

## Mál: Langholtsvegur 89 (byggingarleyfisumsókn)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. maí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. maí 2023 þar sem sótt er um leyfi fyrir viðbyggingu og breytingu á innra skipulagi, þ.e. 1. og 2. hæðir stækka, breyta verslun í íbúð í rými 0201, breyta geymslu sem var áður með rýmismúmer 0003 í tólmstundarherbergi með nýja baðherbergisaðstöðu, breyta bílskúr í vinnustofu, innra breytingar á öllum þremur hæðum ásamt því að breyta staðsetningu inntaks, fjarlægja stiga á milli hæða og þess í stað koma fyrir nýjum stiga á norðurhlíð, endurnýja inngang á 2. hæð, byggja svalir á vesturhlíð, endurnýja kvisti og breyta þaki, breyta fyrirkomulagi á lóð með því að breyta landhalla, fækka um eitt stæði af fjórum og gera sorppgerði á lóð nr. 89 við Langholtsveg.

## Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Byggðin í Kleppsholti var hið fyrsta eiginlega úthverfi Reykjavíkur. Flest húsin við þessar götur risu á árunum 1940-1950. Það voru upphaflega einlyft einbýlishús og parhús með kjallara og sum hver með nýtanlegu risi. Þann 6. nóvember 1948 opnaði verslun að Langholtsvegi 89. Húsið er teiknað af arkitektunum Árna Hoff-Möller og Þóri Baldvinsyni.



Löftmynd af Langholtsvegi og nágrenni



Húsið að Langholtsvegi 89

## Skipulagsleg staða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin skilgreind á íbúðarsvæði ÍB25 Sund í borgarluta 04, Laugardal. Í gildi er deiliskipulag fyrir Sundin, samþykkt 10. nóvember 2005, ásamt síðari breytingum. Þar er hús nr. 89 við Langholtsveg merkt sem íbúðir og þjónusta og telst lóðin fullnýtt.

Núverandi ástand:						Deiliskipulagstillaga:				
Stærð lóðar	Heildarstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Nýtingar- hlutfall		Stærð lóðar	Heildarstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Bilastæði á lóð - min	Nýtingar- hlutfall - hámark	Athugasemdir
Langholtsvegur 87	594,9 m <sup>2</sup>	354,7 m <sup>2</sup>	3	1	0.80	594,9 m <sup>2</sup>	354,7 m <sup>2</sup>	2	0.80	brúttóflötur fullnýttur
Langholtsvegur 89	592,9 m <sup>2</sup>	366,8 m <sup>2</sup>	1	6	0.62	592,9 m <sup>2</sup>	366,8 m <sup>2</sup>	6	0.62	brúttóflötur fullnýttur

## Umsögn:

Embætti skipulagsfulltrúa hefur áður fjallað um breytingar á húsinu á Langholtsvegi 89, síðast 13. maí 2022. Stigi upp á efri hæð hússins er fyrir utan byggingarreit. Núverandi byggingarreitur er ekki sýndur á afstöðumynd en það virðist vera að óska eftir stækkun hússins út fyrir byggingarreit. Slíkt er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.

- Í byggingarlýsingu segir „*Litlar breytingar verða gerðar á lóðinni*“ og svo er talinn upp nokkrir þættir, sem eru í raun frekar miklir. Í fyrri umsögnum hefur komið fram að ekki sé heimilt að lækka lóðina. Yfirbyggt hjólaskýli er krafa samkvæmt reglum um bíla- og hjólastæði í Reykjavík, sem er fylgiskjal Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.
- Grindverk og garðveggir á lóðarmörkum þarf samþykki skipulagsfulltrúa samkvæmt deiliskipulagi. Það þarf að gera betur grein fyrir þeim.



# Reykjavík

## Niðurstaða

Ekki er hægt að taka afstöðu til erindisins en gera þarf betur grein fyrir erindinu og þeim frávikum sem koma fram á lóðarupprætti svo hægt sé að meta tillöguna betur út frá gildandi deiliskipulagi.

*Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl., sjá heimasíðu embættisins.*

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Hrafnhildur Sverrisdóttir  
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

