

**From:** [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)  
**To:** [USK Skipulag](#)  
**Subject:** Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa  
**Date:** mánudagur, 18. september 2023 13:11:38  
**Attachments:** [L42\\_skipulag\\_compressed.pdf](#)  
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)

---



# Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa



## Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Santos ehf.**

Kennitala umsækjanda: **6608111330**

Heimilisfang umsækjanda: **Holtagörðum**

Póstnúmer umsækjanda: **104**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **[REDACTED]**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Eigandi / eigendur**



## Greiðandi

Nafn greiðanda: **Santos ehf.**

Kennitala greiðanda: **6608111330**

Netfang greiðanda: [REDACTED]



**Svæði og deiliskipulag**

Heimilisfang / lóðaheiti: **Langholtsvegur 42**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**



**Erindið**

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Sótt um óverulega breytingu á deiliskipulagi. Lýsing á breytingu: Bílgeymsla verður skráð sem vinnustofa. Aðrir skilmálar deiliskipulagsins haldast óbreyttir og engin breyting er gerð á uppdrætti.**

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



**Fylgigögn**

Uppdrættir: **L42\_skipulag\_compressed.pdf**

# SUNDIN, stgr. reitur 1.3-1.4 Deiliskipulagsbreyting á lóð Langholtsvegur 42



ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, SUNDIN STGR.REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTUR Í BORGARRÁÐI 10. NÓV. 2005  
1:500

## ÓVERULEG DEILISKIPULAGSBREYTING

### Greinargerð:

Í gildi er deiliskipulag: *Sundin, stgr. reitur 1.3 - 1.4*, samþykkt í borgarráði 10. nóvember 2005. Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðar Langholtsvegur 42.

### Lýsing á breytingu:

Bílgæymsla verður skráð sem vinnustofa. Aðrir skilmálar deiliskipulagsins haldast óbreyttir og engin breyting er gerð á uppdraetti.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

### Skýringar

|     |   |
|-----|---|
|     | Mörk deiliskipulags                     |
|     | Lóðarmörk                               |
|     | Núverandi byggingar, íbúðir og þjónusta |
|     | Núverandi byggingar, íbúðarhús          |
|     | Byggingarreitur A                       |
| 2   | Hæðir húsa                              |
| r   | Rishæð                                  |
| k   | Kjallari                                |
| △△△ | Opið bílastæði á lóð                    |

### Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_. Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag- heiti: Sundin stgr. 1.3 - 1.4 sem samþykkt var í Borgarráði þann 10.11.2005. Með síðari breytingum.

Staðgreinireitur 0-1-1354317  
Langholtsvegur 42  
Breyting á deiliskipulagi

Dags. 18.09.2023

Mkv. A3 1:500/

**NOLAND**  
arkitektar

Bjarni Óskar Þorsteinsson FAI  
Gunnar Logi Gunnarsson FAI

**Vegna:** Máls nr. 1056/2023, Sundin, reitir 1.3 og 1.4 - Langholtsvegur 42 (Kynning Breytinga)

**Athugasemd:**

Góðan daginn gott fólk,

Ég er Guðbjartur Sturluson og bý í nr. 40. við Langholtsveg, ásamt konu minni, Þorgerði Jörundsdóttur, sem þið hafið sent tilkynningu um tillögu að breytingu á deiliskipulagi, vegna Langholtsvegar 42.

Í ljósi fyrri samskipta við eiganda nr. 42, vegna umræddrar bílageymslu, sem stendur með aðra langhliðina á lóðamörkum 40/42, þá set ég, sem meðeigandi Þorgerðar að Langholtsvegi 40, fyrirvara á samþykki okkar á fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu, sem hefir fengið yfirskriftina „ÓVERULEG DEILISKIPULAGSBREYTING“. Mér finnst að „óverulegheitin“ hljóti að vera eitthvert innanhúsmál hjá ykkur, ekki er svo að sjá hjá eiganda í nr. 42, sbr. 3. og 4.liði hér að neðan.

Eftirtalin atriði vil ég nefna og óska skýringa á, eftir atvikum:

1. Hvaða starfsemi má ætla að eigi sér stað í vinnustofu, slíkri sem nefnd er, en er óskilgreind að öllu leiti?
2. Verður einhver breyting á kvöðum og skyldum gagnvart nágrönnum, eða hvers má búast við umfram það, að þetta sé bílageymsla (en sýnist reyndar vera íbúðarhúsnæði í dag; er hægt að breyta svona nýtingu, án samþykkis)?
3. Ég nefndi fyrri samskipti við eiganda nr. 42. og eftirfarandi er texti tölvupósts, sem ég sendi til Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þ. 21. Sept. 2022, og fyrir svörum varð Ragnheiður Bogadóttir í eftirlitsdeild. Tekið var vel í athugasemdir mínar og skiptust við á nokkrum tölvupóstum, sem ég vænti að þið eigið aðgang að, þar eru m.a. myndir, sem fylgdu með. Annars er hæglega hægt að endursenda þessa pósta, ef þið nefnið það.

„Á lóðamörkum Langholtsvegar 40-42 er veggur bílskúrs í nr. 42, sem breytt hefir verið í íbúðarhúsnæði. Um síðustu mánaðarmót var allt í einu komið gat á vegginn, með loftræstiröri í (15 sm í þvermál).

Það var ekki haft fyrir því, að kynna okkur í nr.40 eða leita álits okkar á framkvæmdinni, einn daginn var bara komið gat. Ég átti leið framhjá einn daginn og þá var blástur í gangi, frekar sterklegur, beint í andlitið á mér (þetta er í höfuðhæð (180 sm), var ég þó í ca. 2 metra fjarlægð frá opinu. Ég geri ákveðnar athugasemdir við þetta, og hefi þess vegna samband við ykkur og óska þess, að þetta sé skoðað, eða þið bendið mér á hvert ég skuli snúa mér.

Þar sem þessi veggur er á lóðamörkum, þá finnst mér að við í nr. 40 höfum eitthvað um málið að segja. Sé heimild fyrir þessari loftræstingu, af stærð sem sýnist vera vel umfram íbúðarþörf, þá getur hún alveg eins komið beint upp úr þaki skúrsins með snyrtilegum frágangi, en alls ekki inn í nágrannagarðinn. “

4. Í ljósi ofangreindra samskipta, bæði efnislegra og hvernig framkvæmdin var einstaklega yfiringilega tillitslaus, ásamt því að það er enn alveg galopið, hvers konar starfsemi megji vænta, þá get ég ekki ljáð þessari skipulagsbreytingu samþykkis míns. Ég dreg þá ályktun, að þessi tilraun til uppsetningar á loftræstiröri (15 sm þvermál) fyrir ca. hálfu öðru ári síðan, geti alveg verið fyrirboði um hvað koma skal, ef þessi „óverulega deiliskipulagsbreyting“ nær fram. Eiganda var af hálfu Byggingarfulltrúa gert að loka gati veggisins með steinsteypu, skv. tölvupósti til mín þ. 17. Nóv. 2022, sem reyndar hefir ekki verið gert ennþá, heldur einhverju plasti tillt uppí. Og þar sem ég er nú frekar seindreginn til vandræða, þá hefir dregist, að fylgja eftir því að gatinu verði varanlega lokað með steinsteypu. Hver var tilgangurinn með svona öfluglu loftræstiröri, og hverju átti svo að blása, varla hreinu lofti?

5. Í lokin ítreka ég tvö atriði, sem mér finnst skipta máli: Hver er munurinn skipulagslega á starfsemi bílgeymslu og vinnustofu; og hver eru af hálfu skipulagsfulltrúa mörkin fyrir starfsemi vinnustofu í íbúðarhverfi með tilliti til friðhelgi nágranna, gagnvart hvers konar ónæði og mengun umfram það sem búast má við frá bílgeymslu, vegna almennrar umhírðu á einkabíl? En slík var staðan, þegar við fluttum hingað (1987) og gerðum ekki athugasemdir við.

6. Ég óska þess, að verða upplýstur um ofangreind atriði eða önnur, svo hægt sé að taka afstöðu til þess, hvað er fólgið í því, að samþykkja þessa tillögu um skipulagsbreytingu á bílskúr yfir í vinnustofu.

Reykjavík, 16. Janúar 2024, í vinsemd og virðingu,

Guðbjartur Sturluson og Þorgerður Jörundsdóttir.

**Höfundur:** Guðbjartur Sturluson

**Sent inn þann:** 16.01.2024

**Vegna:** Máls nr. 1056/2023, Sundin, reitir 1.3 og 1.4 - Langholtsvegur 42 (Kynning Breytinga)

**Athugasemd:**

Á teikningu BN053713 (2018-03-0600861.tif) eru teiknuð bílastæði fyrir tvo bíla, á breytingar tillögu er bara teiknað eitt stæði. Þegar bílskúrnum var breytt í leiguhúsnaði var gras lagt yfir bílastæðið og því er þetta stóra hús bara með eitt bílastæði við hólsvæg.

Miðað við bílastæða vandræði í hverfinu, er viðeigandi að stæðum sé fækkað eða sem verra er að stæði eru ekki gerð samkvæmt teikningum.

Óska eftir að gerð verði kröfur um fleiri bílastæði á lóð og því fylgt eftir að þau séu gerð.

**Höfundur:** Jón Gunnar Steinarsson

**Sent inn þann:** 08.01.2024




Reykjavík 11.04.2024

## Varðar: Langholtsvegur 42 - Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga Noland arkitekta að breytingu á deiliskipulagi Sunda vegna lóðarinnar nr. 42 við Langholtsveg.

SUNDIN, stgr. reitur 1.3-1.4 Deiliskipulagsbreyting á lóð Langholtsveg 42



ÓDRÖGTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI SUNDIN STGR. REITUR 1.3-1.4, SAMBYKKTUR Í BORGARRÁÐI 10. NOV. 2005 1:500


**ÓVERULEG DEILISKIPULAGSBREYTING**

**Greinargerð:**

Í gildi er deiliskipulag: Sundin, stgr. reitur 1.3 - 1.4, sambykkt í borgarráði 10. nóvember 2005. Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðar Langholtsvegur 42.

**Lýsing á breytingu:**

Bilgæmsla verður skráð sem vinnustofa. Aðrir skilmákar deiliskipulagsins haldast óbreyttir og engin breyting er gerð á uppdrætti.



Hætt aðalaskipulagi Reykjavíkur 2040

**Skýringar**

|           |   |
|-----------|---|
| Skýringar | Mjök deiliskipulag                                    |
|           | Lögmála   |
|           | Skilgreint/Þröngt/Þröngt skilgreint/Þröngt skilgreint |
|           | Skilgreint/Þröngt/Þröngt skilgreint                   |
|           | Skilgreint/Þröngt/Þröngt skilgreint                   |
|           | 2   |
|           | 3   |
|           | 4   |
|           | 5   |
|           | 6   |
|           | 7   |
|           | 8   |
|           | 9   |
|           | 10  |
|           | 11  |
|           | 12  |
|           | 13  |
|           | 14  |
|           | 15  |
|           | 16  |
|           | 17  |
|           | 18  |
|           | 19  |
|           | 20  |
|           | 21  |
|           | 22  |
|           | 23  |
|           | 24  |
|           | 25  |
|           | 26  |
|           | 27  |
|           | 28  |
|           | 29  |
|           | 30  |
|           | 31  |
|           | 32  |
|           | 33  |
|           | 34  |
|           | 35  |
|           | 36  |
|           | 37  |
|           | 38  |
|           | 39  |
|           | 40  |
|           | 41  |
|           | 42  |
|           | 43  |
|           | 44  |
|           | 45  |
|           | 46  |
|           | 47  |
|           | 48  |
|           | 49  |
|           | 50  |
|           | 51  |
|           | 52  |
|           | 53  |
|           | 54  |
|           | 55  |
|           | 56  |
|           | 57  |
|           | 58  |
|           | 59  |
|           | 60  |
|           | 61  |
|           | 62  |
|           | 63  |
|           | 64  |
|           | 65  |
|           | 66  |
|           | 67  |
|           | 68  |
|           | 69  |
|           | 70  |
|           | 71  |
|           | 72  |
|           | 73  |
|           | 74  |
|           | 75  |
|           | 76  |
|           | 77  |
|           | 78  |
|           | 79  |
|           | 80  |
|           | 81  |
|           | 82  |
|           | 83  |
|           | 84  |
|           | 85  |
|           | 86  |
|           | 87  |
|           | 88  |
|           | 89  |
|           | 90  |
|           | 91  |
|           | 92  |
|           | 93  |
|           | 94  |
|           | 95  |
|           | 96  |
|           | 97  |
|           | 98  |
|           | 99  |
|           | 100   |

**Samþykktir:**

Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðarinnar nr. 42 við Langholtsvegur 42. Breyting þessi nær eingöngu til lóðarinnar nr. 42 við Langholtsvegur 42.

Staðgæmsla: 0-1-1364177  
Langholtsvegur 42  
Breyting á deiliskipulagi

**NOLAND**  
GTA-TEKNI  
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík, Sími 411-1111, www.reykjavik.is

## Almennt yfirlit um breytingu á deiliskipulagi:

Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á notkun bílskúrs í vinnustofu skv. uppdráttum Noland arkitekta, dags. 18. september 2023. Engar breytingar eru gerðar á teikningu

## Tillagan var grenndarkynnt frá 2. janúar og með 31. janúar 2024.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

1. Jón Gunnar Steinarsson, dags. 8. janúar 2024,
2. Guðbjartur Sturluson og Þorgerður Jörundsdóttir, dags. 16. janúar 2024.

## Efnislegar athugasemdir eru eftirfarandi:

### 1. Jón Gunnar Steinarsson

Á teikningu BN053713 ( 2018-03-0600861.tif) eru teiknuð bílastæði fyrir tvo bíla, á breytingar tillögu er bara teiknað eitt stæði. Þegar bílskúrnum var breytt í leiguhúsnæði var gras lagt yfir bílastæðið og því er þetta stóra hús bara með eitt bílastæði við hólsveg.

Miðað við bílastæða vandræði í hverfinu, er viðeigandi að stæðum sé fækkað eða sem verra er að stæði eru ekki gerð samkvæmt teikningum.

Óska eftir að gerð verði kröfur um fleiri bílastæði á lóð og því fylgt eftir að þau séu gerð.

**Svar:** Fyrirliggjandi tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær einungis til breytingar á bílskúr í vinnustofu. Að öðru leyti gildir deiliskipulag Sunda, samþ. 10.11.2005.



## 2. Guðbjartur Sturluson og Þorgerður Jörundsdóttir

Óskað er skýringa á eftirfarandi atriðum:

1. Hvaða starfsemi má ætla að eigi sér stað í vinnustofu, slíkri sem nefnd er, en er óskilgreind að öllu leiti?
2. Verður einhver breyting á kvöðum og skyldum gagnvart nágrönnum, eða hvers má búast við umfram það, að þetta sé bílageymsla (en sýnist reyndar vera íbúðarhúsnæði í dag; er hægt að breyta svona nýtingu, án samþykkis)?
3. Ég nefndi fyrri samskipti við eiganda nr. 42. og eftirfarandi er texti tölvupósts, sem ég sendi til Byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þ. 21. Sept. 2022, og fyrir svörum varð Ragnheiður Bogadóttir í eftirlitsdeild. Tekið var vel í athugasemdir mínar og skiptust við á nokkrum tölvupóstum, sem ég vænti að þið eigið aðgang að, þar eru m.a. myndir, sem fylgdu með. Annars er hæglega hægt að endursenda þessa pósta, ef þið nefnið það.

**Svar:** Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimilt að vera með minniháttar starfsemi í íbúðahverfum sem ekki er íþyngjandi fyrir íbúa hverfisins og veldur ekki truflun eða mengun. Sjá nánar leiðbeiningarit hverfisskipulags, *Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðabyggð*.

Við deiliskipulagsbreytingu þessa verður engin breyting á kvöðum og skyldum lóðarhafa gagnvart nágrönnum. Röksemdafærslur athugasemda sem berast frá grenndarkynningu verða metnar við endanlega afgreiðslu máls.

Varðandi útfærslu á breytingu bílskúrs í vinnustofu skal hún vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og ofangreindar takmarkanir sem starfsemi í íbúðahverfum eru settar. Embætti byggingarfulltrúa hefur eftirlit með framkvæmdum byggingarleyfisumsókna.

### Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

### F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri