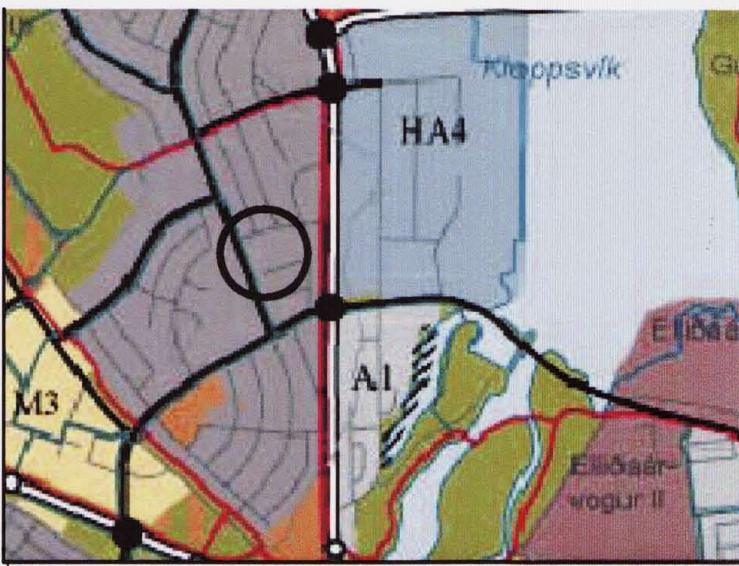


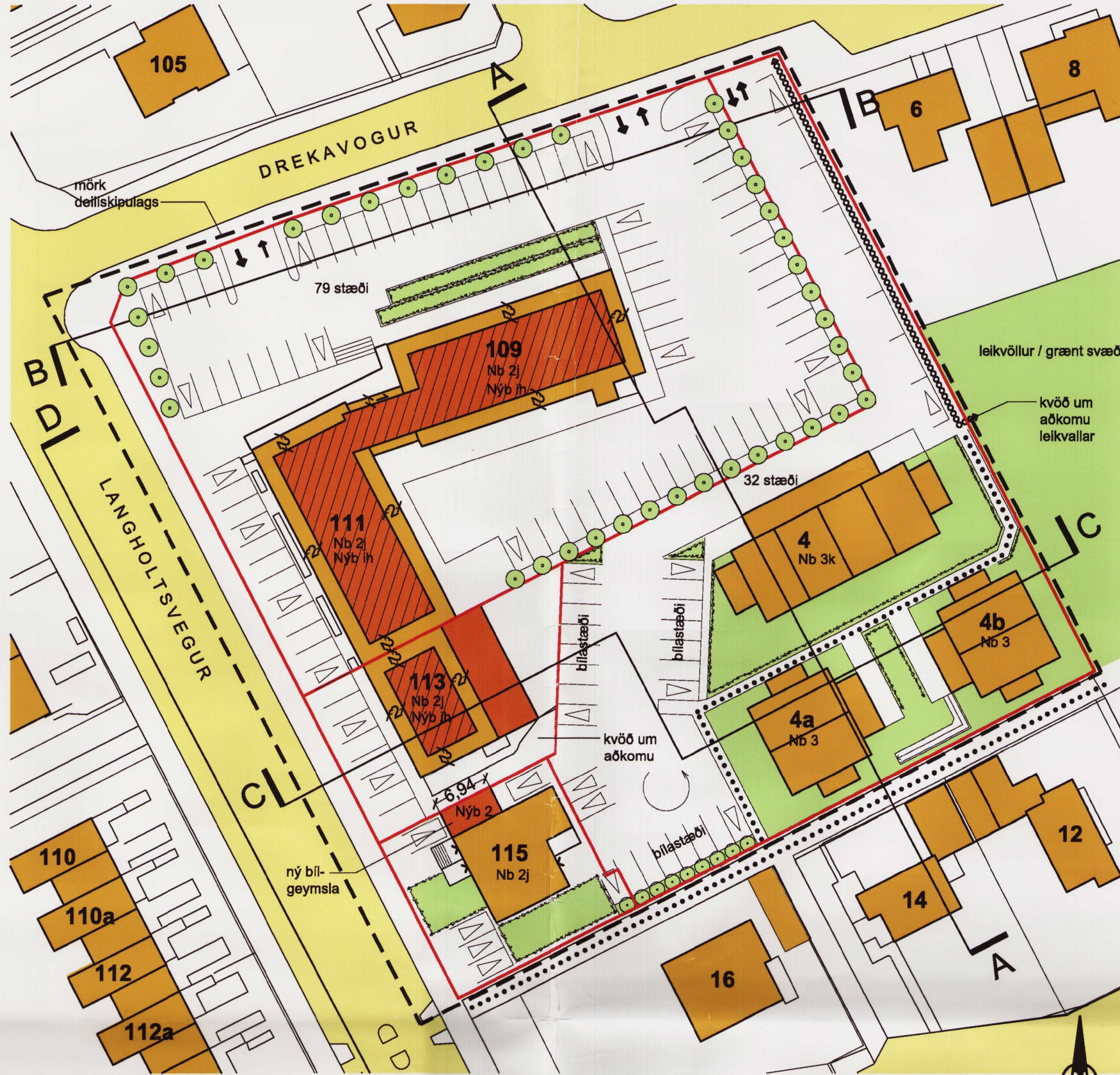
# LANGHOLTSVEGUR / DREKAVOGUR DEILISKIPULAG



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2001 - 2024



**NÚVERANDI ÁSTAND**  
Mælikvarði 1:500



**TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI**  
Mælikvarði 1:500

## SKIPULAG SVÆÐISINS

Á gildandi aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem íbúðarsvæði. Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Reiturinn afmarkast af Langholtsvegi til vesturs, Dreka Vogu til norðurs, opnu grænu svæði til austurs og íbúðarsvæðum sem liggja við Siglúvog til suðurs. Tillaga þessi að deiliskipulagi tekur til staðgreinireita 1414001, 1414002 og 1414003.

### Markmið:

Tillaga að deiliskipulagi þar sem unnið er að því að kortleggja íbúðarbyggð á svæðinu og tengja nýja íbúðarbyggð grænu svæði austan við byggðina og ákveða framfærðingunni allra lóðanna. Lagt er til að bílastæði framán við verslunar og þjónustufyrirtæki sem liggja þvert á Langholtsveg verði óbreytt.

### Helstu breytingar frá núverandi ástandi:

Við Langholtsveg 109-111 og 113 er byggingarmagn aukð með því að heimila inndregnar hæðir ofan á núverandi byggingar.  
Við Langholtsveg 113 er gerður nýr byggingarreitir á baklóð (þar sem nú stendur ósamþykkt viðbygging).  
Við Langholtsveg 115 verður heimilt að byggja bilgeymslu við norðurgaffi núverandi byggingar.  
Við Dreka Vogu 4, 4a og 4b verður heimilt að loka núverandi svölum.  
Einnig er lóð Langholtsveg 113 stækkuð í sömu línu og aðliggjandi lóðir.

### Lýsing á einstökum lóðum og kvöðum á þeim:

#### LANGHOLTSVEGUR 109-111:

Lóðarstærð er: 4054m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingarmagn á lóð: 2363m<sup>3</sup>  
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,58  
Núverandi ástand:

Á lóðinni eru í dag þriggja hæða vinkillaga bygging sem liggur með Langholtsvegi og Dreka Vogu. Tvær hæðir eru að gótu en þrjár hæðir inn í baklóð. Í húsinu er verslun, þjónusta, skrifstofur og félagsstarfsemi. Bílastæði við framhlöð Langholtsveg 111, eru þvert á götu. Bílastæði á lóð eru samtals 79 stæði.

#### Skilmálar:

Stærð lóðar verður óbreytt, en byggja má allt að 521m<sup>3</sup> sem inndregna hæð ofan á núverandi byggingu þó aldrei nær 2 metrum frá þakbrún núverandi byggingar og 1 metra frá þakbrún tengbyggingar. Handröð framán við inndregna hæð skal vera gagnsætt. Heimilt er að hafa verslun, þjónustu, skrifstofur og félagsstarfsemi í húsinu. Ekki er heimilt að útbúa íbúð í húsinu. Varðandi skilti á byggingum er vísað í "Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur" frá 1996. Bílastæðifyrirkomulag við framhlöð Langholtsveg 111 og 113 verða óbreytt. Bílastæði verða áfram 79 stæði. Kvöð verður um gróðurbeiti og plöntun stakra trjáa á lóðarmörkum eins og uppdráttur sýnir. Byggingarmagn á lóð verður: 2884m<sup>3</sup>  
Nýtingarhlutfall verður: 0,71

#### LANGHOLTSVEGUR 113:

Lóðarstærð er: 572m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingarmagn á lóð: 516m<sup>3</sup>  
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,90  
Núverandi ástand:

Á lóðinni er í dag þriggja hæða bygging, tvær hæðir eru að Langholtsvegi, en þrjár hæðir að baklóð. Í húsinu er verslun, þjónusta og tvær samþykktar íbúðir á annari hæð hússins. Skilmálar:  
Lóð stækkar úr 572m<sup>2</sup> í 622m<sup>2</sup> við að færa lóðarmörk götumegin í sömu línu og aðliggjandi lóðir. Heimilt er að hafa verslun og þjónustu í húsinu. Bygging má allt að 61 m<sup>3</sup> inndregna hæð ofan á núverandi byggingu og skal sú hæð vera dröfnalegur hluti efrar hæðar núverandi byggingar og vera undir sama eignarhaldi og tengjast beint íbúðunum á annari hæðinni m.ö.ö. óheimilt verður að fjölga íbúðum í húsinu. Handröð framán við inndregna hæð skal vera gagnsætt. Kvöð verður um aðkomu á Dreka Vogu 4 um lóðina við Langholtsveg 113. Varðandi skilti á byggingum er vísað í "Samþykkt um skilti í lögsögu Reykjavíkur" frá 1996. Bílastæði við framhlöð húss verða áfram þvert á byggingu, eitt merkt stæði fylgir íbúði á annari hæð. Bílastæði eru samtals 8 stæði. Gerð er krafa um að teikningar af óskráðum óleyfisbyggingum austan við húsið verði lagðar inn til samþykktar.

#### Lóðarstærð verður: 622m<sup>2</sup>

Byggingarmagn á lóð verður: 695m<sup>3</sup>  
Nýtingarhlutfall verður: 1,11

#### LANGHOLTSVEGUR 115:

Lóðarstærð er: 510m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingarmagn á lóð er: 416m<sup>3</sup>  
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,82  
Núverandi ástand:

Á lóðinni er í dag ein þriggja hæða bygging, tvær hæðir að Langholtsvegi en þrjár hæðir til austurs eða að baklóð. Í húsinu eru fjórar íbúðir, tvær litlar á jarðhæð og ein á hvori efrri hæða hússins. Skyggji yfir innngöngu íbúða á jarðhæð er notað sem svalir fyrir íbúði á 1. hæð. Aðkoma að íbúðum á jarðhæð er um lóð Dreka Vogu 4. Tvö merkt bílastæði fylgja því stærri íbúðanna, en eitt merkt stæði fylgir hvort minni íbúðanna á jarðhæð.

#### Skilmálar:

Langholtsvegur 115 feli leyfi til byggingar bilgeymslu við norðurgaffi hússins á tveimur hæðum, þ.e. efrri hluti bilgeymslu hefur aðkomu frá Langholtsvegi, neðri hluti bilgeymslu frá Dreka Vogu. Byggingarmagn á lóð verður: 466 m<sup>3</sup>  
Nýtingarhlutfall verður: 0,91

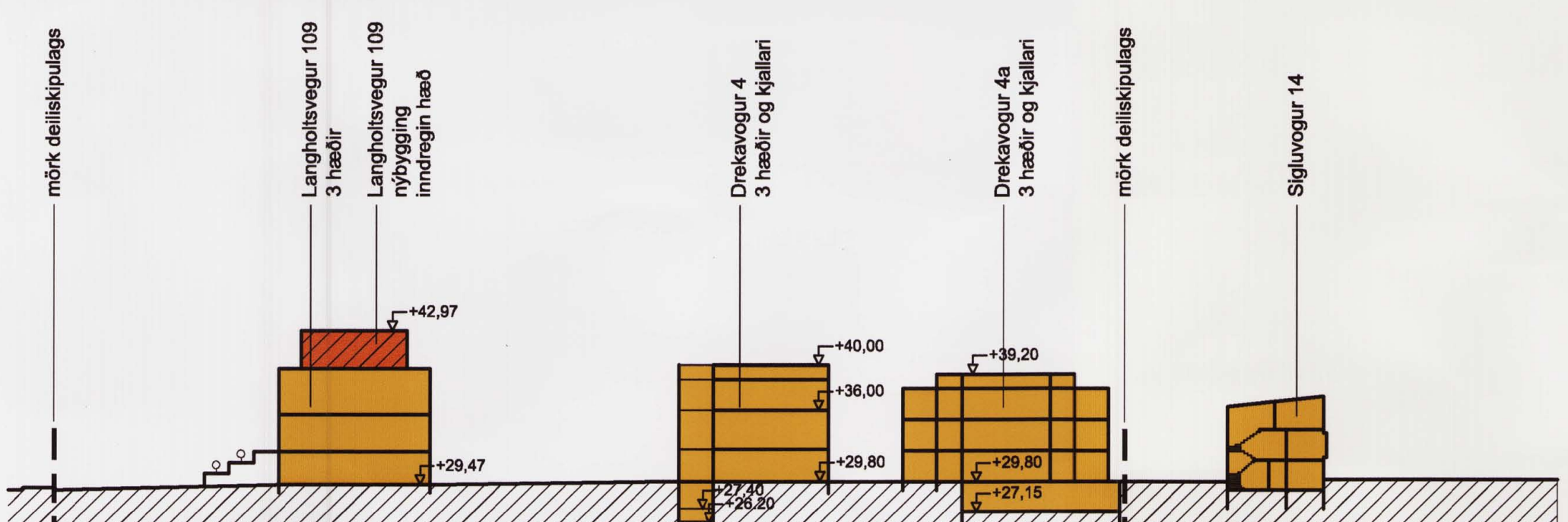
#### DREKAVOGUR 4, 4A OG 4B:

Lóðarstærð er: 2991m<sup>2</sup>  
Núverandi byggingarmagn: 1822 m<sup>3</sup>  
Núverandi nýtingarhlutfall: 0,61  
Núverandi ástand:

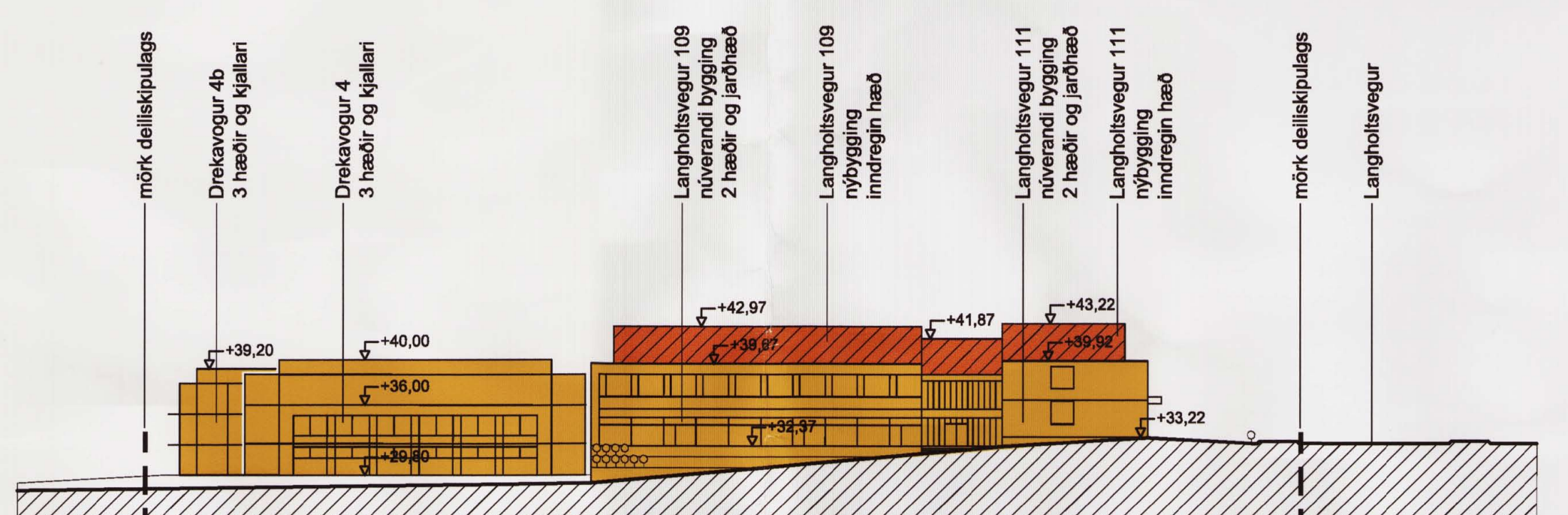
Á lóðinni er eitt þriggja hæða hús, Dreka Vogu 4 sem er með 11 íbúðum, og tvö þriggja hæða hús, Dreka Vogu 4a og 4b, hvort um sig með 6 íbúðum. Kjallari tengir saman Dreka Vogu 4a og 4b. Dreka Vogu 4 var áður 2ja hæða þjónusta og skrifstofuhúsnæði, sem byggð var ofan á. Lóðin, þ.e. Dreka Vogu 4, 4a og 4b, var áður hluti af lóðinni Langholtsvegur 115. Kvöð er um aðkomu að lóð Dreka Vogu 4, eins og uppdráttur sýnir. Bílastæði á lóð eru tvö fyrir hverja íbúð stærri en 80m<sup>2</sup>, en eitt fyrir hverja íbúð minni en 80m<sup>2</sup>, minnst 32 stæði. Allur akstur til og frá Dreka Vogu 4, 4a og 4b er um Dreka Vogu. Verið er að festa í sessi íbúðabyggð á lóðunum nr. 4, 4a og 4b við Dreka Vogu. Áður veitt byggingarleyfi fyrir Dreka Vogu 4 var fellt úr gildi þann 30. mars 2006 með úrskurði úrskurðarnefndar í málinu nr. 11/2002 vegna annmarka á málsmeðferð. Ástæða þykir til að festa núverandi byggingar í sessi, enda landnotkun í samræmi við staðfest aðalskipulag.

#### Skilmálar:

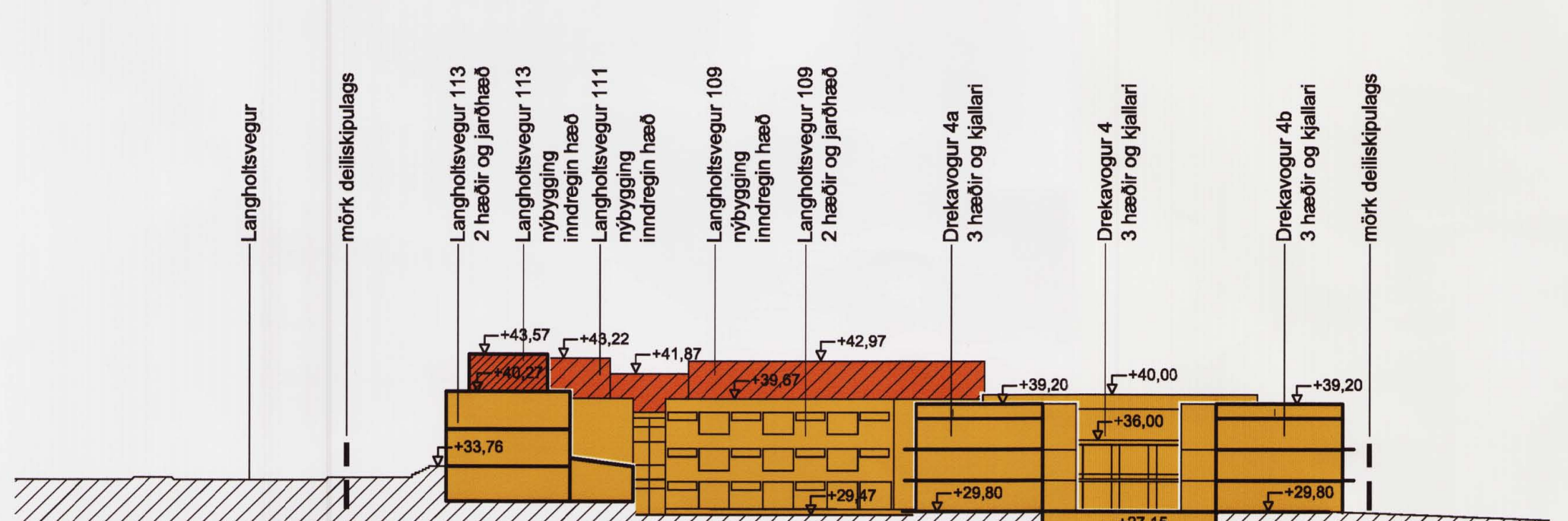
Leyft verður að setja gler á svalir íbúða við Dreka Vogu 4, 4a og 4b.  
\* skv. Fasteignamatríkislins



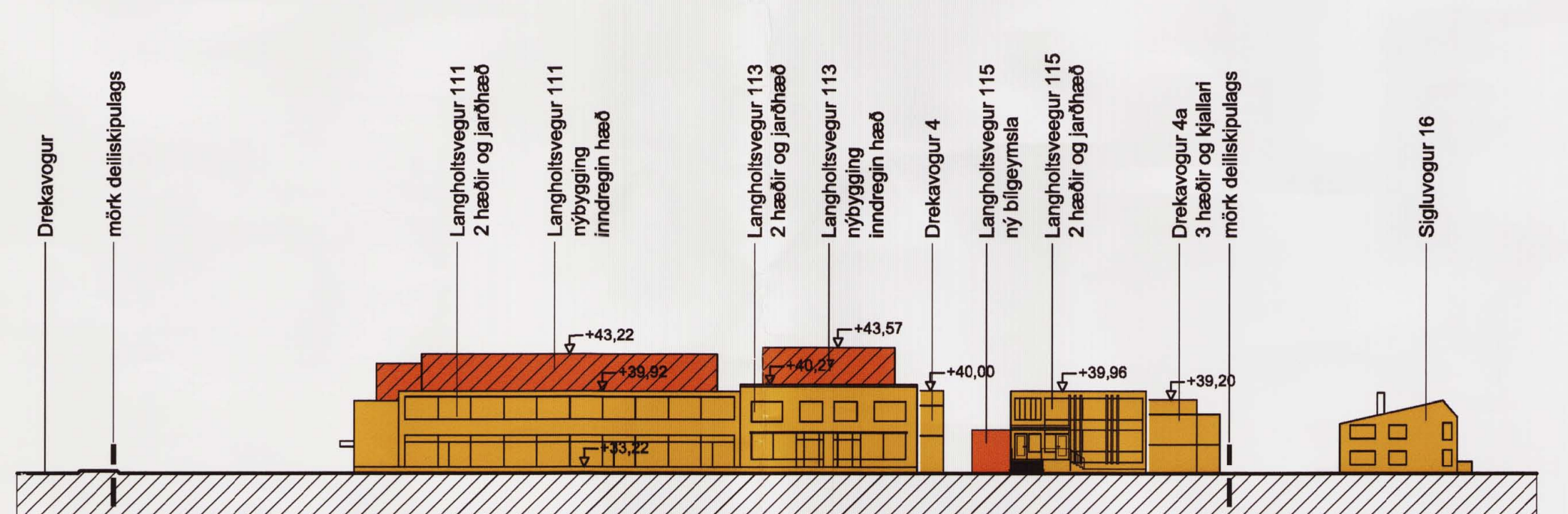
**SKURÐUR A-A**  
Mælikvarði 1:500



**SKURÐUR B-B**  
Mælikvarði 1:500



**SKURÐUR C-C**  
Mælikvarði 1:500



**SKURÐUR D-D**  
Mælikvarði 1:500

Gata	Núverandi ástand		Tillaga að deiliskipulagi		skýringar					
	nr.	l. m <sup>2</sup>	byggj. m <sup>3</sup>	hæðir						
Langholtsvegur	109-111	4054	2363	3h	0,58	0,71	4054	2884	4h	Heimilt er að byggja inndregna 4h ofan á byggingu innan byggingarmagns á lóðum, þ.e. efrri hluti bilgeymslu hefur aðkomu frá Langholtsvegi, neðri hluti bilgeymslu frá Dreka Vogu. Kvöð um gróðurbeiti stakra trjáa á lóðum. Áður uppdráttur heimilt er að byggja inndregna 4h ofan á byggingu innan byggingarmagns á lóðum, þ.e. efrri hluti bilgeymslu hefur aðkomu frá Langholtsvegi, neðri hluti bilgeymslu frá Dreka Vogu.
	113	572	516	3h	0,90	1,11	622	695	4h	Heimilt er að byggja inndregna 4h ofan á byggingu innan byggingarmagns á lóðum, þ.e. efrri hluti bilgeymslu hefur aðkomu frá Langholtsvegi, neðri hluti bilgeymslu frá Dreka Vogu.
	115	510	416	3h	0,82	0,91	510	466	3h	Heimilt er að byggja 2. hæða bilgeymslu innan nýja byggingarmagns við norðurgaffi húss.
Dreka Vogu	4, 4a, 4b	2991	1822	3h	0,61	0,61	2991	1822	3h	Leyft er að setja gler á svalir íbúða.

## SKÝRINGAR

- LÓÐARMÖRK
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- Nb NÚVERANDI BYGGING
- Nyb NÝBYGGING
- 2 HÆÐIR HÚSS
- J JARÐHÆÐ
- K KJALLARI
- Ih INNREGIN HÆÐ
- NÚVERANDI BYGGING
- BYGGINGARREITUR
- BYGGT OFAN NÚVERANDI BYGGINGU
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGL
- INNKEYRSLA / ÚTKEYRSLA
- GÖNGUSTÍGUR
- GRÖÐUR
- KVÖÐ UM GRÖÐUR

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 2. júlí 2008 til 15. ágúst 2008 með athugasemdafrest til 15. ágúst 2008.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkv. 25. gr. laga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsráði 8. október 2008 og samþykkt í borgarráði þann 12. október 2008.

Auglýsing um deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 15. október 2008.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstaka aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

## Langholtsvegur / Dreka Vogu

Deiliskipulag

Verkhluti: Grunnmyndir, skurðir og lýsing

Verkhluti: \_\_\_\_\_

Tekinúmer: 01

Mælikvarði: 1:500

Teiknað: SES/RA

Sambýtt: \_\_\_\_\_

Verknúmer: 0147

Dagsetning: 15. maí 2008, breytt 2. október 2008

Teiknalaus: \_\_\_\_\_

**ARKING** BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK  
ÓLAFUR SIGURSSON, ARKITEKT  
SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, ARKITEKT  
HJÓRTUR PÁLSSON, BYGG.FR.