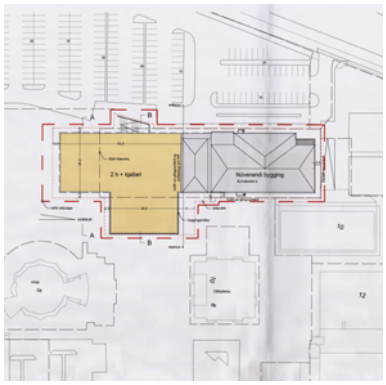
Reykjavík, 02. júní 2026
USK26050077

Álfabakki 8 – vegna byggingarleyfisumsóknar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 02. júní var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 19. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun, útliti og innra skipulagi og innrétta sem skrifstofu- og verslunarhúsnæði fyrrum kvikmyndahús á lóð nr. 8 við Álfabakka.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040


Deiliskipulag

Götumynd tekin á kortasjá já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Álfabakka 8 borgarhluta 6. Breiðholt og er hluti af miðsvæði M12 – Mjódd.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Mjóddina í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 27. desember 1985 ásamt síðari breytingum.

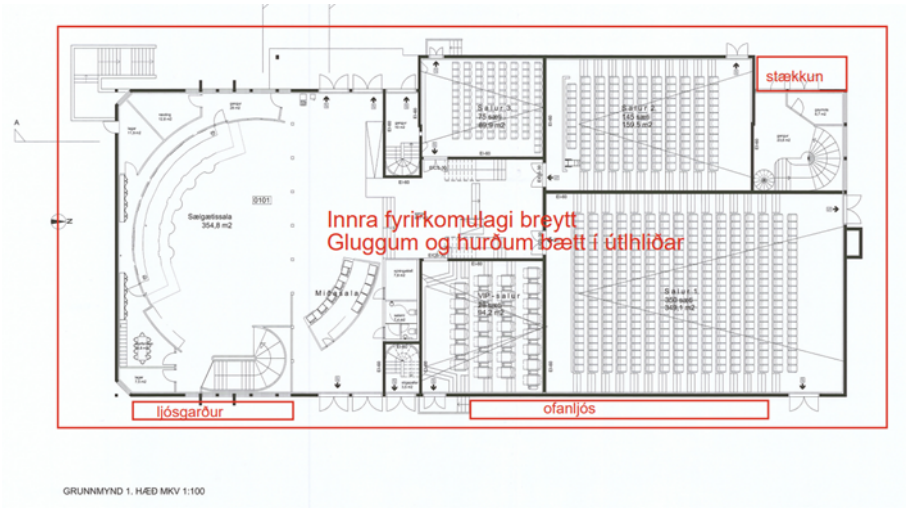
Umsögn

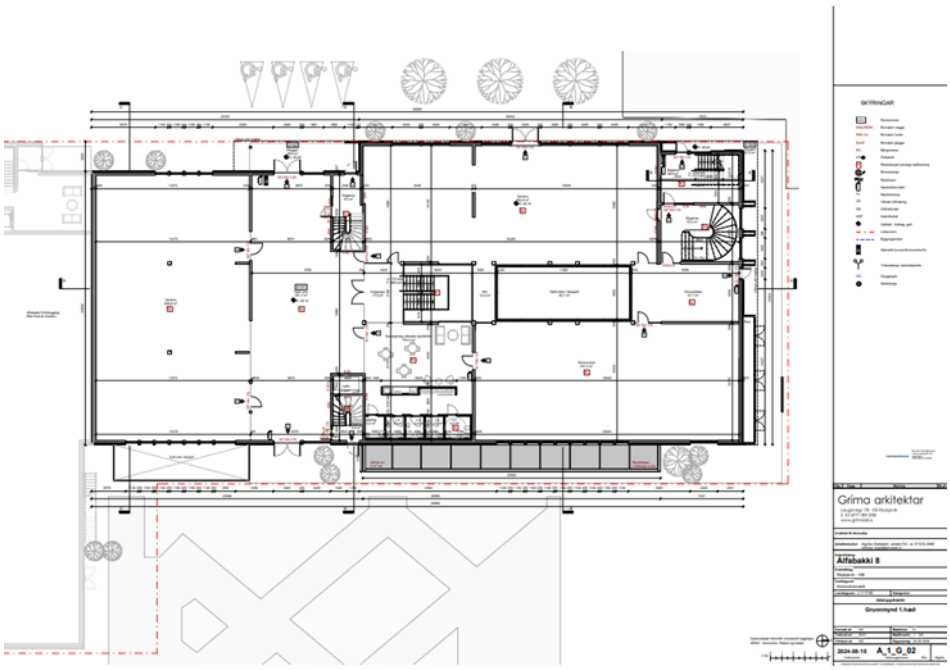
Húsið á lóð nr. 8 við Álfabakka er steinsteypt bygging á tveimur hæðum auk kjallara, byggt árið 1981 og er skráð sem kvikmyndahús í fasteignaskrá en í húsinu voru Sambíóin Álfabakka áður með starfsemi. Upprunalegir hönnuðir byggingarinnar voru ARKÓ arkitektar en síðan byggingin var reist hafa breytingar verið gerðar á henni af mismunandi hönnuðum.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um leyfi til að breyta núverandi byggingu að innan og utan. Byggingin hýsti áður kvikmyndahús en verður breytt í skrifstofu- og verslunarhúsnæði.

Fyrirhugaðar breytingar á húsinu að utan eru m.a. útlitslegar, þ.e. að hækka syðri hluta núverandi húss í sömu hæð og þann nyrðri, þakformi verði breytt úr valmaþaki í flatt þak, útveggir verði einangraðir að utan og klæddir ásamt því að fjölda glugga verði komið fyrir í veggjunum. Þá er einnig fyrirhugað að stækka núverandi byggingu við Álfabakka 8 og byggja upp í innskot á norðvesturhorni hússins ásamt því að koma fyrir ofanljósi við austurhlið hússins til að tryggja dagsbirtu niður í kjallarann og grafa frá kjallara syðst við austurhliðina og koma fyrir ljósgarði.

Reykjavík





Meðfylgjandi byggingarleyfisumsókn má finna gamla aðaluppdrætti sem sýna fyrirhugaðar breytingar ásamt aðaluppdráttum af húsinu eftir fyrirhugaðar breytingar.

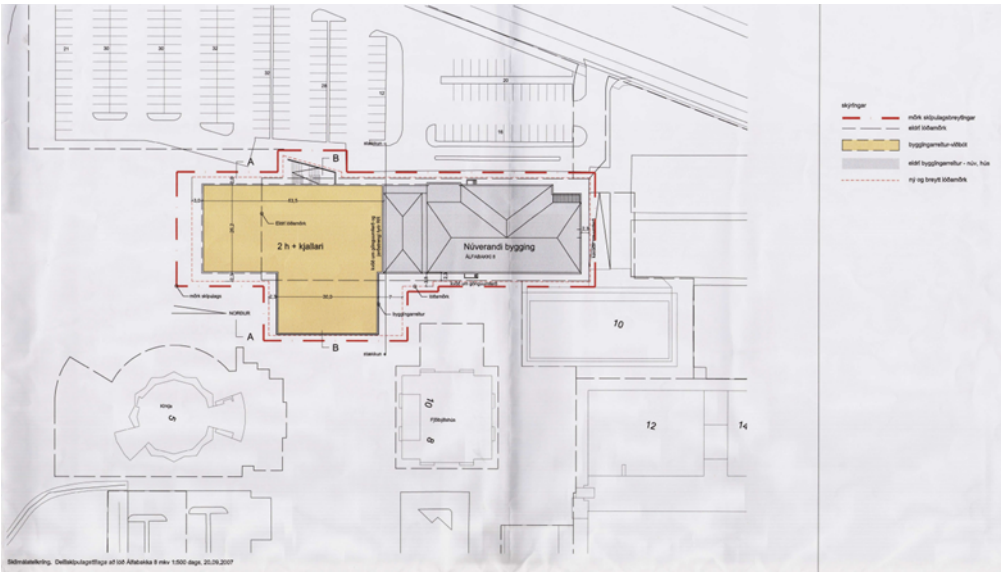
Í breytingu á deiliskipulagi Mjóddarinnar vegna lóðarinnar við Álfabakka 8, sem samþykkt var í borgarráði 10. janúar 2008 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 30. janúar sama ár, var lóðin og byggingarreitur á lóðinni stækkuð til suðurs og austurs. Deiliskipulagsuppdráttur sýnir fyrirkomulag reitsins, hæðir og skeytingu viðbyggingar við núverandi hús. Þá sést að fyrirhuguð stækkun núverandi byggingar til norðvesturs, ofanljós og ljósagarður við austurhlið hússins er út fyrir byggingarreit skv. gildandi deiliskipulagi.

Svo segir um byggingarreit í greinagerð um skipulagsbreytingu á deiliskipulagsuppdrætti:

> Byggingarreitur viðbyggingar er sýndur með brotinni línu og lituðum fleti.
> <u>Byggingarreitur sýnir þann reit sem viðbyggingar mega ekki fara út fyrir.</u>

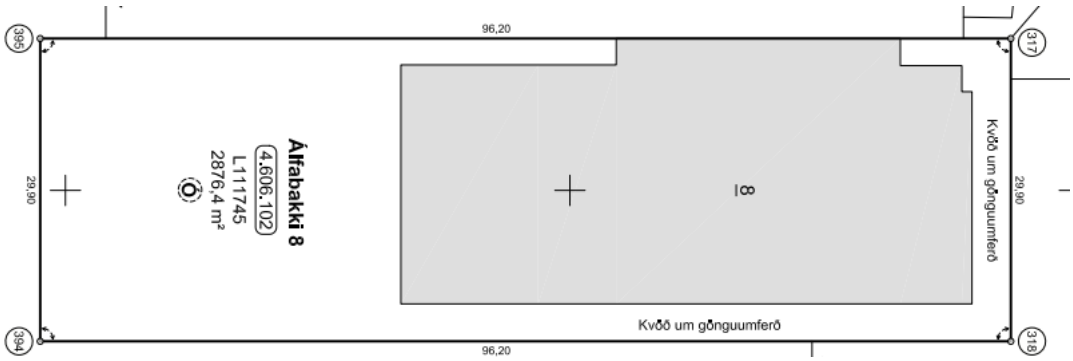
Reykjavík

Útitröppur, svalir, skyggni yfir anddyri ásamt útskotsgluggum mega fara út fyrir byggingarreit. Leyfilegt er að reisa stoðveggi á lóð út fyrir byggingarreit, t.d. til að mynda ljósgarða.



Deiliskipulagsuppdráttur fyrir lóðina við Álfabakka 8, sem samþykkt var í borgarráði 10. janúar 2008, sýnir fyrirkomulag reitsins, bílastæðalóð, byggingarreiti, hæðir og skeytingu við núverandi hús.

Á deiliskipulagsuppdrætti sem og mæliblaði er skráð kvöð um gönguumferð meðfram austurhlið hússins. Fyrirhuguð ofanljós og ljósgarður eru óheppilega staðsett og breið þannig að þau þrengja verulega að gönguumferð á svæðinu. Gönguleið á milli torgs og glugga skal vera a.m.k. 2,5 metrar. Einnig vantar að gera grein fyrir gróðurbeði og ofanljósum á lóð nr. 10 við Álfabakka sem liggur við gönguleiðina.



Mæliblað lóðarinnar sýnir skýrt kvöð um gönguumferð austan- og norðanmegin við húsið.

Bent er á að misræmi er á stærð lóðar á mæliblaði og deiliskipulagi og umsækjandi þarf að sækja um nýtt mæliblað. Landupplýsingar á umhverfis- og skipulagssviði annast gerð og útgáfu mæliblaða og lóðauppdrátta.

Reykjavík

Þá kemur einnig fram í skipulagsgreinargerð að megin markmið tillögu sé „að færa tvo niðurgrafna bíósali upp á fyrstu hæð ásamt því að rýmka um veitingaaðstöðuna til muna. Einnig er gert ráð fyrir að endurvekja skemmtistað í kjallaranum með keilubrautum o.þ.h.“ en á aðaluppdráttum meðfylgjandi byggingarleyfisumsókn segir að nýtt hlutverk byggingarinnar muni vera sem skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Til að breyta notkun hússins þarf að sækja um breytingu á deiliskipulagi.

Á aðaluppdráttum meðfylgjandi byggingarleyfisumsókn má einnig sjá breytt fyrirkomulag á bílastæðalóð vestan við húsið. Sér lóðir undir bílastæði í mjóddinni eru til sameiginlegra nota fyrir alla lóðarhafa í mjóddinni, Þá eru 220 bílastæði á lóðinni vestanmegin við húsið að Álfabakka 8 skv. gildandi deiliskipulagi en á aðaluppdrætti Grímu arkitekta eru samtals 203 bílastæði ásamt því að bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru óheppilega staðsett og þrjú þeirra utan lóðar. Um bílastæði segir í greinargerð á gildandi deiliskipulagsuppdrætti:

> Sér lóðir undir bílastæði eru í mjóddinni og eru þær fjórar talsins til sameiginlegra nota fyrir alla lóðarhafa í mjóddinni. Ekki er gert ráð fyrir aukningu bílastæða miðað við upprunalegar þarfir núverandi húss vegna breytt fyrirkomulags starfseminnar sbr. ofangreinds.
> Bílastæðaþörf umrædds húss er nánast eingöngu á kvöldin og um helgar og fer því vel með annarri þjónustu mjóddarinnar.

Í byggingarlýsingu á aðaluppdráttum Grímu arkitekta stendur að „Hönnun fylgir deiliskipulagi samþykktu í janúar 2008“ en ljóst er að fyrirhuguð byggingarleyfisskyldframkvæmd sem og breytt notkun hússins, staðsetning ljósgarðs og ofanljósa ásamt breyttu fyrirkomulag bílastæðalóðar vestanmegin við húsið að Álfabakka 8 er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag og því er tekið neikvætt í erindið.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem fyrirhuguð stækkun og breytt notkun hússins, ásamt breyttu fyrirkomulagi bílastæðalóðar og staðsetning loftljósa og ljósgarðs eru ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag sbr. umsögn.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna breyttrar notkunar hússins.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarþrúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík