



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. febrúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

**Langholtsvegur 43-45 og 47**

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Ljóssins styrktarfélags Krabbameins um breytingu á deiliskipulagi reita 1.3 og 1.4, Sundin, vegna lóðanna nr. 43-45 og 47 við Langholtsveg. Í breytingunni felst sameining lóðanna og stækkun á byggingarreit, samkvæmt uppdr. Batterísins Arkitekta ehf. dags. 22. nóvember 2018. Tillagan var grenndarkynnt frá 21. desember 2018 til og með 21. janúar 2019. Einnig er lögð fram athugasemd Sólrúnar Káradóttur dags. 9. janúar 2019, og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. febrúar 2019.

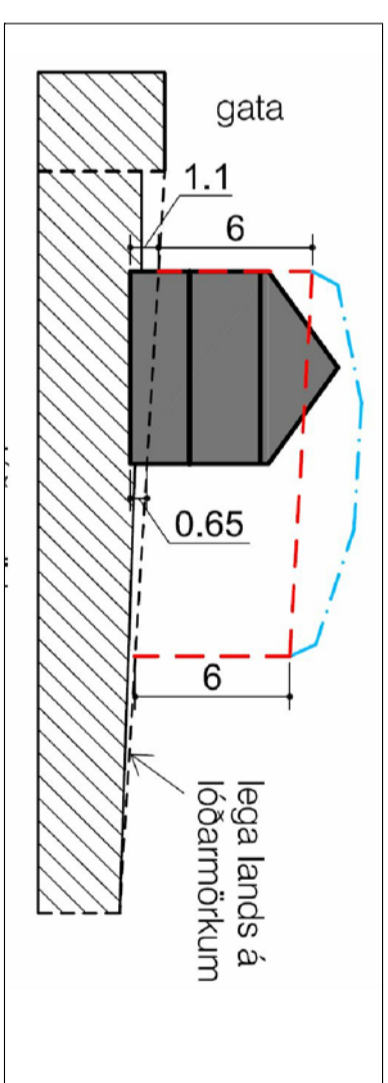
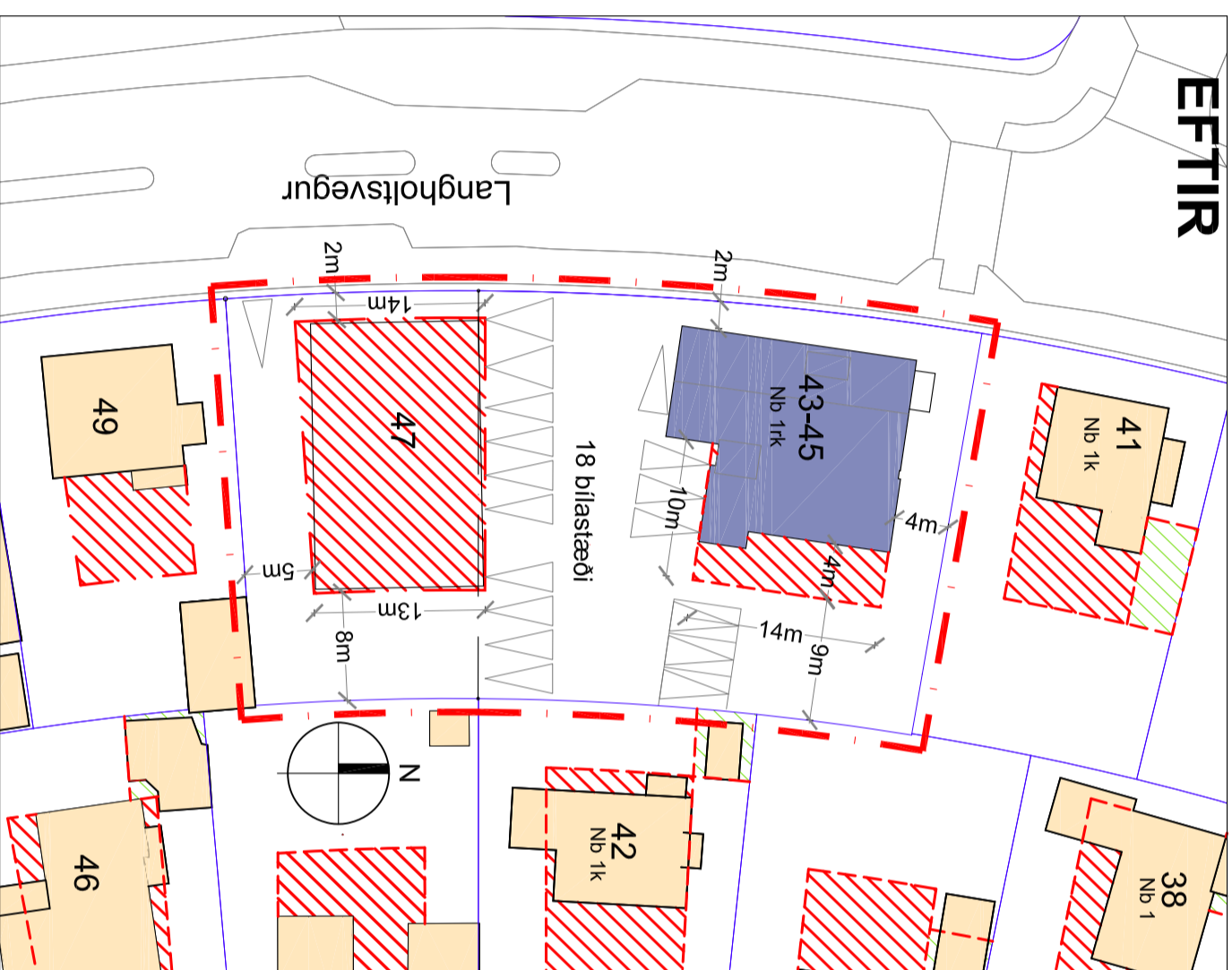
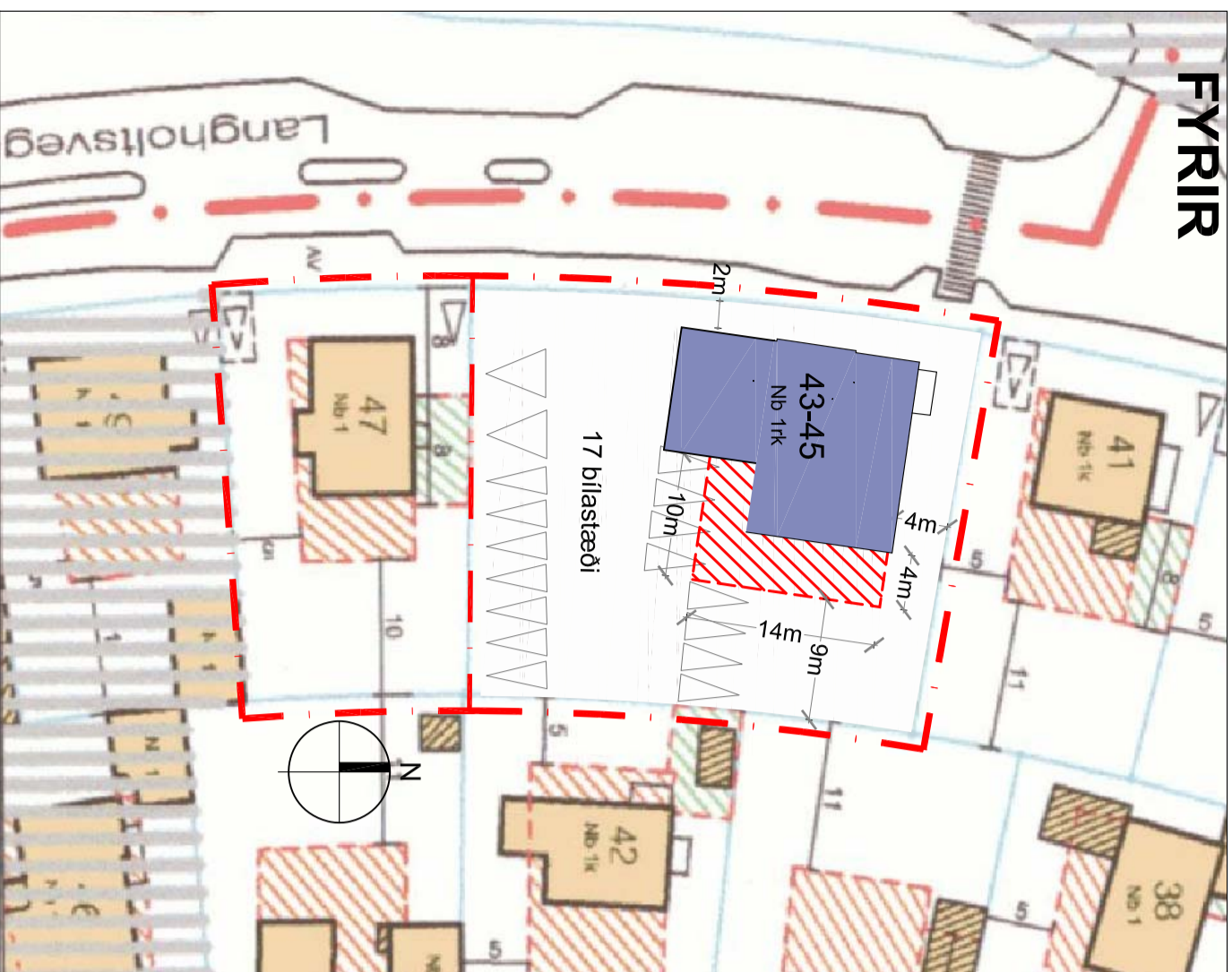
*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 1. febrúar 2019.  
Vísað til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

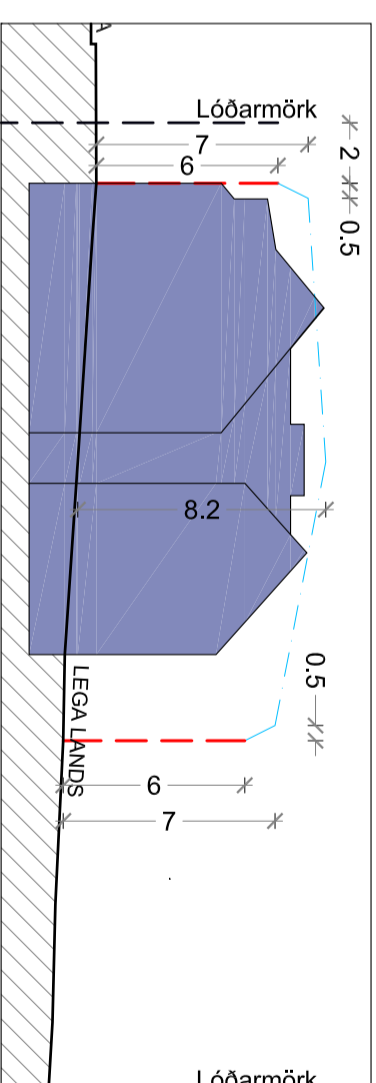
  
Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: uppdr. Batterísins Arkitekta ehf. dags. 22. nóvember 2018, innsend athugasemd dags. 9. janúar 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. febrúar 2019.

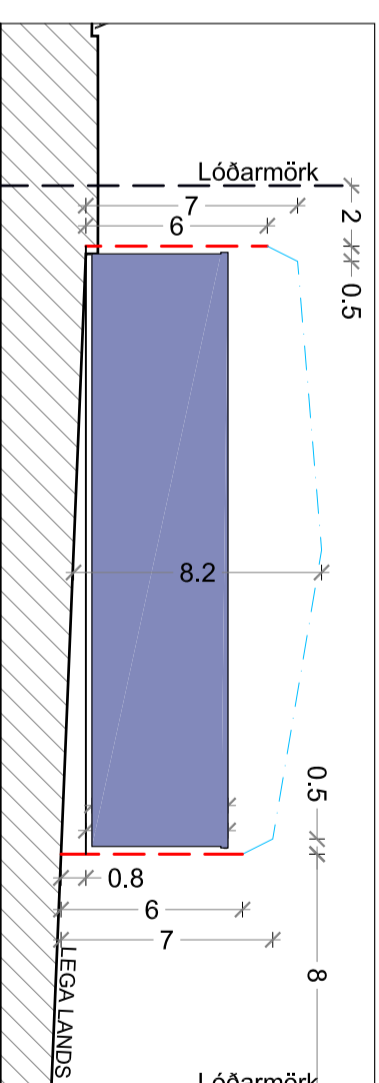
# SUNDIN, STGR. Reitur 1.3. -1.4 DEILISKIPLAGSBREYTING Á LÓÐUNUM LANGHOLTSTVEGUR 43-45 OG 47



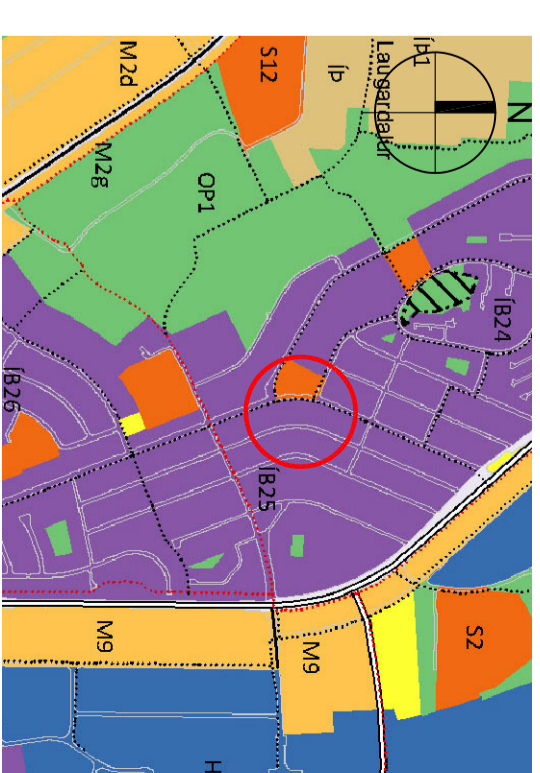
MYND 1. SKÝRINGAMYND ÚR GILDANDI DEILISKIPLAGI SUNDIN, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Í BORGARRÁÐI 10. NOV. 2005 1:250



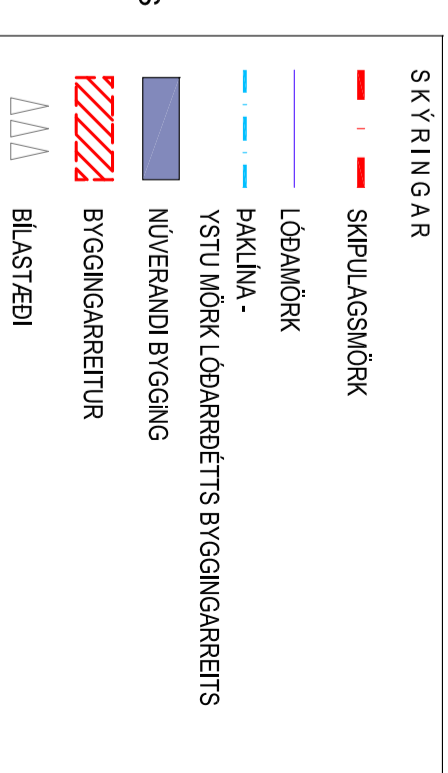
MYND 2. NÚV. BYGGING Á LÓÐ 43-45 ÁSAMT YSTU MÖRKUM BYGGINGARREITIS 1:250



MYND 3. FYRIRHUGUÐ BYGGING Á NÝJUM BYGGINGARREIT ÁSAMT YSTU MÖRKUM BYGGINGARREITIS, 1:250



HLUTI AÐALSKIPLAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030



Deiliskiplagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillegan var gremdarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildisföku breytinganna var birt í B-deild

Sjórnartíðna þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## GREINARGERÐ.

Í gildi er deiliskiplagi: Sundin, stgr. reitur 1.3 – 1.4, samþykkt í borgarráði 10. nóvember 2005 og óveruleg breyting á deiliskiplagi fyrir lóðina Langholtsvegur 43-45 sem var samþykkt á embætti: fundi skipulagsfulltrúa 11. júlí 2014 og auglýst í B-deild Stjórnartíðna 25. júlí 2014. Deiliskiplagsbreyting þessi nær einngöngu til lóðanna Langholtsvegur 43-45 og Langholtsvegur 47. Breytingin felst í að tveir lóðir eru sameinbar í eina þjónustulóð þar sem annar af tveimur byggingarreitum er stækkaður ítillega án þess að auka byggingarmagn.

## GILDANDI SKILMÁLAR.

Notkun lóðarinnar Langholtsvegur 43-45 er skilgreind sem þjónusta og er það óbreytt í deiliskiplagsbreytingu. Lóðin er á 1.046,0 m<sup>2</sup> lóð. Núverandi bygging er 603,4 m<sup>2</sup> með nýtingarhlutfalli 0,49 m.v. forsendur skipulags. Heimilt er skv. gildandi deiliskiplagi að auka nýtingarhlutfall upp í 0,5. Notkun lóðarinnar Langholtsvegur 47 er skilgreind sem íbúðarhús. Lóðin er 528,0 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 0,17 að teknu tilliti til 90,9 m<sup>2</sup> íbúðarhúss (90,9 m<sup>2</sup>) sem stóð á lóðinni, en hefur verið rífið. Heimilt er skv. gildandi deiliskiplagi að auka nýtingarhlutfall upp í 0,5. Blastæði eru 19 á lóðunum og verður fjöldi þeirra 18 eftir deiliskiplagsbreytingu.

Í skilmálum gildandi deiliskiplags standur ennfremur: „Heimilt er að undanskilja helming flatarmáls kjallara. Við útreikning á nýtingarhlutfalli ef kjallarin er meira niðurgrafin en sem nemur 80 cm. Í hallandi landi er miðað við meðaltal 80 cm. Á MYND 1. skýringamynd úr gildandi deiliskiplagi, kemur fram leyfileg hæð húsa. Blá punktalína sýnir ystu mörk þaks og mega nýbyggingar, ofanábyggingar og þakbyggingar ekki ná út fyrir þá línu. Hámark meðalsnáðar húsa er 8,2 metrar. Þakform og mænisteina er frjálst innan þessa löðrétta byggingarreits.

## TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPLAGI

Deiliskiplagsbreytingin nær til eftirfarandi breytinga á gildandi deiliskiplagi:

- að sameina lóðirnar Langholtsvegur 43-45 og Langholtsvegur 47.
- að heimila þjónustustarfssemi á sameinaðri lóð.
- að stækka núverandi byggingareit fyrir nýbyggingu á þeim hluta lóðarinnar sem hefur götunúmer 47 í gildandi deiliskiplagi án þess að auka byggingarmagn.
- sameinuð lóð verður 1.046 m<sup>2</sup> + 528 m<sup>2</sup> = 1.574 m<sup>2</sup>. Heimilt að koma fyrir allt að 274,15 m<sup>2</sup> byggingu til viðbótar á lóðinni.

Að öðru leiti gilda skilmálar gildandi deiliskiplags, Sundin, stgr. reitur 1.3 – 1.4, samþykktu í borgarráði 10. nóvember 2005, með síðari tíma breytingum.

## FYRIR BREYTINGU

ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPLAGI, SUNDIN, STGR. REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Á EMBÆTTISAFGR. SKIPLAGSFULLTRÚA 11. JÚLÍ 2014 1:500

## Tafla samkvæmt gildandi deiliskiplagi.

Lóð	Landnotkun	Stærð lóðar	Stærð núv. húsa á lóð	Heimilt byggingarmagn	Nýtingarhlutfall - hámark	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Athugasemdir
Langholtsvegur 43-45	Þjónustulóð	1046m <sup>2</sup>	903,4 m <sup>2</sup> (512,85m <sup>2</sup> )	523 m <sup>2</sup>	0,5	0	17	*Birt flatarmál núv. byggingar á lóð er 603,4m <sup>2</sup> . Skv. gildandi deiliskiplags-skilmálum er heimilt að undanskilja helming flatarmáls kjallara við útreikning. → 603,4-181,1/2=512,85m <sup>2</sup> . Flatarmál við útreikninga á nýtingarhlutfalli er 512,85m <sup>2</sup> .
Langholtsvegur 47	Íbúðarlóð	528m <sup>2</sup>	**0m <sup>2</sup>	264m <sup>2</sup>	0,5	1	2	**90,9 m <sup>2</sup> íbúðarhús sem stóð á lóðinni hefur verið rífið.
<b>Samtals</b>		<b>1574m<sup>2</sup></b>	<b>603,4m<sup>2</sup></b> (512,85m <sup>2</sup> )	<b>787m<sup>2</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	

## Tafla samkvæmt tillögu að breytingu á deiliskiplagi.

Lóð	Landnotkun	Stærð lóðar	Stærð núv. húsa á lóð	Heimilt byggingarmagn	Nýtingarhlutfall - hámark	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Athugasemdir
Langholtsvegur 43-47	Þjónustulóð	1574m <sup>2</sup>	***603,4 m <sup>2</sup> (512,85m <sup>2</sup> )	***787 m <sup>2</sup>	0,5	0	18	***Birt flatarmál núv. byggingar á lóð er 603,4m <sup>2</sup> . Skv. gildandi deiliskiplags-skilmálum er heimilt að undanskilja helming flatarmáls kjallara við útreikning. → 603,4-181,1/2=512,85m <sup>2</sup> . Flatarmál við útreikninga á nýtingarhlutfalli er 512,85m <sup>2</sup> . *** Ekki er heimilt að flyta byggingarheimildir milli byggingarreita.

UPPFÆRD SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIRNAR LANGHOLTSTVEGUR 43-45 OG LANGHOLTSTVEGUR 47. BYGGT Á GILDANDI DEILISKIPLAGI SUNDIN, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Í BORGARRÁÐI 10. NOV. 2005 MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM.

**From:** Sólrún Káradóttir [<mailto:solrunhk@gmail.com>]

**Sent:** 9. janúar 2019 10:52

**To:** USK Skipulag

**Afrit:** Davíð Pétur Stefánsson

**Subject:** Athugasemd vegna breytinga á deiliskipulagi lónar nr 43-45 og 47 Langholtsvegur

Góðan daginn

Ég er eigandi af Efstasundi 44, 104 Reykjavík. Ég vil gjarnan fá myndir sem sýna hversu mikinn skugga húsnæðið á lóð nr 47 að Langholtsvegi mun skapa á minni lóð miðað við leyfilegt byggingarmagn og hæð.

Þannig ég skil þetta rétt, þá er verið að breyta lóð nr 47 þannig hún er ekki lengur fyrir íbúðarhúsnæði heldur verður sem þjónustulóð? Miða við þá tillögu sem er verið að skila inn núna þá er ekki verið að auka byggingarmagn á lóð nr 47 miða við gildiandi deiliskipulag?

Hvernig verður það tryggt að svo verði ekki, að byggingarmagn sé ekki aukið?

Kveðja Sólrún Húnfjörð Káradóttir



**Mál: Deiliskipulagsbreyting Langholtsvegur 43-45 og 47**

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Ljóssins styrktarfélags Krabbameins um breytingu á deiliskipulagi reita 1.3 og 1.4, Sundin, vegna lóðanna nr. 43-45 og 47 við Langholtsveg. Í breytingunni felst sameining lóðanna og stækkun á byggingarreit, samkvæmt uppdr. Batterísins Arkitekta ehf. dags. 22. nóvember 2018. Tillagan var grenndarkynnt frá 21. desember 2018 til og með 21. janúar 2019.

**Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:**

Sólrún Káradóttir Efstasundi 44

**Efnisatriði athugasemdarinnar er í megin atriðum eftirfarandi:**

---

- a) Óskað er eftir að skuggavarp verði sýnt í afstöðu við Efstasund 44.
- b) Spurt er hvernig er hægt að tryggja að byggingarmagn á Langholtsvegi 47 verði ekki meira?

**Umsögn og niðurstaða:**

---

- a) **Óskað er eftir að skuggavarp verði sýnt í afstöðu við Efstasund 44.**  
Breyting á deiliskipulaginu hefur óveruleg áhrif á skuggavarp á lóð síðdegis miðað við jafndægur vors og hausts en breyting á skuggavarp er engin miðað við sumarsólstöður. Skuggavarp á byggingu er ekkert.
- b) **Spurt er hvernig er hægt að tryggja að byggingarmagn á Langholtsvegi 47 verði ekki meira?**  
Prátt fyrir að verið sé að stækka byggingarreit, þá er ekki verið að heimila aukið byggingarmagn á lóðinni. Þær byggingarheimildir sem eru til staðar færast yfir á stækkaðan byggingarreit. Ef auka á byggingarmagn, þá kallar það á nýja breytingu á deiliskipulagi.

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.