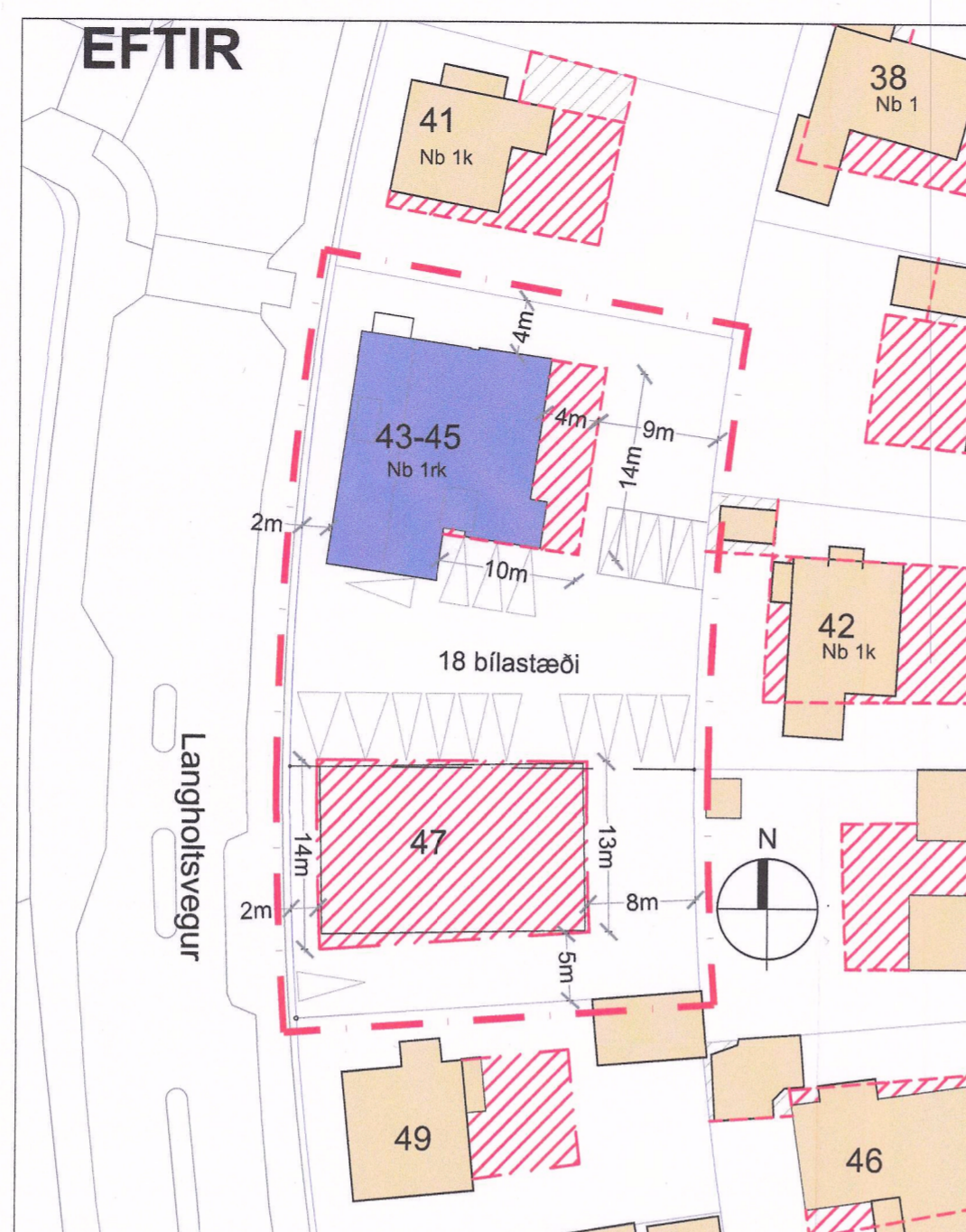


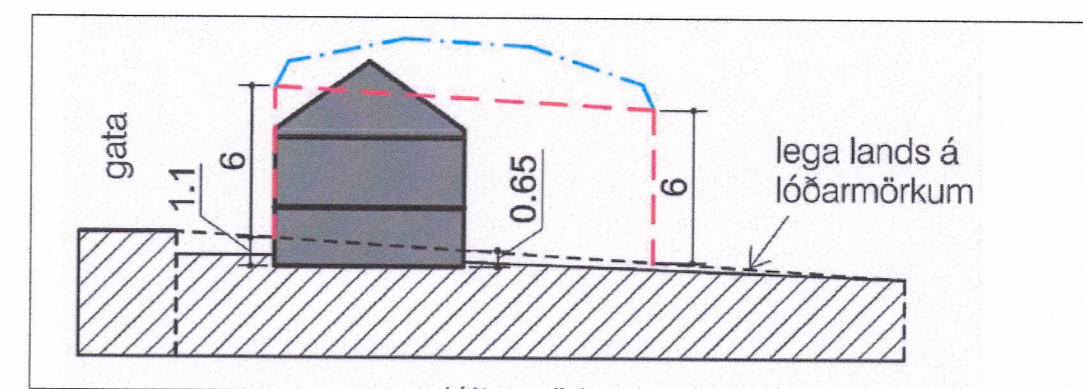
SUNDIN, STGR. Reitur 1.3. -1.4 DEILISKIPULAGSBREYTING Á LÓÐUNUM LANGHOLTSVEGUR 43-45 OG 47



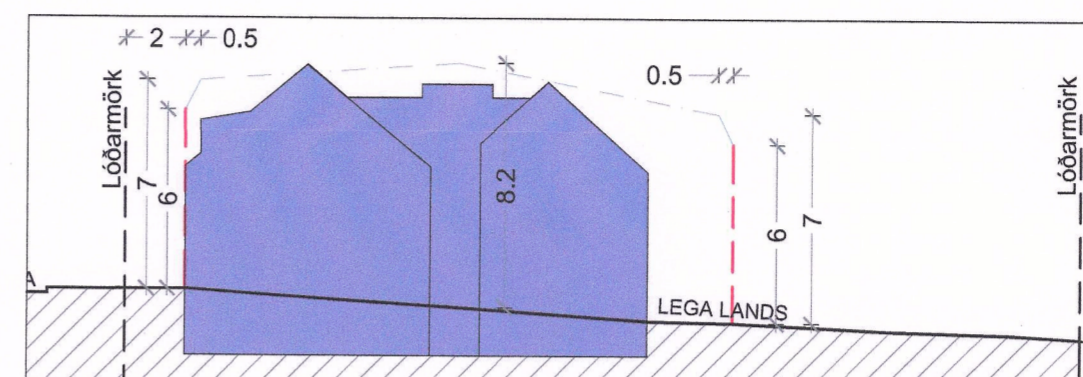
FYRIR BREYTINGU
 ÚRDRÁTTUR ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, SUNDIN, STGR. REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Á EMBÆTTISAFGR. SKIPULAGSFULLTRÚA 11. JÚLÍ 2014 1:500



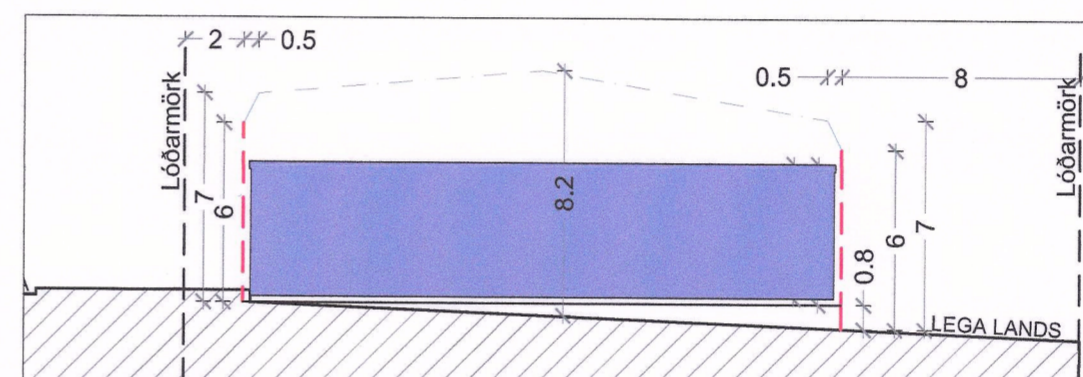
EFTIR BREYTINGU
 TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI LÓÐANNA LANGHOLTSVEGUR 43-45 OG LANGHOLTSVEGUR 47 - NÝBYGGING SÝND 1:500



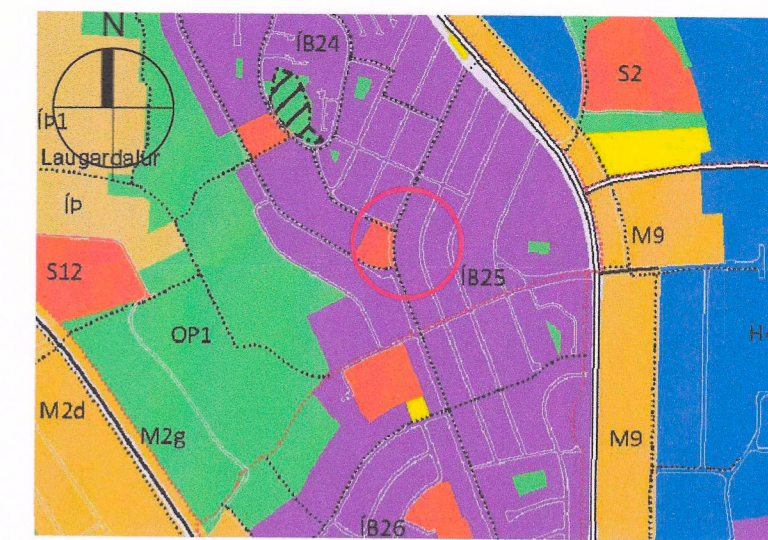
MYND 1, SKÝRINGAMYND ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI SUNDIN, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Í BORGARRÁÐI 10. NÓV. 2005 1:250



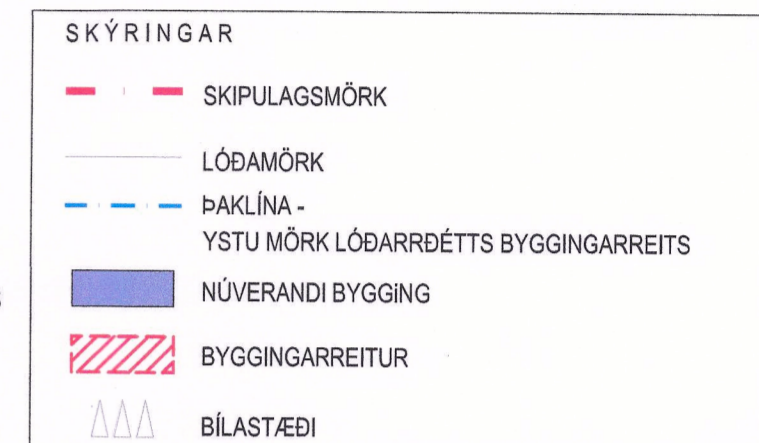
MYND 2. NÚV. BYGGING Á LÓÐ 43-45 ÁSAMT YSTU MÖRKUM BYGGINGARREITS 1:250



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



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í borgarráði þann 14. feb. 2019

Tillagan var grenndarkynnt frá 21. des. 2018 með athugasemdafrest til 21. jan. 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. mars 2019.

Björn Atlán

Tafla samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Lóð	Landnotkun	Stærð lóðar	Stærð núv. húsa á lóð	Heimilt byggingarmagn	Nýtingarhlutfall - hámark	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Athugasemdir
Langholtsvegur 43-45	Þjónustulóð	1046m ²	*603,4 m ² (512,85m ²)	523 m ²	0,5	0	17	*Birt flatarmál núv. byggingar á lóð er 603,4m ² . Skv. gildandi deiliskipulags-skilmálum er heimilt að undanskilja helming flatarmáls kjallara við útreikning. → 603,4-181,1/2=512,85m ² . Flatarmál við útreikninga á nýtingarhlutfalli er 512,85m ² .
Langholtsvegur 47	Íbúðarlóð	528m ²	**0m ²	264m ²	0,5	1	2	**90,9 m ² íbúðarhús 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 deiliskipulagi.

Lóð	Landnotkun	Stærð lóðar	Stærð núv. húsa á lóð	Heimilt byggingarmagn á 2 byggingarreitum.	Nýtingarhlutfall - hámark	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Athugasemdir
Langholtsvegur 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 deiliskipulags-skilmálum er heimilt að undanskilja helming flatarmáls kjallara við útreikning → 603,4-181,1/2=512,85m ² . Flatarmál við útreikninga á nýtingarhlutfalli er 512,85m ² . **** Ekki er heimilt að flytja byggingarheimildir milli byggingarreita.

GREINARGERÐ.

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 og 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.

GILDANDI SKILMÁLAR.

Notkun lóðarinnar Langholtsvegur 43-45 er skilgreind sem þjónusta og er það óbreytt í deiliskipulagsbreytingu. Lóðin er á 1.046,0 m² lóð. Núverandi bygging er 603,4 m² með nýtingarhlutfall 0,49 m.v. forsendur skipulags. Heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi að auka nýtingarhlutfall upp í 0,5. Notkun lóðarinnar Langholtsvegur 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 deiliskipulagi að auka nýtingarhlutfall upp í 0,5. Bílastæði eru 19 á lóðunum og verður fjöldi þeirra 18 eftir deiliskipulagsbreytingu.

Í skilmálum gildandi deiliskipulags stendur enn fremur: „Heimilt er að undanskilja helming flatarmáls kjallara. Við útreikning á nýtingarhlutfalli ef kjallarinn er meira niðurgrafinn en sem nemur 80 cm. Í hallandi landi er miðað við meðaltal 80 cm.

Á MYND 1, skýringamynd úr gildandi deiliskipulagi, kemur fram leyfileg hæð húsa. Blá punktalína sýnir ystu mörk þaks og mega nýbyggingar, ofanábyggingar og þakbyggingar ekki ná út fyrir þá línu. Hámark mænishæðar húsa er 8,2 metrar. Þakform og mænistefna er frjáls innan þessa lóðréttar byggingarreits.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Deiliskipulagsbreytingin nær til eftirfarandi breytinga á gildandi deiliskipulagi:

- að sameina lóðirnar Langholtsvegur 43-45 og Langholtsvegur 47.
- að heimila þjónustustarsemi á sameinaðri lóð.
- að stækka núverandi byggingarreit fyrir nýbyggingu á þeim hluta lóðarinnar sem hefur götunúmer 47 í gildandi deiliskipulagi 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 deiliskipulags, Sundin, stgr. reitur 1.3 – 1.4, samþykktu í borgarráði 10. nóvember 2005, með síðari tíma breytingum.

UPPFÆRÐ SKILMÁLATAFLA FYRIR LÓÐIRNAR LANGHOLTSVEGUR 43-45 OG LANGHOLTSVEGUR 47. BYGGT Á GILDANDI DEILISKIPULAGI SUNDIN, REITUR 1.3-1.4, SAMÞYKKTU Í BORGARRÁÐI 10. NÓV. 2005 MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM.

REYKJAVÍKURBORG
 UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ

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

DEILISKIPULAGSBREYTING
 MKV.: 1:500 / 1:250
 DAGS: 22.11.2018
 TEIKNAD: JÓL
 BLADSTÆRD: A2
 SKRÁ: 1819-DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR.DWG

1819 - 01

05

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR