



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 útlístan 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 hærrí en 7.10m
- Mænir bílskúrs að hámarki 3.4m yfir uppgefnum leiðsögukótum á hæðarblaði.

- Skilmálateikning fyrir bílskúr við húsgerð R2 gildir um sérstæða bílskúra við húsgerð 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 byggði 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.

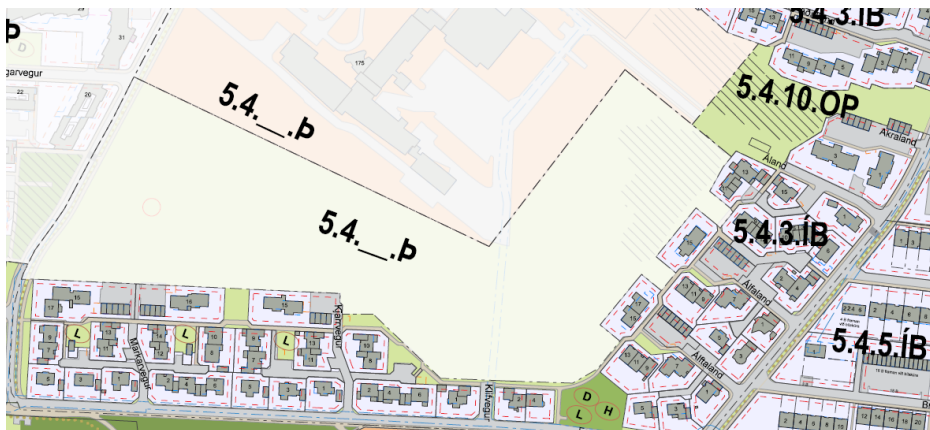
Fjölgun íbúða

- 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 byggingarleyfisumsókn 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.



Skjáskot af uppdrætti 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