

Almennar upplýsingar:

Nafn Jón Ólafur Ólafsson
Erindi nr. P-2018-12-10-0027
Kennitala 0906584099
Heimilisfang KLETTABERGI 50, Hafnarfjörður
Póstnúmer 221
Símanúmer 8962541
Netfang jol@arkitekt.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Erna Magnúsdóttir, forstöðumaður Ljóssins
Netfang tengiliðs erna@ljosið.is

Greiðanda kennitala 6909061390
Greiðanda nafn Batterið Arkitektar ehf.
Greiðanda netfang batteri@arkitekt.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Langholtsvegur 43-45-47

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Í gildi er deiliskipulag: Sundin, stgr. reitur 1.3 & 1.4, samþykkt í borgarráði 10. nóvember 2005 og óveruleg breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Langholtsvegur 43-45 sem var samþykkt á embafgr.fundi skipulagsfulltrúa 11. júlí 2014, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 25. júlí 2014. Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðanna Langholtsvegur 43-45 og Langholtsvegur 47. Breytingin felst í að tvær lóðir eru sameinaðar í eina þjónustulóð þar sem annar af tveimur byggingarreitum er stækkaður lítillega án þess að auka byggingarmagn.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

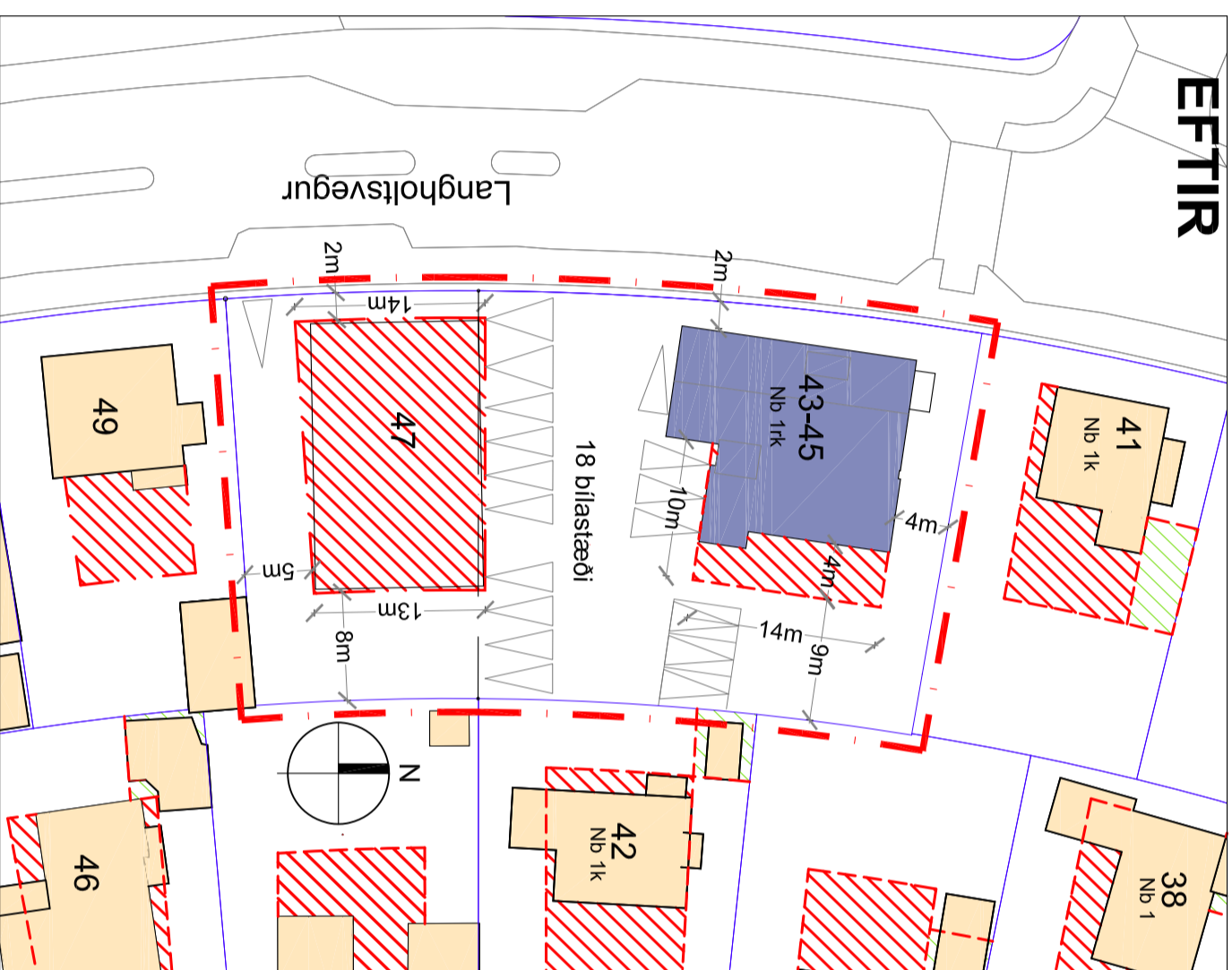
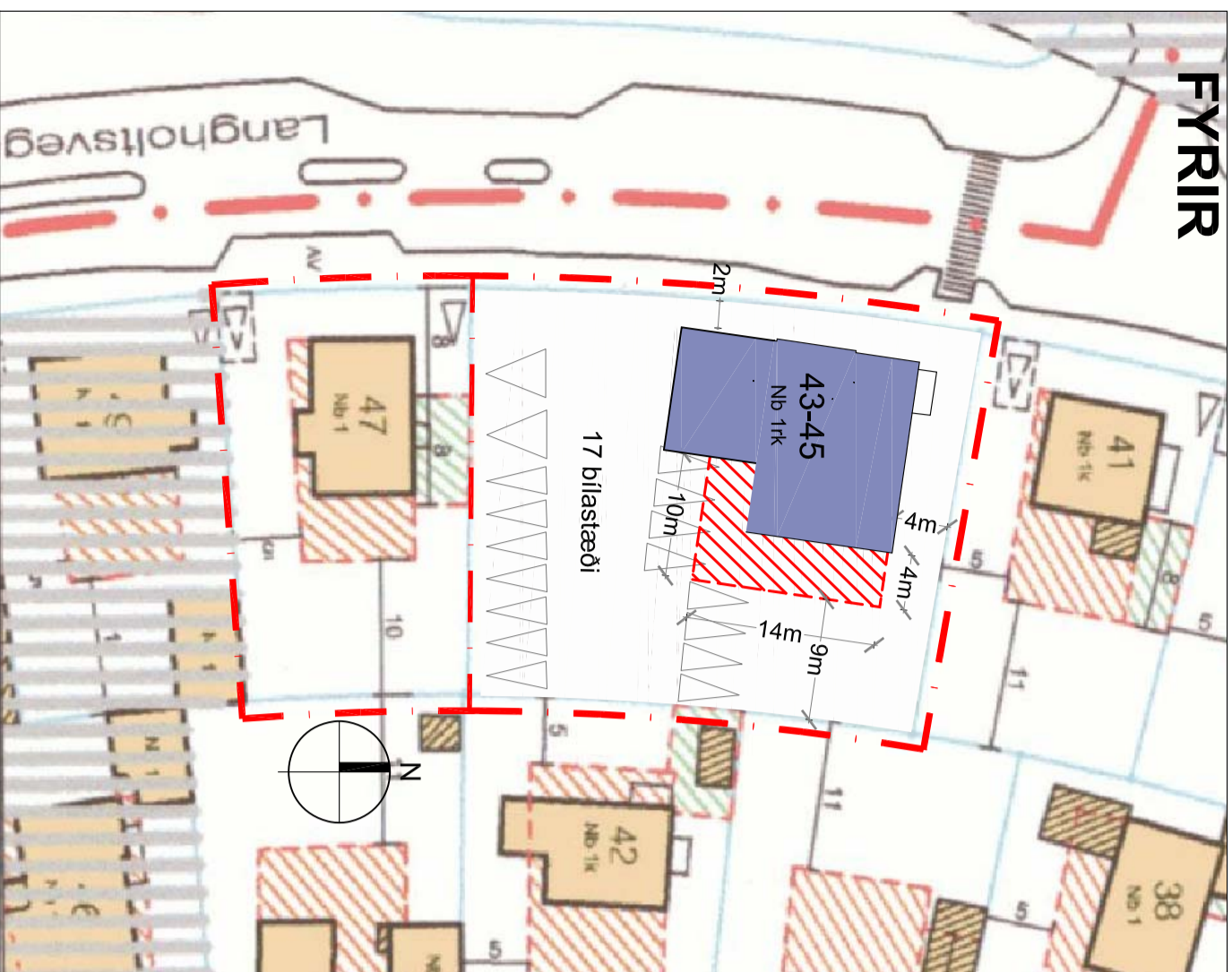
Uppdrættir

Lýsandi nafn 1819-DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR-05.pdf skjals

-

-

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

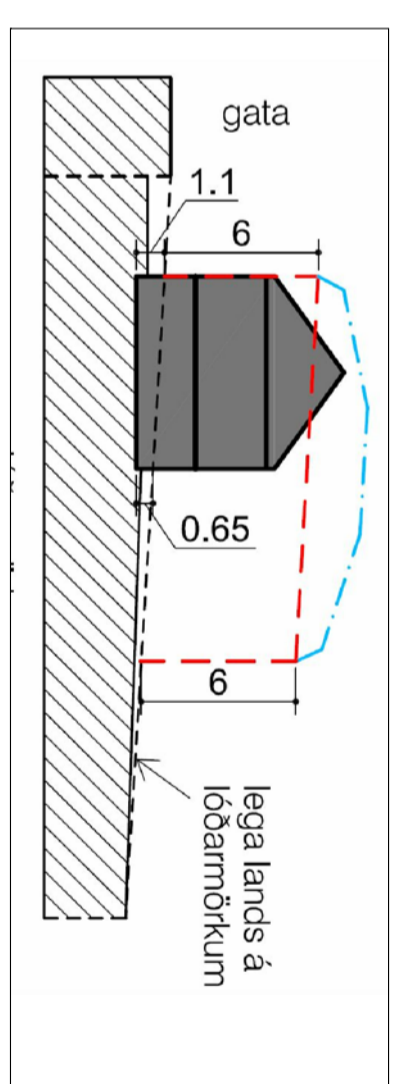


FYRIR BREYTINGU

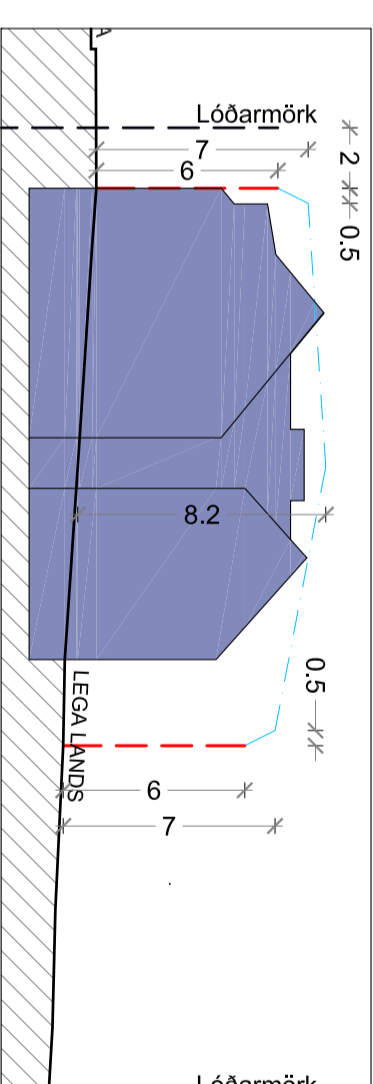
ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPLAGI, SUNDIN, STGR, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Á EMBÆTTISAFGR, SKIPULAGSFULLTRÚA 11. JÚLÍ 2014 1:500

EFTIR BREYTINGU

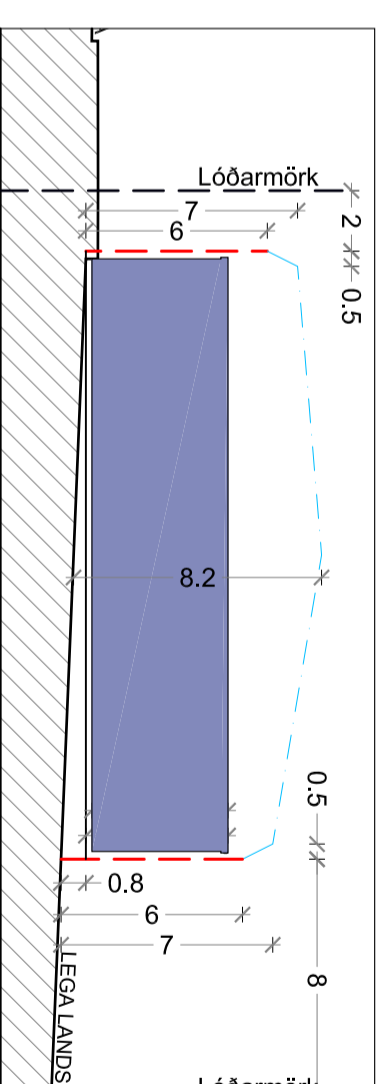
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPLAGI LÓÐANNA LANGHOLTSVEGUR 43-45 OG LANGHOLTSVEGUR 47 - NÝBYGGING SÝND 1:500



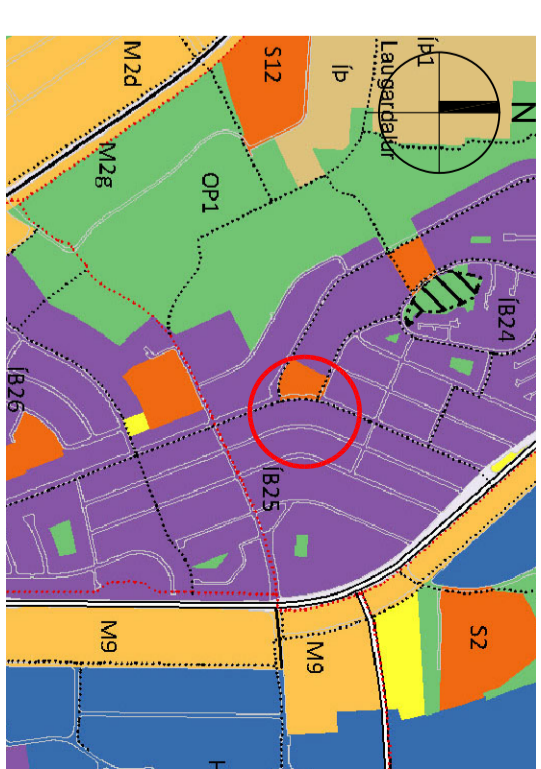
MYND 1. SKÝRINGAMÝND ÚR GILDANDI DEILISKIPLAGI SUNDIN, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Í BORGARRÁÐI 10. NOV. 2005 1:250



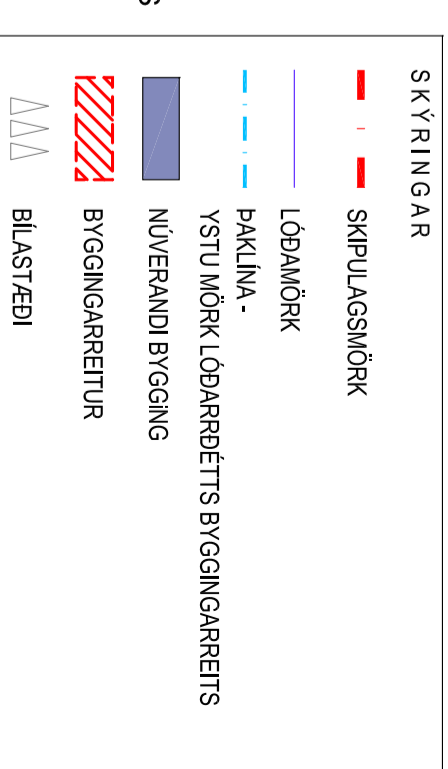
MYND 2. NÚV. BYGGING Á LÓÐ 43-45 ÁSAMT YSTU MÖRKUM BYGGINGARREITIS 1:250



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 gildisbókun breytinganna var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann _____ 20__.



SUNDIN, REITUR 1.3-1.4. - LANGHOLTSVEGUR LANGHOLTSVEGUR 43-45 OG 47

MKV.: 1:500 / 1:250
 DAGS: 22.11.2018
 TEIKNAD: JÓL
 BLAÐSTÆRÐ: A2
 SKRÁ: 1819-DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR.DWG

1819 - 01

05

UPPÆRÐ SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIRNAR LANGHOLTSVEGUR 43-45 OG LANGHOLTSVEGUR 47, BYGGT Á GILDANDI DEILISKIPLAGI SUNDIN, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Í BORGARRÁÐI 10. NOV. 2005 MED SÍBARI TÍMA BREYTINGUM.

Lóð	Landnotkun	Stærð lóðar	Stærð núv. húsa á lóð	Heimilt byggingarmagn á 2 byggingarreitum.	Nýtingarhlutfall - hámark	Fjöldi íbúða	Bilastæði á lóð	Athugasemdir
Langholtiðvegur 43-47	Þjónustulóð	1574m ²	***603,4 m ² (512,85m ²)	***787 m ²	0,5	0	18	***Birt flatarmál núv. byggingar á lóð er 603,4m ² . Skv. gildandi deiliskiplags-skipnaðum er heimilt að undanskilja helming flatarmáls kjálalára við útreikning → 603,4·181,1/2=512,85m ² . Flatarmál við útreikninga á nýtingarhlutfalli er 512,85m ² . Flatarmál við útreikninga á nýtingarhlutfalli er 512,85m ² . **** Ekki er heimilt að flyta byggingarheimildir milli byggingarreiða.
Langholtiðvegur 47	Íbúðarlóð	528m ²	**0m ²	264m ²	0,5	1	2	**90,9 m ² íbúðarhúss sem stóð á lóðinni hefur verið rífið.
Samtals		1574m²	603,4m² (512,85m ²)	787m²	0,5	1	19	

Tafla samkvæmt tillögu að breytingu á deiliskiplagi.

Tafla samkvæmt gildandi deiliskiplagi.

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 Langholtiðvegur 43-45 sem var samþykkt á embættisafgr. fundi skipulagsskiptultra 11. júlí 2014 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 25. júlí 2014. Deiliskiplagsbreyting þessi nær einngöngu til lóðanna Langholtiðvegur 43-45 og Langholtiðvegur 47. Breytingin felst í að tveir lóðir eru sameinbar í eina þjónustulóð þar sem annar af tveimur byggingarreitum er stækkaður ítillegga án þess að auka byggingarmagn.

GILDANDI SKILMÁLAR.

Notkun lóðarinnar Langholtiðvegur 43-45 er skilgreind sem þjónusta og er það óbreytt í deiliskiplagsbreytingu. Lóðin er á 1.046,0 m² lóð. Núverandi bygging er 603,4 m² með nýtingarhlutfalli 0,49 m v. forsendur skipulags. Heimilt er skv. gildandi deiliskiplagi að auka nýtingarhlutfall upp í 0,5. Notkun lóðarinnar Langholtiðvegur 47 er skilgreind sem íbúðarhús. Lóðin er 528,0 m² og nýtingarhlutfall 0,17 að teknu tilliti til 90,9 m² íbúðarhúss (90,9 m²) sem stóð á lóðinni, en hefur verið rífið. Heimilt er skv. gildandi deiliskiplagi að auka nýtingarhlutfall upp í 0,5. Bilastæði eru 19 á lóðunum og verður fjöldi þeirra 18 eftir deiliskiplagsbreytingu.

Í skilmálum gildandi deiliskiplags stendur ennfremur: „Heimilt er að undanskilja helming flatarmáls kjálalára. 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 meðalsíðaðar húsa er 8,2 metrar. Þakform og mænisteifna er frjálst innan þessa lóðaréttis byggingarreiða.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPLAGI

Deiliskiplagsbreytingin nær til eftirfarandi breytinga á gildandi deiliskiplagi:

- að sameina lóðirnar Langholtiðvegur 43-45 og Langholtiðvegur 47.
- að heimila þjónustustærfermi á sameinaðri lóð.
- að stækka núverandi byggingarreit fyrir nýbyggingu á þeim hluta lóðarinnar sem hefur götunúmer 47 í gildandi deiliskiplagi án þess að auka byggingarmagn.
- sameinuð lóð verður 1.046 m² + 528 m² = 1.574 m². Heimilt að koma fyrir allt að 274,15 m² 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.

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR

Hvaleyrarbraut 32, 220 Hafnarfjörð 1S batteri@arkitekt.is www.arkitekt.is

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.