

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: föstudagur, 1. september 2023 17:08
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Æ Ifaland 15 - Uppr grunnmynd.pdf; D.1 DEILIISKIPULAGSBREYTING.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggð



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Rekstur og fjármál ehf**

Kennitala umsækjanda: **5902042930**

Heimilisfang umsækjanda: **Starmýri 6**

Póstnúmer umsækjanda: **108**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **[REDACTED]**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Já**

Nafn forsvarsmanns: **Bjarni Kristjánsson**

Netfang forsvarsmanns: [REDACTED]

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Eigandi / eigendur**

Umboð frá eiganda:

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Rekstur og fjármál ehf**

Kennitala greiðanda: **5902042930**

Netfang greiðanda: [REDACTED]

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Álfaland 15**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Óskað er eftir heimild til að skipta í 4 íbúðir og jafnfram stækka viðbyggingu**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

Hvaða veitufyrirtæki?:

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **D.1 DEILIISKIPULAGSBREYTING.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar:

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

Hæðarblað:

Loftmynd:

Önnur gögn: **Álfaland 15 - Uppr grunnmynd.pdf**

DEILISKIPULAG EYRARLANDS - breyting á deiliskipulagi fyrir Álfaland 15

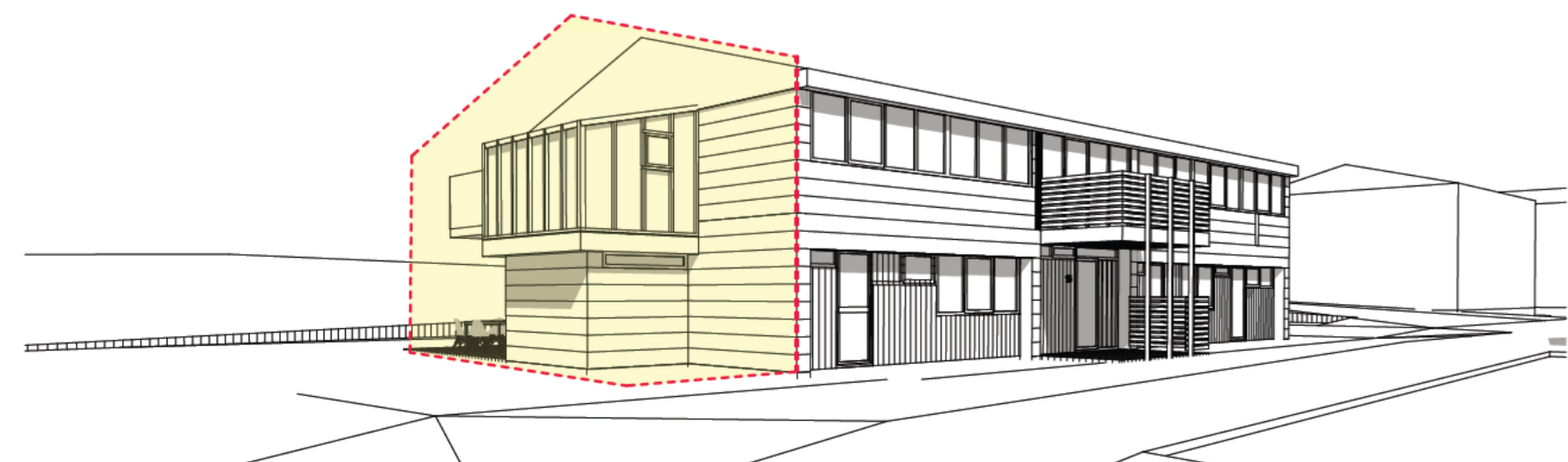


NÚVERANDI DEILISKIPULAG

Samþykkt í borgarráði Reykjavíkurborgar þann 30.12.1980

kvarði.: 1: 500

STÆRÐIR
LÓÐ 950.1 m ²
NÚVERANDI
1-2. HÆÐ skv. FMR brúttó 420.1 m ² Íbúð og vistheimili / endurhæf
Nýtingarhlutfall : 0.44



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

kvarði.: 1: 500

Húsið var upphaflega vistheimili en er skráð sem íbúðareign, óskað er eftir heimild til að skipta því í 4 íbúðir að hámarki á tveimur fastanúmerum. sjá skýringarmynd. Á vesturenda hússins er útbýgging en í henni er eldhús á neðri hæð, um 7 m², og sólskáli á efri hæð, um 9 m². Á efri hæðinni er gengið tvö þrep niður í sólskálann og er lofthæðin í eldhúsinu á neðri hæð þeim mun lægri. Deiliskipulagið heimili að endurbyggja þessa útbýggingu í svipuðum dúr og húsið nema hvað hún myndi hækka til þess að gólf efri hæðar yrði jafnt öðrum gólfum á hæðinni og lofthæð neðri hæðar yrði eðlileg. Jafnfram stækkar þessa útbýggingu að flatarmáli í allt að 35 m² hvor hæð. Breytingin felur í sér stækkun á byggingarreit. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan lóðar.

STÆRÐIR
LÓÐ 950.1 m ²
REYNDAR STÆRÐIR
1-2. HÆÐ brúttó 365.8 m ² 4 íbúðir stækkun : 70 m ²
Alls eftir stækkun : 435.8 m ²
Nýtingarhlutfall : 0.45



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

- Byggingarreitur
- Skulagsmörk / afmörkun svæðisins sem breytingin nær til

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar þann 26. apríl 2024 í kjölfar athugasemda við auglýsta tillögu:

- Bætt við texta í greinagerð að óskað sé eftir heimild til að skipta íbúðareign í 4 íbúðir á tveimur fastanúmerum.
- Bætt við í greinagerð að ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan lóðar.
- Ártal leiðrétt við Aðalskipulag Reykjavíkur.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT

ÞANN : _____ 20____
TILLAGAN VAR GRENNÐARKYNNNT FRÁ _____ 20____
MEÐ ATHUGASEMDARFREST TIL _____ 20____
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í
B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20____

Arkitektar

Álfaland 15
DEILISKIPULAGSBREYTING

Haraldur Ingvarsson arkitekt
Páll Hjaltason arkitekt.



dags. 01.09.2023
mkv. 1:500
teikn. AB/HI

D.1



Innsendar athugasemdir

vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Eyrarlands fyrir Álfaland 15

Kynningartími tillögunnar var fjórar vikur milli 2. febrúar 2024 og 1. mars 2024. Alls bárust níu athugasemdir.

Hermann Ólason
UMSÖGN BIRT 28.02.2024

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Meðfylgjandi eru athugasemdir frá eigendum fasteigna í Áfalandi 7-13 við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Álfaland 15. Ennfremur fylgir með umsögn skipulagsfulltrúa og mæliblað.

Virðingarfyllt,

Hermann Ólason
Áfalandi 9

• [PDFAthugasemdir.pdf](#)

• [PDFUmsögn skipulagsfulltrúa - Álfaland 15 08 juni 2023.pdf](#)

• [PDFálfaland 7-15 mæliblað.pdf](#)



Reykjavík 26. febrúar 2024

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Undirritaðir eigendur fasteigna í Álfalandi 7-13, eigendur bílskúra og þinglýstir lóðarhafar bílskúra- og bílastæðalóðar fyrir Álfaland 7-15 gera athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Eyrarlands fyrir Álfaland 15.

Gerðar eru athugasemdir við framsetningu kynningargagna og tillögu að breyttu fyrirkomulagi bílastæða á sameignarlóð án samþykkis meðeigenda eða samráðs. Í kynningargögnum kemur ekki fram með skýrum hætti hvernig bílastæðum fyrir fyrirhugaðar íbúðir í Álfalandi 15 verður komið fyrir né hvernig aðkomu að fyrirhuguðum íbúðum verður háttað. Ganga þarf út frá því að gert sé ráð fyrir að aðkoma að húsinu verði áfram um sameignarlóð Álfalands 7-15 en bent er á að Álfalandi 15 fylgir ekki bílskúr og skýra þarf aðild lóðarhafa að sameignarlóð bílskúriseigenda og hlutdeild í kostnaði og viðhaldi á lóðinni. Bent er á að á uppdraetti eru gerðar breytingar utan skipulagsmarka, þ.e. þess svæðis sem breytingin er afmörkuð fyrir og eru þær breytingar ekki teknar fram í greinargerð.

Þá kemur ekki fram í kynningargögnum hvernig eignarhaldi íbúða verður háttað, hvort um sé að ræða 4 séríbúðir með 4 fasteignanúmerum eða 2 séríbúðir ásamt 2 aukaíbúðum sbr. umsögn skipulagsfulltrúa um fyrirspurn Plú Sarkitekta dags. 8. júní 2023 þar sem ekki er fallist á fjölgun íbúða í 6 en ekki gerð athugasemd við fjölgun íbúða í 4, þó mest í eigu tveggja. Vísað er í almenna skilmála hverfisskipulags þar sem fram kemur að óheimilt sé að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúðar. Ef um er að ræða 4 séríbúðir óska undirrituð eftir rökstuðningi fyrir breyttri afstöðu skipulagsyfirvalda, hvernig hún samræmist áðurnefndum almennum skilmálum hverfisskipulags og aðalskipulagi sem skv. umsögn skipulagsfulltrúa tekur mið af stefnu hverfisskipulags þegar kemur að fjölgun íbúða í gróinni byggð.

Álfaland er lokaður botnlangi, tiltölulega þétt byggður 23 íbúðum í einbýli, rað/parhúsum og fjölbýli ásamt barnagæslu. Í götunni eru skv. mæliblöðum 29 bílastæði, þar af 10 á borgarlandi. Fyrir Álfaland 7-15, þar sem í dag eru 9 íbúðir ásamt dvalarheimili (10 íbúðir skv. deiliskipulagi), eru á sameignarlóð 7 bílskúrar, 7 bílastæði eru norðan Álfalands 9-13 og 3 við austurhlíð bílskúra. Þær breytingar sem sýndar eru á uppdraetti en ekki útskýrðar í greinargerð virðast gera ráð fyrir að bílastæðum verði fjölgað þannig að 7 stæðum verði bætt við á borgarlandi norðan Álfalands 9-13, þau 7 stæði sem gert er ráð fyrir innan sameignarlóðar staðsett fyrir framan bílsúrshurðir og svo virðist sem 7 stæðum sé komið fyrir innan bílskúrana. Fyrirkomulag sem hamlar aðgengi að bílskúrum gengur ekki vel upp og verður að teljast íþyngjandi breyting fyrir eigendur bílskúrana. Þá kallar breytingin á breytt lóðarblað og eignaskiptalýsingu. Undirrituð, sem eru þinglýstir lóðarhafar umræddrar sameignarlóðar leggja gegn slíkri breytingu.

Verði fjórar séríbúðir samþykktar í Álfalandi 15 verður íbúðafjöldi hærri en bílastæðafjöldi, þá gera lóðarhafar bílskúrlóðar fyrir Álfaland 7-15 þá kröfu að breyting verði gerð á eignaskiptalýsingu þannig að sameiginleg bílastæði verði ekki lengur í óskiptri sameign heldur sérmerkt hverju fasteignanúmeri. Ekki er hægt að gera ráð fyrir að þær fjórar íbúðir sem lagt er til að verði í Álfalandi 15 geti haft aðgang að fjórum bílastæðum.

Undirrituð horfa jákvætt til þess að farið verði í endurbætur húsnæðisins á lóðinni sem hefur verið ábótavant undanfarin 9 ár frá því að rekstri dvalarheimilis lauk. Ástand hússins og umgengni á lóðinni hefur ekki verið til sóma sem er mjög miður því í götunni hefur verið lögð mikil rækt við umhverfið frá því að gatan byggðist og hafa íbúar hirt og ræktað það borgarland sem umhverfis



Reykjavík

Lóðirnar er. Núverandi staða á Álfalandi 15, umgengni íbúanna á lóðinni sjálfri, sameignarlóð og á borgarlandinu umhverfis lóðina hefur verið nokkuð íþyngjandi fyrir aðra íbúa í götunni. M.a. hefur opinn og óvarinn lagnaskurður á lóðinni til langs tíma skapað hættuástand fyrir gangandi vegfarendur á göngustíg og þá sérstaklega fyrir börnin í götunni.

Íbúar í Álfalandi 7-13 telja að gildandi deiliskipulag fyrir lóðina, þar sem gert er ráð fyrir parhúsi, sé hæfilegur fjöldi íbúða á lóð í þessum hluta götunnar. Að hámarki væri hægt að koma fyrir tveimur aukaíbúðum án bilastæða, í ofangreindri umsögn skipulagsfulltrúa má lesa að það sé einnig mat skipulagsyfirvalda.

Fjölgun úr tveimur íbúðum í fjórar á svo litlu svæði verður að teljast töluvert íþyngjandi breyting fyrir núverandi íbúa við götuna. Það er jafnframt mat undirritaðra að breytingin sem þessi, að breyta parhúsi í fjölbýlishús með fjórum íbúðum geti ekki talist óveruleg breyting á deiliskipulagi og hlýtur að skapa fordæmi á stærra svæði en því svæði sem breytingin er grenndarkynnt fyrir. Sér í lagi þar sem hún er ekki í samræmi við ofangreinda skilmála hverfisskipulags sem aðalskipulag tekur mið af.

Ef gera á þá stefnubreytingu að heimila breytingu á sérbýlum í fjölbýli í grónum, þegar byggðum hverfum væri eðlilegra að vinna að almennri skilmálabreytingu fyrir deiliskipulagssvæðið og skoða í því samhengi heildstætt hvaða áhrif slík breyting myndi hafa.

Undirrituð áskilja sér rétt til að krefjast skaðabóta verði fyrirhugaðar skipulagsbreytingar samþykktar, sbr. ákvæði 51. gr. og 51. gr. a. skipulagslaga.

Virðingarfyllst,

J. h. Kristínar Andersen og Jóhann B. Kristjánsson

Hermann Ólason
Kristín Andersen og Jóhann B. Kristjánsson
Álfalandi 7

Guðmundur Arnar Kolbeinsson og Kolbrún Jóhannsdóttir
Guðmundur Arnar Kolbeinsson og Kolbrún Jóhannsdóttir
Álfalandi 7

Ivar Erlingsson og Snædis Ósk Sigurjónsdóttir
Ivar Örn Erlingsson og Snædis Ósk Sigurjónsdóttir
Álfalandi 7

Hermann Ólason og Sigrún Sigurðardóttir
Hermann Ólason og Sigrún Sigurðardóttir
Álfalandi 9

Gisli Kristjánsson
Gisli Kristjánsson
Álfalandi 11

Hildur Sturludóttir og Jón Magnús Hannesson
Hildur Sturludóttir og Jón Magnús Hannesson
Álfalandi 13



Reykjavík, 08. júní. 2023

Álfaland 15 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa USK23020187

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. mars 2023 var lögð fram fyrirspurn Plúsarkitekta, dags. 15. febrúar 2023, ásamt greinargerð, dags. 15. febrúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Eyrarlands vegna lóðarinnar nr. 15 við Álfaland sem felst í að heimilt verði að skipta húsinu upp í 6 íbúðir og stækka útbyggingu á vesturenda hússins, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta, dags. 15. febrúar 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt nánari útlístu á fyrirspurn, ódags., og tveimur uppdráttum Plúsarkitekta, dags. 14. apríl 2023, annars vegar hugmyndir af bílastæðum og hins vegar hugmyndir af viðbyggingu. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa.



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 er Álfaland 15 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB35)

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Álfaland 15 - Eyrarland, samþykkt í borgarráði þann 30. desember 1980 ásamt síðari breytingum. Gerð hverfisskipulags er langt komin fyrir borgarhlutann.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til að stækka útbyggingu á vesturenda hússins og skipta húsinu upp í 6 íbúðir. Einnig kom fram í greinargerð ósk um lóðastækkun til að koma fyrir bílastæðum og nýbyggingu.

Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að upphaflega var gert ráð fyrir parhúsi á tveimur hæðum. Skv. skilmálum er húsið af gerð Ra og gilda eftirfarandi skilmálar:

Húsagerð Ra

- Parhús á tveimur hæðum, sameiginlegur eða sérstæður bílskúr (sjá mæliblað).
- Hámarksgrunnflötur húss er 98m² (8.5 x 11.5m).
- Hámarksgrunnflötur bílskúrs er 30m² (4x7,5m)
- Þakhalli húss og bílskúrs skal vera hinn sami, 15°-18°.
- Mænir húss má þó ekki vera hærri en 7.10m
- Mænir bílskúrs að hámarki 3.4m yfir uppgefnum leiðsögukótum á hæðarblaði.



Reykjavík

- Skilmálateikning fyrir bílskúr við húsgærd R2 gildir um sérstæða bílskúra við húsgærd R3a.
- Sérstök skilmálateikning er fyrir sameignlega bílskúra (1.1.17)

Skv. ofangreindum gildandi skilmálum er gert ráð fyrir parhúsum á tveimur hæðum.

Um fjölgun íbúða í gróinni byggð í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 kemur fram að:

Uppskipting á eign.

Oft má skipta stórum eignum upp í smærri einingar. Dæmi um það eru stór sérbýlishús. Við slíka uppskiptingu verður annaðhvort til aukaíbúð eða séríbúð, sjá skilgreiningar í hugtakaskýringum.

Þar sem aðalskipulag tekur mið af stefnu hverfisskipulags þegar kemur að fjölgun íbúða í gróinni byggð, þá kemur þar fram í almennum skilmálum að einungis er leyfð ein auka íbúð ekki séríbúð á hvort parhús. Ekki má selja aukaíbúðina frá aðal eigninni og verða íbúðirnar að vera á sama fastanúmeri. Að því gefnu yrðu leyfðar 4 íbúðir í húsinu í eigu mest tveggja. Sjá skilmála hér að neðan.

Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfissókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu

Í almennum skilmálum hverfisskipulags kemur einnig fram að óheimilt sé að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

Það borgarland sem er beggja vegna við Álfaland 15 er skilgreint í skipulagi sem þróunarsvæði/ uppbyggingarreitur og er því helgað skipulagi í vinnslu.

Viðbygging við húsið fellur vel að skilmálum og stefnu gildandi deiliskipulags og tilvonandi hverfisskipulags og er því ekki gerð athugasemd við hana.



Skjaskot af upprætti hverfisskipulags í vinnslu.

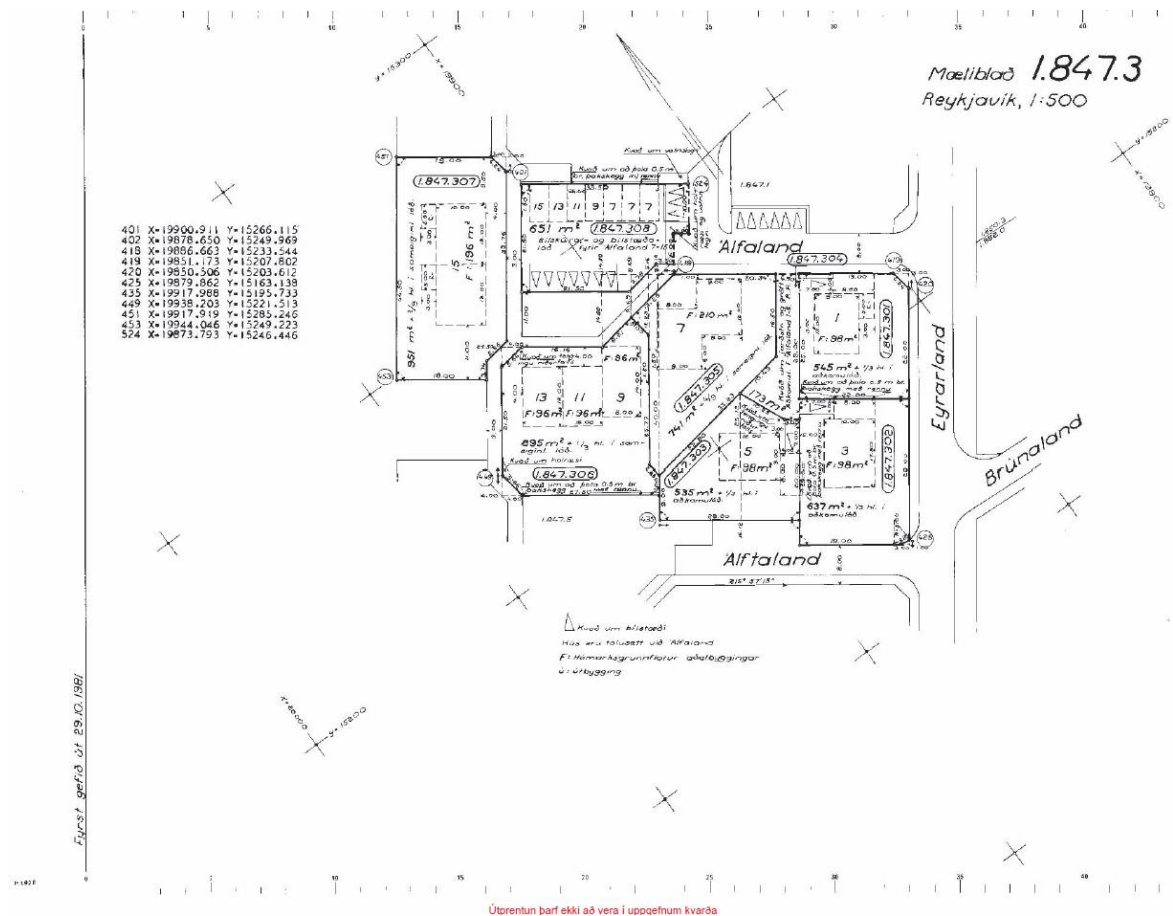


Niðurstaða

- Fallist er á stækkun útbyggingar á vesturenda Álfalands 15.
- Ekki er fallist á fjölgun íbúða í 6 en ekki gerð athugasemd við fjölgun íbúða í 4 þó mest í eigu tveggja sem yrði að grenndarkynna.
- Ekki er fallist á fjölgun bílastæða á lóð.
- Ekki er fallist á stækkun lóðar út á grænt svæði/ uppbyggingarreit.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir landslagsarkitekt / verkefnastjóri





Reykjavík

Björn Guðjón Kristinsson
UMSÖGN BIRT 11.02.2024

Til þess er málið varðar.

Undirrituð er eigandur að Álfalandi 3, 108 Rvík

Varðandi Álfaland 15 þá gerum við þá kröfu á skipulagsyfirvöld að gerð verði amk 6 bílastæði fyrir húsið sem breytt var úr einbýlishúsi í fjölbýlishús með fjórum íbúðum. Nú þegar er neyðarástand í hverfinu þar sem það er skortur á bílastæðum og engan vegin ábætandi á þetta ástand með fjórum nýjum íbúðum.

Ef ekki er orðið við kröfu, um sér bílastæði fyrir Álfaland 15, þá mun bílum vera lagt upp á gangstéttir eins og ber á nú þegar, slíkt ástand verður þá á ábyrgð skipulagsyfirvalda.

Virðingarfyllst,

Björn Kristinsson

Ásta Björnsdóttir

Steinunn Ásta Helgadóttir
UMSÖGN BIRT 13.02.2024

Undirritaðuð eru algjörleg mótfallin því sem fram kemur um að breyta einbýlishúsi við Álfaland 15, í fjórar íbúðir.

Það er bara með ólíkindum að slíkt skuli koma til umræðu þar sem um er að ræða litla götu með svo mikilli umferð og nú þegar er starfsemi á vegum borgarinnar í húsi borgarinnar við Álfaland 6, sem mikil umferð stórra bíla hlýst af.

Það er svo mikill hörgull á bílastæðum nú þegar að það er nánast slegist um þau.

Það væri bara alveg galið að ætla að breyta einbýlishúsinu í fjórar íbúðir þar sem engin bílastæði eru til að dreifa.

Það er nú þegar ekki boðlegt hvernig bílastæðavandinn er, það er lagt ólöglega upp á gangstéttum og þess vegna bara á götunni svo að ef kæmi upp eldur í húsum við götuna þá myndum við sennilega öll brenna inni þar sem slökkvilið kæmist ekki um vegna þrengsla og bifreiða um allt. Slíkur harmleikur yrði þá á ábyrgð skipulagsyfirvalda.

Rúnar Steinn Ólafsson
Steinunn Ásta Helgadóttir
Álfalandi 10
108 Reykjavík



Reykjavík

Bjarni Runólfur Ingólfsson
UMSÖGN BIRT 27.02.2024

Við undirrituð eigendur að Álandi 7 gerum eftirfarandi athugasemdir varðandi breytingar á Álfalandi 15.

Við sjáum enga ástæðu til að fjölga íbúðum í húsi sem nú þegar hefur engin bílastæði.

Þetta er lítil og þröng gata og þar eru fyrir mikil bílastæðavandamál.

Væntanlega kemur þessi breyting til með að auka vandamálín sem fyrir eru vegna bílastæða í Álfalandi og nágrenni.

Bjarni Runólfur Ingólfsson

Þórunn Kristjónsdóttir

Selma Filippusdóttir
UMSÖGN BIRT 27.02.2024

Ég lýsi mig andsnúna því að breyta einbýlishúsinu við Álfaland 15 í fjórar íbúðir. Gatan er lítil og þröng og bílastæði eru þegar of fá miðað við núverandi fjölda bíla íbúa götunnar. Oft er blint þegar gatan er keyrð þar sem bílum er lagt á götunni. Reglulega er ástandið þannig að sjúkrahílar ættu erfitt með að komast að hvað þá slökkvilið.

Ég geri ráð fyrir að svalir verði á austurhlið hússins eins og áður var og viðbyggingin sem um ræðir sé á suðurhlið þar sem núverandi viðbygging er. Ef viðbyggingin á að vera á austurhlið, sem væri þá alveg ný bygging lýsi ég mig andsnúna henni.

Selma Filippusdóttir
Íbúi við Álfaland 14



Reykjavík

Ómar Gaukur Jónsson
UMSÖGN BIRT 28.02.2024

Breyting og aukin byggingaframkvæmd við Álfaland 15, 108 Rvík.

Svar við bréfi frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur sem barst 6.2. 2024 varðandi hugsanlega breytingu á húseigninni Álfalandi 15.

Eftir skoðun á málinu, þá mælum við ekki með áformum um nefnda breytingu á húseigninni Álfalandi 15, sjá hjálögð rök.

Framkvæmdin breytir ásýnd svæðisins sem var byggt og úthlutað sem rólegu og vistvænu lágbyggðasvæði.

Breytingin kallar á að svæðið fari úr þeim byggingarstaðli.

Þegar húsin við Álftaland 9-13 voru byggð var sótt um að fá að hækka húsin um nokkra cm sem ekki var samþykkt vegna nefnds staðals/ákvæðis.

Framkvæmdin við Álfaland 15 kallar á aukna umferð um svæðið/götuna og þar með aukna slyshættu t.d. gagnvart börnum.

Samkvæmt umsögn íbúa í götunni er þar fyrir mikill hörgull á bílastæðum sem reyndar víðar á svæðinu.

Kallar jafnframt á ef um leiguíbúðir verður að ræða að bifreiðum verði lagt í auknu mæli við Álftaland og síðan gengið upp stíginn að Álfalandi.

Börn fara mikið gangandi og hjólandi um göngustíginn sem er fyrir framan Álfaland 15 og liggur á milli húsagatna í hverfinu.

Einnig er mikið um almenna umferð eftir stígnum þ.e. gangandi og hjólandi fólk með börn og vagna á leið á göngusvæðið/útivistarsvæðið í Fossvogsdal og víðar.

Með tilliti til framanskráðs, þá leggjumst við gegn nefndri framkvæmd/ breytingu við Álfaland 15 t.d. vegna aukinnar slyshættu, aukinnar umferðar og breyttri ásýnd á svæðinu.

Mbk.

Ómar G. Jónsson og Ágústa S. Gunnlaugsdóttir,
Álftalandi 13, 108 Reykjavík.



Reykjavík

Hildur Sturludóttir
UMSÖGN BIRT 29.02.2024

Við undirrituð gerum eftirfarandi athugasemdir vegna uppdráttar að breyttu deiliskipulagi fyrir Álfaland 15:

- Við gerum alvarlega athugasemd við að uppdrátturinn feli í sér að gerðar séu breytingar á skipulagi bílskúrlóðar fyrir bílskúra í eigu Álfalands 7-13 án samráðs við lóðarhafa. Það svæði er utan skipulagsmarka í kynningargögnum.
- Í kynningargögnum kemur ekki fram hvort fyrirhuguð breyting á Álfalandi 15 feli í sér að eigninni sé breytt í fjölbýli með 4 íbúðum eða í parhús með 2 íbúðum og 2 aukaíbúðum. Skýrt kemur fram í umsögn skipulagsfulltrúa nr. USK23020187 að fallist sé á fjölgun íbúða í 4 en mest í eigu tveggja.
- Skortur á bílastæðum er nú þegar vandamál í Álfalandi og nærliggjandi götum. Gatan er þröng og bílum oft lagt utan merktra bílastæða og jafnvel upp á gangstéttir, sem byrgir oft sýn ökumanna sem fara um götuna og skapar þar með aukna hættu fyrir vegfarendur – sérstaklega börn. Mikil umferð er í götunni m.a. af litlum rútum á vegum Reykjavíkurborgar. Við teljum að gatan beri ekki frekari umferð og íbúðafjölda.

Við bendum jafnframt á sameiginlega umsögn íbúa Álfalands 7-13 með ítarlegri athugasemdum.

Virðingarfyllst,
Jón Magnús Hannesson og Hildur Sturludóttir
Álfalandi 13

Árni Freyr Stefánsson
UMSÖGN BIRT 1.03.2024

Við tökum undir framkomnar áhyggjur íbúa í Álfalandi varðandi áhrif tillögu að breytingu á deiliskipulagi á aðgengi og bílastæðamál. Út frá niðurstöðum ferðavenjukannana undanfarinna ára má gera ráð fyrir að fjórum íbúðum muni fylgja 7 nýir bílar. Full ástæða er að ætla að erfitt ástand sem skapast gæti í Álfalandi muni smitast í nærliggjandi götur, enda hefur það þegar gerst.

Kv.
Árni Freyr Stefánsson
Julie Coadou



Sigrún Sigurðardóttir
UMSÖGN BIRT 1.03.2024

Við undirrituð gerum athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi vegna Álfalands 15:

- Við gerum athugasemdir við að uppdráttur að breyttu deiliskipulagi feli í sér breytingu á skipulagi bílskúrslóðar fyrir Álfaland 7-13. Ekkert samráð hefur verið haft við lóðarhafa um þær breytingartillögur. Einnig bendum við á að Álfalandi 15 fylgir ekki bílskúr.
- Ekki kemur fram í kynningargögnum hvort fyrirhuguð breyting á Álfalandi 15 feli í sér að eigninni verði breytt í fjölbýli með 4 íbúðum eða í parhús með 2 íbúðum og 2 aukaíbúðum. Í umsögn skipulagsfulltrúa USK23020187 dags. 8. júní 2023 kemur fram að fallist sé á fjölgun íbúða í 4 en mest í eigu tveggja.
- Álfaland er lítil gata (botnlangi) sem nú þegar er þétt byggð og í götunni er mikill skortur á bílastæðum. Það veldur því m.a. að bílum er lagt utan merktra bílastæða sem ásamt mikilli umferð skapar hættulegar aðstæður fyrir vegfarendur og þá sérstaklega fyrir börn. Álfaland ber ekki með góðu móti frekari fjölgun íbúða því þrengslið og umferðin eru nú þegar of mikil.

Að auki bendum við á ítarlegar athugasemdir íbúa í Álfalandi 7- 13.

Virðingarfyllt,
Hermann Ólason og Sigrún Sigurðardóttir
Álfalandi 9

Reykjavík 26. apríl 2024

Breyting á deiliskipulagi Eyrarlands fyrir Álfaland 15

Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdir eftir auglýsingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. desember 2023 var samþykkt að grenndarkynna tillögu að óverulegri breytingu á deiliskipulagi fyrir hagsmunaaðilum að Álfalandi 1-14, Álftalandi 3-17 og Álalandi 1-15. Í breytingunni felst að skipta húsinu upp í fjórar íbúðir og endurbyggja, stækka og hækka útbyggingu á vesturenda hússins, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta, dags. 1. september 2023.

Tillagan var grenndarkynnt frá 2. febrúar 2024 til og með 1. mars 2024. Á kynningartímanum barst sameiginleg athugasemd frá íbúum við Álfaland 7-13 auk þess sem íbúar við Álfaland 9 og 13 ítrekuðu athugasemdir sýnar með sjálfstæðum erindum. Auk framangreindra athugasemda bárust sex aðrar athugasemdir svo í heildina er um að ræða níu athugasemdir við tillöguna.

Eftirtaldir íbúar sendu inn athugasemdir:

Kristín Andersen, Jóhann B Kristjánsson, Guðmundur Arnar Kolbeinsson, Kolbrún Jóhannsdóttir, Ívar Örn Erlingsson, Snædís Ósk Sigurjónsdóttir, Hermann Ólason, Sigrún Sigurðardóttir, Gísli Kristjánsson, Hildur Sturludóttir, Jón Magnús Hannesson, Árni Freyr Stefánsson, Julie Coadou, Ómar Gaukur Jónsson, Ágústa S Gunnlaugsdóttir, Selma Filippusdóttir, Bjarni Runólfur Ingólfsson, Þórunn Kristjónsdóttir, Rúnar Steinn Ólafsson, Steinunn Ásta Helgadóttir, Björn Guðjón Kristinsson og Ásta Björnsdóttir.

Þar sem athugasemdir frá íbúum eru efnislega að mestu leyti samhljóma er farin sú leið að svara saman þeim efnisatriðum sem fram koma í umsögnunum. Við hverja umfjöllun kemur fram hvaða umsögnum verið er að bregðast við.

Aftast eru niðurstöður og viðbrögð skipulagsfulltrúa dregin saman.

[Breytt fyrirkomulag bílastæða á sameignarlóð Álfalands 7-15](#)

Í athugasemd íbúa við Álfaland 7-15 eru gerðar athugasemdir við „framsetningu kynningargagna og tillögu að breyttu fyrirkomulagi bílastæða á sameignarlóð án samþykkis meðeigenda eða samráðs. [...] bent er á að Álfalandi 15 fylgir ekki bílskúr og skýra þarf aðild lóðarhafa að sameignarlóð bílskúrseigenda og hlutdeild í kostnaði og viðhaldi á lóðinni. Bent er á að á uppdrætti eru gerðar breytingar utan skipulagsmarka, þ.e. þess svæðis sem breytingin er afmörkuð fyrir og eru þær breytingar ekki teknar fram í greinargerð.“

Svar:

Með tillögunni eru engar breytingar gerðar á fyrirkomulagi sameignarlóðar Álfalands 7-15. Afmörkun lóðarinnar er í samræmi við gildandi deiliskipulag og mæliblað fyrir svæðið. Afmörkun bílastæða norðan við húsin Álfaland 9-13 og framan við bílskúra er í takt við raunaðstæður á svæðinu, en



Reykjavík

Bílastæðin næst húsunum 9-13 standa á landi borgarinnar. Misskilningurinn er líklega tilkominn vegna þess að þann 23. maí 1989 samþykkti borgarráð beiðni lóðarhafa við Álfaland 9-13 um lóðarbreytingar sem meðal annars fól í sér að sameignarlóð stækkaði til suðvesturs við framangreind hús og að bílastæði færðust þannig nær húsunum. Með beiðninni fylgdu drög að mæliblaði sem útlistuðu breytingarnar en nýtt mæliblað hefur hinsvegar aldrei verið samþykkt og þinglýst, sem er á ábyrgð lóðarhafa. Lóðarmörkum hefur því aldrei verið breytt frá eldra deiliskipulagi og eru sýnd með réttum hætti á deiliskipulagstillögu vegna Álfalands 15.

Það er rétt sem fram kemur í athugasemdinni að Álfalandi 15 fylgir ekki bílskúr. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu frá 2012 seldi Álfaland 15 bílskúr sinn til Álfalands 7. Hinsvegar kemur fram í lóðarleigusamningi fyrir Álfaland 15 að lóðinni fylgi 2/9 hlutar í sameignarlóðinni. Í eignaskiptayfirlýsingu vegna bílskúra á sameignarlóðinni kemur fram að bílastæðin á lóðinni séu í óskiptri sameign. Þegar Álfaland 15 seldi Álfalandi 7 bílskúr sinn var engin breyting gerð á ákvæði um bílastæði væru í óskiptri sameign húsanna. Álfaland 15 hefur því ennþá rétt á að nýta bílastæði á sameignarlóð og ber að taka þátt í kostnaði og viðhaldi lóðarinnar í samræmi við eignarhlut sem skilgreindur er í gildandi lóðarleigusamningi.

Fjöldi íbúða og eignarhald

Í athugasemd íbúa við Álfaland 7-13 er bent á að í kynningargögnum kemur ekki fram hvernig eignarhaldi íbúða verði háttað, þ.e. hvort heimilt verði að hafa í húsinu fjögur fasteignanúmer eða einungis tvö auk tveggja aukaíbúða. Bent er á að í umsögn skipulagsfulltrúa frá 8. júní 2023 kemur fram að ekki væri gerð athugasemd við fjórar íbúðir í húsinu sem þó mættu mest vera á tveimur fasteignanúmerum.

Svar:

Samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi fyrir Eyrarland var gert ráð fyrir parhúsi á lóðinni Álfaland 15. Í greinargerð deiliskipulagstillögunnar fyrir lóðina kemur fram að heimilt sé að hafa fjórar íbúðir í húsinu. Það er rétt sem bent er á í athugasemdum að þar kemur ekki fram það skilyrði sem skipulagsfulltrúi setti í umsögn sinni 8. júní 2023 að ekki yrði fallist á fleiri en tvær séríbúðir sem hvorri mætti fylgja ein aukaíbúð. Sú afstaða skipulagsfulltrúa er óbreytt og gerðar verða breytingar á greinargerð tillögunnar svo þessi skilyrði séu skýr áður en hún fer til endanlegrar samþykktar.

Bílastæðamál

Í athugasemd íbúa við Álfaland 7-13 kemur fram að Álfaland sé lokaður og þéttbyggður botnlangi. Þar segir að í götunni séu 23 íbúðir með 29 bílastæðum, þar af 10 á borgarlandi. Jafnframt segir í athugasemdinni af ef fjórar séríbúðir verði samþykktar í Álfalandi 15 verði íbúðafjöldi hærri en bílastæðafjöldi. Áhyggjur af bílastæðaskorti koma fram í öllum athugasemdum sem bárust. Rúnar Steinn Ólafsson og Steinunn Ásta Helgadóttir segja að nú þegar sé lagt ólöglega víða í götunni og að ef eldur kæmi upp í götunni kæmist slökkvilið mögulega ekki að. Segja þau harmleikur sem af því hlytist væri á ábyrgð skipulagsyfirvalda.

Svar:

Áréttað er að með tillögum að breyttu deiliskipulagi fyrir Álfaland 15 er ekki verið að breyta fyrirkomulagi eða fjölda bílastæða frá núverandi aðstæðum. Rétt er hinsvegar að benda á að með því að færa sjö bílastæði fyrir framan húsinn 9-11 á borgarland hefur gefist tækifæri til að nýta stæði fyrir



Reykjavík

framan hvern og einn bílskúr eins og raunin hefur verið. Ekki var gert ráð fyrir bílastæðum þar í upphaflegu skipulagi. Þannig hefur stæðum í raun fjölgað um sjö í götunni. Bílastæði við Álfaland 7-15 (þ.e. á sameignarlóð auk þeirra sjö stæða sem standa á borgarlandi við húsinn 9-13) eru því 17 talsins. Önnur hús við götuna hafa stæði innan íbúðarlóðanna. Að auki eru 8 gestastæði á borgarlandi framarlega í götunni og tvö stæði á sameignarlóð fyrir Álfaland 2-14. Alls eru því 42 stæði í götunni allri en 21 íbúð samkvæmt núverandi skráningu. Þá er ótalin starfsemi við barnagæslu við Álfaland 6 og fyrirhugaðar íbúðir við Álfaland 15. Einnig er rétt að hafa í huga að möguleg bílastæði inni í 15 bílskúrum við götuna eru öll ótalin.

Ef eingöngu er horft til lóðanna Álfaland 7-15 sem deila bílastæðum á sameignarlóð (auk þeirra sjö stæða sem færð hafa verið á borgarland) má gera ráð fyrir að 12 íbúðir að hámarki gætu þurft að deila 17 bílastæðum. Samkvæmt hugmyndum upphaflegs deiliskipulags hefðu 10 íbúðir á lóðunum átt að deila 10 bílastæðum. Sé tekið mið af þessu er ekki tekið undir að hlutfall bílastæða á íbúð sé lágt á svæðinu eða tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Álfaland 15 sé íþyngjandi umfram gildandi skipulagsheimildir.

Að lokum er því algjörlega hafnað að bílar sem hindra störf slökkviliðs og skapa hættu séu á ábyrgð skipulagsyfirvalda. Slíkt getur aldrei verið á ábyrgð annarra en eigenda eða þeirra sem leggja þeim ólöglega.

Ásýnd og yfirbragð byggðar

Í athugasemd sinni gera Ómar Gaukur Jónsson og Ágústa S. Gunnlaugsdóttir athugasemdir við að með tillögunni verði ásýnd byggðarinnar raskað. Segja þau að svæðinu hafi verið úthlutað „sem rólegu og vistvænu lágbyggðasvæði. [...] Breytingin kallar á að svæðið fari úr þeim byggingarstaðli“ segir í athugasemdinni. Vísa þau til þess að á byggingartíma húsanna við Álfaland 9-13 hafi verið sótt um að fá að hækka húsinn um nokkra cm en því verið hafnað með vísun í áðurnefndan byggingarstaðal.

Svar:

Ekki verður tekið undir þær athugasemdir að með ætluðum breytingum á húsinnu nr. 15 við Álfaland sé ásýnd svæðisins eða yfirbragði raskað. Byggðin við Álfaland, Álfaland og Álaland er blanda nokkuð þéttar einbýlis-, rað-, par og fjölbýlishúsa. Á umræddri lóð við Álfaland 15 stóð upphaflega til að yrði byggt parhús. Með heimildum fyrir tveimur séríbúðum í húsinnu auk mögulegra aukaíbúða er ekki talið að vikið sé mikið frá upphaflegum deiliskipulagsáherslum fyrir lóðina. Samkvæmt tillögunum verður heimilt að endurnýja og stækka viðbyggingu á suðurhlið hússins en hæð hússins er að öðru leyti óbreytt og nýtingarhlutfall lóðarinnar verður eftir sem áður svipað og á sambærilegri parhúsaloð við Álfaland 15-17.

Niðurstöður skipulagsfulltrúa

Í greinargerð á deiliskipulagsupprætti verður skert á því atriði að í húsinnu verði að hámarki heimilaðar tvær séríbúðir auk þess sem aukaíbúð verður heimiluð með hvorri. Aðrar breytingar er ekki talin ástæða til að gera og lagt til að breyting á deiliskipulagi Eyrarlands fyrir Álfaland 15 verði samþykkt.