Umsókn um breytingu á atvinnurýmum í íbúðir

Greinagerð

1. Umsækjandi: Álfhóll gisting ehf., kt. 470302-2160. Eigandi félagsins er Jónas Haukur Einarsson, Sunnubraut 52 og Hrafnhildur Sigurgeirsdóttir, Hafnarbraut 13a. Álfhóll gisting ehf. er eigandi umræddra eigna, sjá meðfylgjandi fasteignayfirlit Þjóðskrá Íslands.

Sótt er um að breyta eftirfarandi tveimur atvinnuhúnæðum/skrifstofum í Hafnarbraut 13a, eign merkt 01-0103, fastanúmer 250-4813 og Hafnarbraut 13b eign merkt 01-0104, fastanúmer 250-4814. Eignirnar eru annars vegar 118,9 fm fjögurra herbergja og hins vegar 130,7 fm fjögurra herbergja.

Sjá meðfylgjandi uppfærða tillögu að grunnteikningum íbúða. Sjá einnig myndir af eignunum og aðgengi hér að neðan til skýringa ásamt núverandi grunnteikningum.

2. Staðsetning í húsi og aðgengi hentar ekki til atvinnustarsemi

Umrædd húsnæði henta alls ekki sem atvinnuhúsnæði. Eignirnar eru staðsettar inni á stigagangi í fjölbýlishúsi. Ekki er sérinngangur inn í rýmin. Stigagangurinn er aðgangsstýrður með hefðbundnum hætti með dyrabjöllu kerfi. Gestir/viðskiptavinir þyrftu að fara í gegnum sameiginlegan stigagang sem er aðgangsstýrður eða læstur eins og eðlilegt er í fjölbýlishúsum. Þannig gengur ekki að hafa skrifstofurnar eða atvinnurýmin sem þarf að vera opin fyrir almenningi. Samkvæmt 9. gr. húsreglna hússins skulu ,,forstofudyr ásamt öðrum sameiginlegum garðútgöngum ávallt vera læstar og skal engum hleypt inn nema sem á erindi við viðkomandi.“ þá kemur einnig fram í 13. gr. húsreglna að ,,Öll atvinnustarfsemi sem ónæði getur valdi er óheimil í íbúðum hússins“. Augljóst er að atvinnustarsemi sem er svo mikilli nánd við íbúðir í og íbúa í húsinu eru líkleg til að, eða að minnsta kosti kunni að valda ónæði. Þá má benda á að öll önnur atvinnurými í húsinu sem og Hafnarbraut nr. 9 og nr. 11 eru með sérinngang.

3. Eignir hannaðar sem íbúðir

Eignirnar eru hannaðar sem íbúðir og er íbúð 103 nákvæmlega eins í skipulagi og íbúðir á efri hæðum. Báðar eignir eru með salerni og þvottahúsi, 3 svefnherbergjum og geymslum í kjallara. Báðar eignir eru með þaksvalir út í garð eins og aðrar íbúðir á jarðhæð í húsinu.

4. Samþykki íbúa/lóðarhafa vegna breytinga í íbúðir liggur fyrir

Með umsókn þessari fylgir yfirlýsing undirrituð af eigendum 18 af 20 íbúða í Hafnarbraut 13 a og 13b þar sem þeir lýsa sig samþykka þeirri breytingu sem hér er sótt um (ekki náðist í tvo eigendur). Kemur þar skýrlega fram sú afstaða íbúa að þeir vilja ekki atvinnurými á stigagangi sínum.

Einnig ***liggur fyrir samþykki allra lóðarhafa fyrir umræddri breytingu*****.** Í öllum kaupsamningum sem þinglýstir eru í húsinu kemur fram eftirfarandi texti: *,,Kaupandi veitir seljanda umboð til þess að þinglýsa kvöð á húsnæðið um að eigendur húsnæðisins* ***samþykki fyrir sitt leyti að skráðum vinnustofum/skrifstofuhúsnæði/atvinnurými í húsnæðinu verði breytt í íbúðir auk þess sem kaupandi samþykkir þá breytingu á notkun húsnæðisins fyrir sitt leyti og skuldbindur sig til þess að undirrita nýja eignarskiptayfirlýsingu þess efnis,*** *auk þess að tryggja að sambærilegt ákvæði verði í kaupsamningi ef kaupandi selur hið selda.“* Tvö dæmi um yfirlýsingar eigenda í kaupsamningum er að finna í sama skjali og yfirlýsingar íbúa er að finna þar sem fram kemur samþykki eigenda þeirra tveggja íbúða sem upp á vantar í nr. 13. Sé þess óskað er lítið mál að framvísa öllum samningum þar sem lóðarhafar lýsa yfir samþykki sínu fyrir umræddum breytingum sbr. meðfylgjandi tveir kaupsamningar.

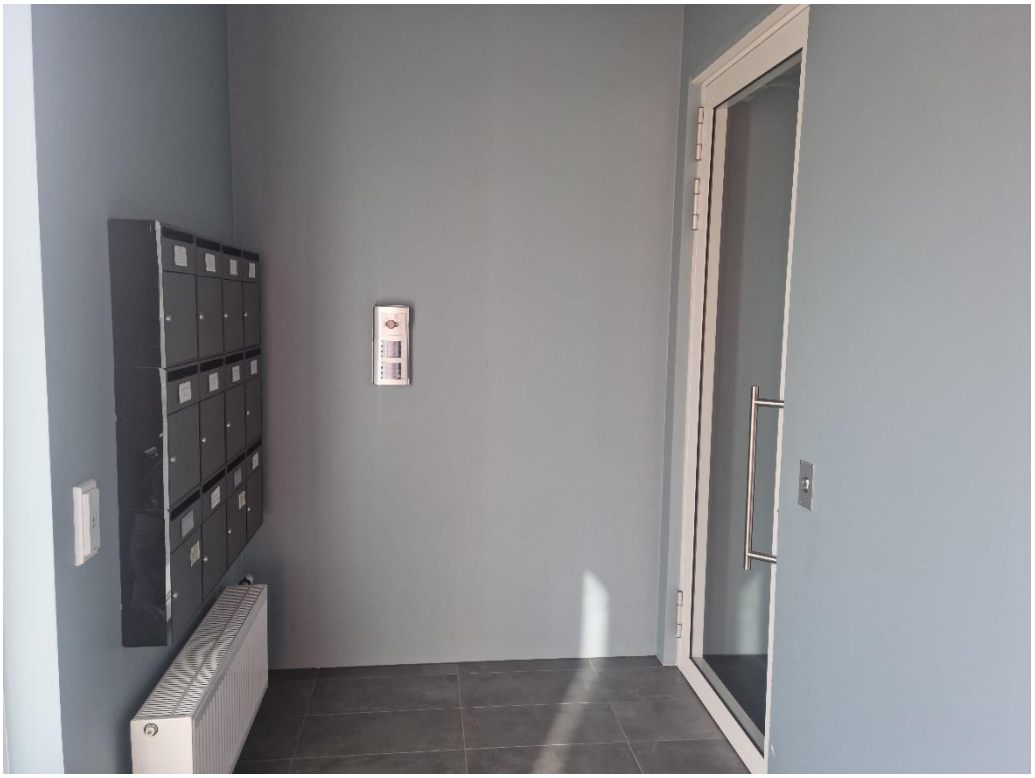
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

5. Bílastæðabókhald

Skv. gildandi deiliskipulagi skal vera 1,3 bílastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð og 1 bílastæði á hverja 50m2 atvinnuhúsnæði. Umrædd breyting hefur því jákvæð áhrif á kröfur deiliskipulags um bílastæði á lóð. Skv. því skulu vera fjögur bílastæði ef um atvinnurými er að ræða en 2,6 bílastæði ef um íbúðir er að ræða. Í kjallara er bílageymsla með bílastæðum fyrir 52 bíla þar af 2 bílastæði fyrir fatlaða. Utanhúss eru 30 bílastæði þar af 5 fyrir fatlaða. Samtals 82 bílastæði. Í bílageymslu og á lóð er nægilegur fjöldi bílastæða til þess að uppfylla kröfur deiliskipulags.

6. Myndir: Hafnarbraut 13a og 13b 118,9 og 130,7 fm. fjögurra herberja eignir á jarðhæð með sér þvottahúsi innann eignar og sér afnotarétti í vestur. Aukinn lofthæð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

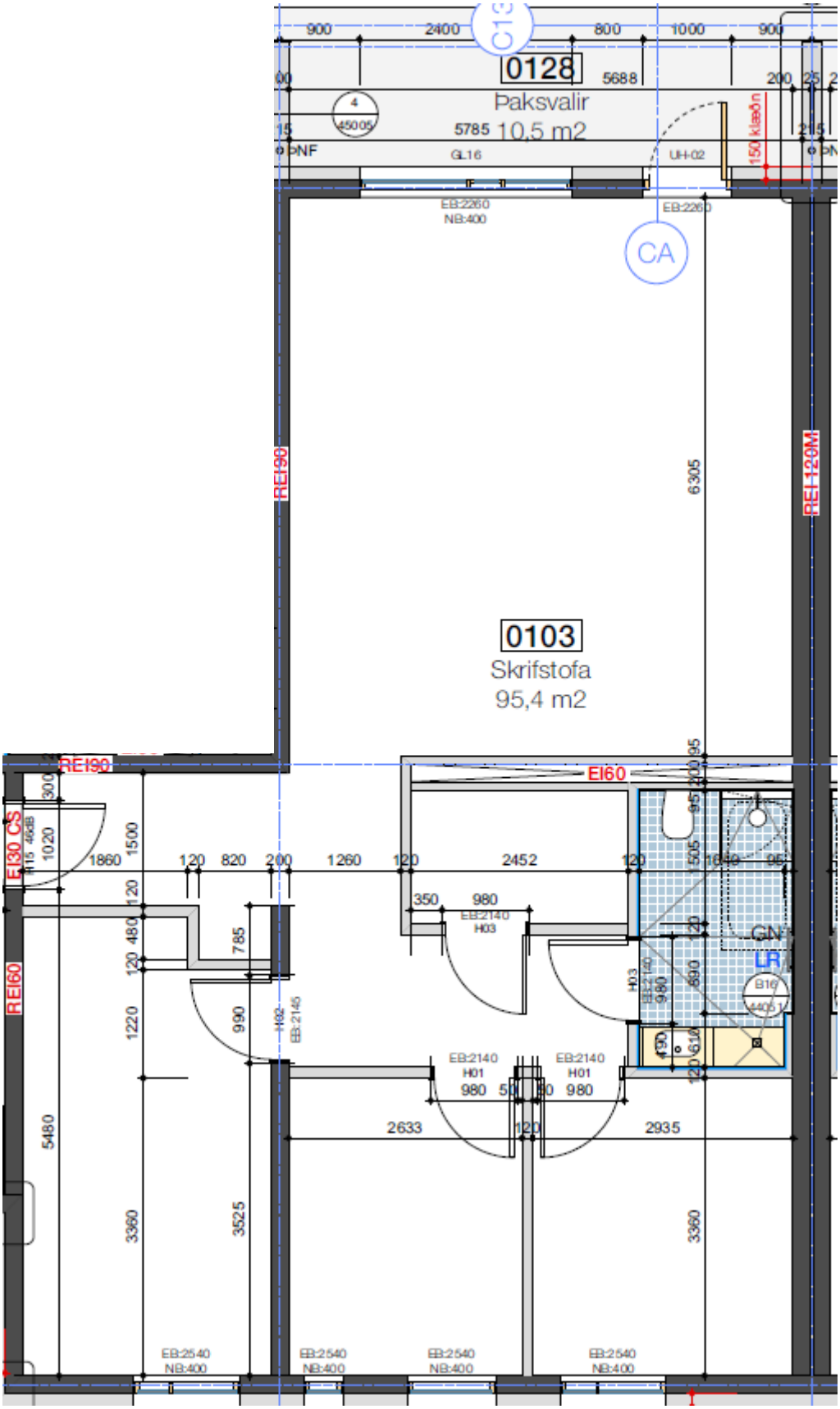
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Staðsetning eigna í húsi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

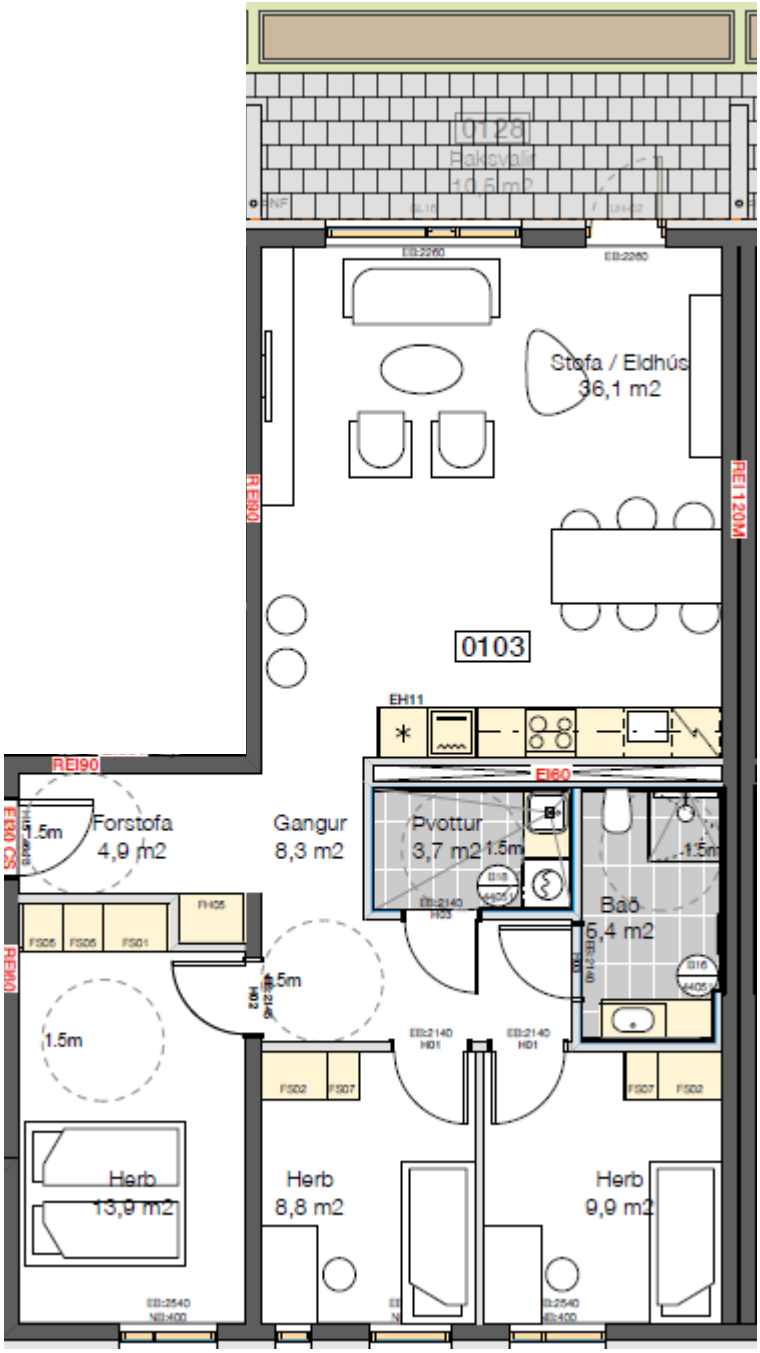
7. Grunnteikningar

Eign merkt 103 - Núverandi grunnteikning



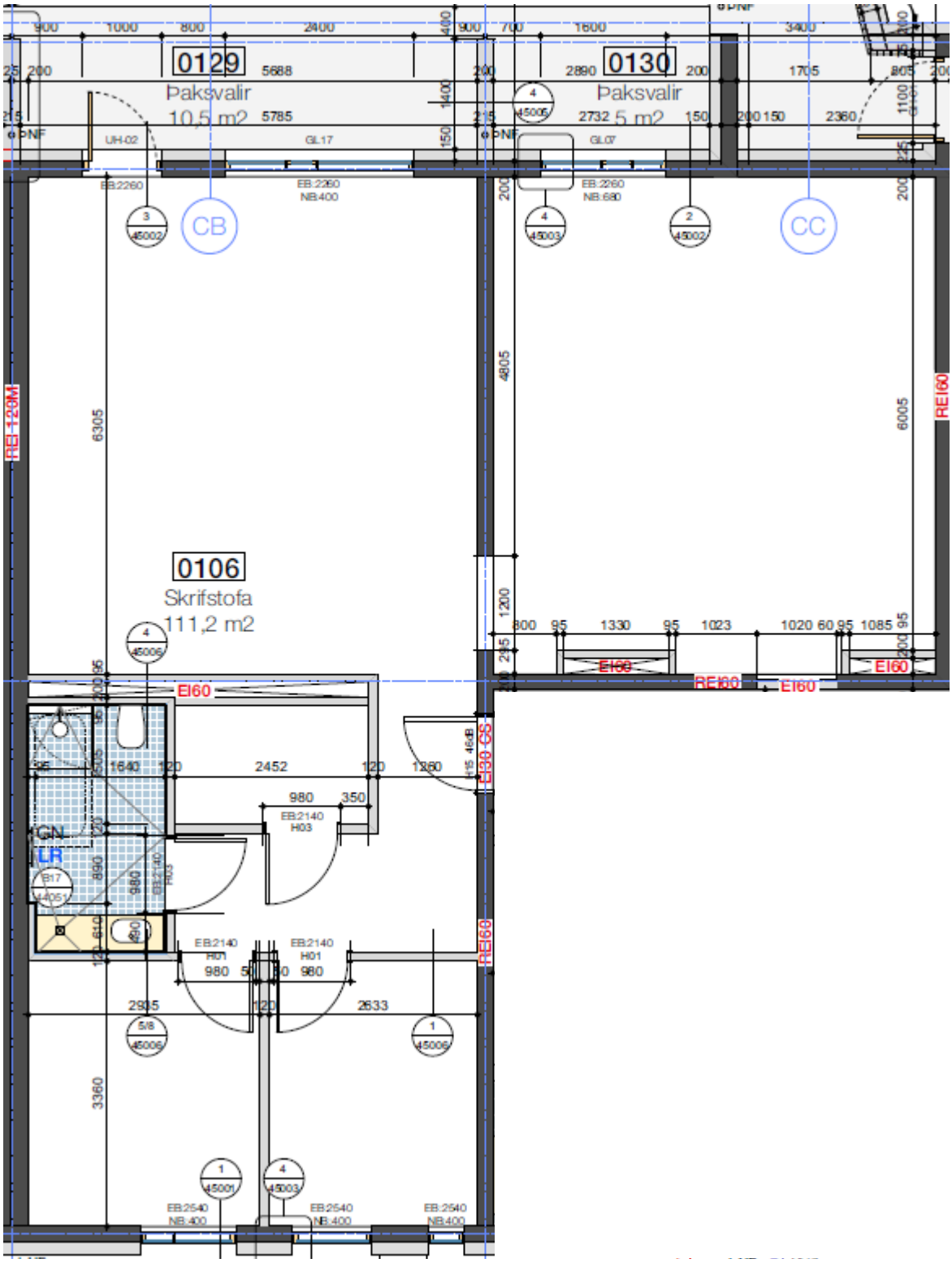
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Eign merkt 103 - Uppfærð tillaga að grunnteikningu



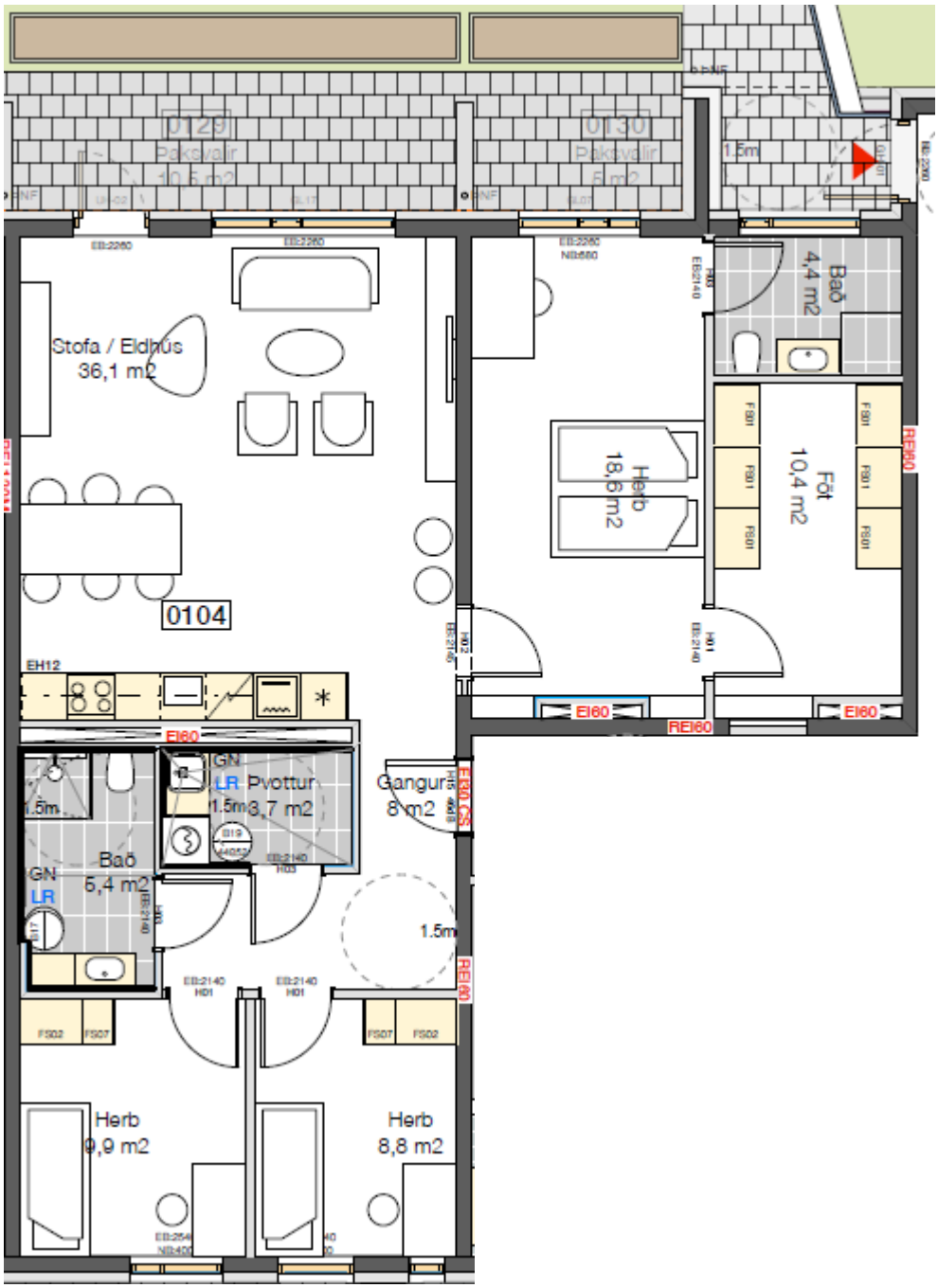
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Eign merkt 104 - Núverandi grunnteikning



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Eign merkt 104 - Uppfærð tillaga að grunnteikningu



Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026