki búið að taka endanlega afstöðu til tillögunnar á því stigi.

FYRRI DEILISKIPULAGSBREYTING (SAMÞ. 24.02.2005)

2004/2005 hafi verið gerð tilraun til að fá heimild til að hækka húsið nr. 1-5 og 7-9 um 1-2 hæðir. Þeirri umsókn hafi verið hafnað af skipulagsfulltrúa. Með samþykkttri deiliskipulagsbreytingu (samþ. í borgarráði 24.02.2005) hafi náðst sæmileg sátt við íbúa Álftamýrar 15-27.

Lóðin hafi verið stækkuð í deiliskipulagsbreytingunni frá 2005 en breytingin hafi ekki verið framkvæmd. Íbúar óski þess að skipulagsfulltrúi svari því skýrt hvenær Reykjavíkurborg muni hefjast handa við að þrengja götuna sem er nú þegar erfið vegna þrengsla og bílastæðaskorts.

SVAR:

Rétt er að lóðirnar 1-5 og 7-9 voru stækkaðar til norðurs í kjölfar framangreindrar breytingar á deiliskipulagi frá 2005, sbr. mæliblað samþykkt af byggingarfulltrúa þann 3. maí 2005. Innan skilgreindra lóðarmarka er það lóðarhafi sem hefur frumkvæði að breytingum (og stendur að þeim) og getur Reykjavíkurborg því ekki svarað því hvenær farið verður í framkvæmdir á lóðinni norðan hússins.

BÍLASTÆÐAMÁL

Með tillögunni aukist bílastæðakrafa um allt að 5 stæði miðað við hámarksbyggingarmagn. Þannig sé gerð krafa um allt að 29 stæði en þeim sé ekki unnt að koma fyrir á lóðinni (nema með því að þrengja götuna til norðurs). Það sé krafa íbúanna að upplýst verði hvar viðbótarbílastæðum verði komið fyrir.

Í raun séu ekki 24 stæði á lóðinni heldur 20 (11+9). Bílastæði norðan við húsið séu aðeins 9 en ekki 13 og ekki væri unnt að koma þar fyrir 18 stæðum.

SVAR:

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 216 m² sem ekki enn hafa verið byggðir og er bílastæðakrafa fyrir þá stækkun 1 stæði / 35 m². Í auglýstri tillögu er gert ráð fyrir 1 stæði á hverja 100 m² **nýs viðbótarbyggingarmagns** (516,3 m²), eða 29 stæði miðað við nýtt hámarksbyggingarmagn.

Vakin er athygli á að þessar tölur hafa verið leiðréttar í kjölfar auglýsingar og athugasemda þar sem rétt bílastæðakrafa er 1 stæði / 100 m² fyrir *allt* óbyggt byggingarmagn á lóðinni (en ekki aðeins nýtt viðbótarbyggingarmagn). **Ný bílastæðakrafa miðað við hámarksbyggingarmagn er því 25 bílastæði skv. tillögunni (sbr. lagfærða skilmálatöflu).**

Í auglýsingargögnum er skýringarmynd (afstöðumynd) sem sýnir hugmynd að staðsetningu bílastæðanna á lóðinni en þar sést að mögulegt er að koma fyrir 25 bílastæðum innan lóðarinnar.

Lóðarhafa er einnig heimilt er að greiða í bílastæðasjóð fyrir þau viðbótarbílastæði sem ekki komast fyrir á lóðinni. Þannig er ekki gerð krafa um að koma öllum bílastæðunum fyrir á lóðinni.

HEILDARVIPUR OG YFIRBRAGÐ

Með því að heimila umrædda hækkun raskist jafnvægið milli hússins nr. 7-9 og nágrannahússins nr. 1-5 og ekki sé því rétt að yfirbragð byggðar verði heillegt og sterkt. Í upprunalegu skipulagi reitsins frá 1961 hafi verið gert ráð fyrir raðhúsabygging á lóðunum 1-9 við Álftamýri og tillagan raski enn frekar heildarsvip hverfisins eins og hann var hugsaður upprunalega og skapi öllu heldur ósamræmi vegna mismunandi hæðar.



SVAR:

Rétt er að upprunalega hafi verið gert ráð fyrir raðhúsabyggð á lóðunum Álftamýri 1-9 (sbr. skipulagsupprátt fyrir Safamýri-Álftamýri frá 1961) en síðan þá hafa áherslur breyst og skv. gildandi aðalskipulagi (AR2010-2030) eru lóðirnar 1-5 og 7-9 skilgreindar sem nærþjónustukjarni í íbúðarbyggð. Í nærþjónustukjarna er heimil fjölbreyttari landnotkun (t.a.m. minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa) með það að markmiði að styrkja nærþjónustu innan íbúðarhverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga en einnig eru heimilir veitingastaðir í flokki I-II og gististaðir í flokki I-III.

Hækkun húsa í nærþjónustukjarnanum skapar því ekki fordæmi fyrir hækkun húsa í öllu hverfinu, enda skilgreining hans og hlutverk annars eðlis en íbúðarhúsnæðið í kring (hér á meðal raðhúsabyggðin sunnan reitsins). Við mat á tillögnum hefur m.a. verið horft til þess að hækkun hússins hefur ekki í för með sér aukið skuggavarp á nágrennalóðir vegna staðsetningar sinnar norðan raðhúsabyggðarinnar. Húsið nr. 7-9 er í um 23-37 m fjarlægð frá raðhúsunum.

ÚTSÝNISSKERÐING

Með deiliskipulagsbreytingunni frá 2005 hafi útsýni á Esjuna verið skert verulega og tillagan sem um ræðir þengi að og skerði það enn frekar.

SVAR:

Hækkun hússins nr. 7-9 um eina hæð getur leitt til einhverrar breytingar á útsýni næstu byggðar en ekki er fallist á að tillagan skerði útsýni raðhúsanna nr. 15-27 til norðurs **verulega**.

Niðurstaða

Lagt er til að erindið verði samþykkt óbreytt.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri