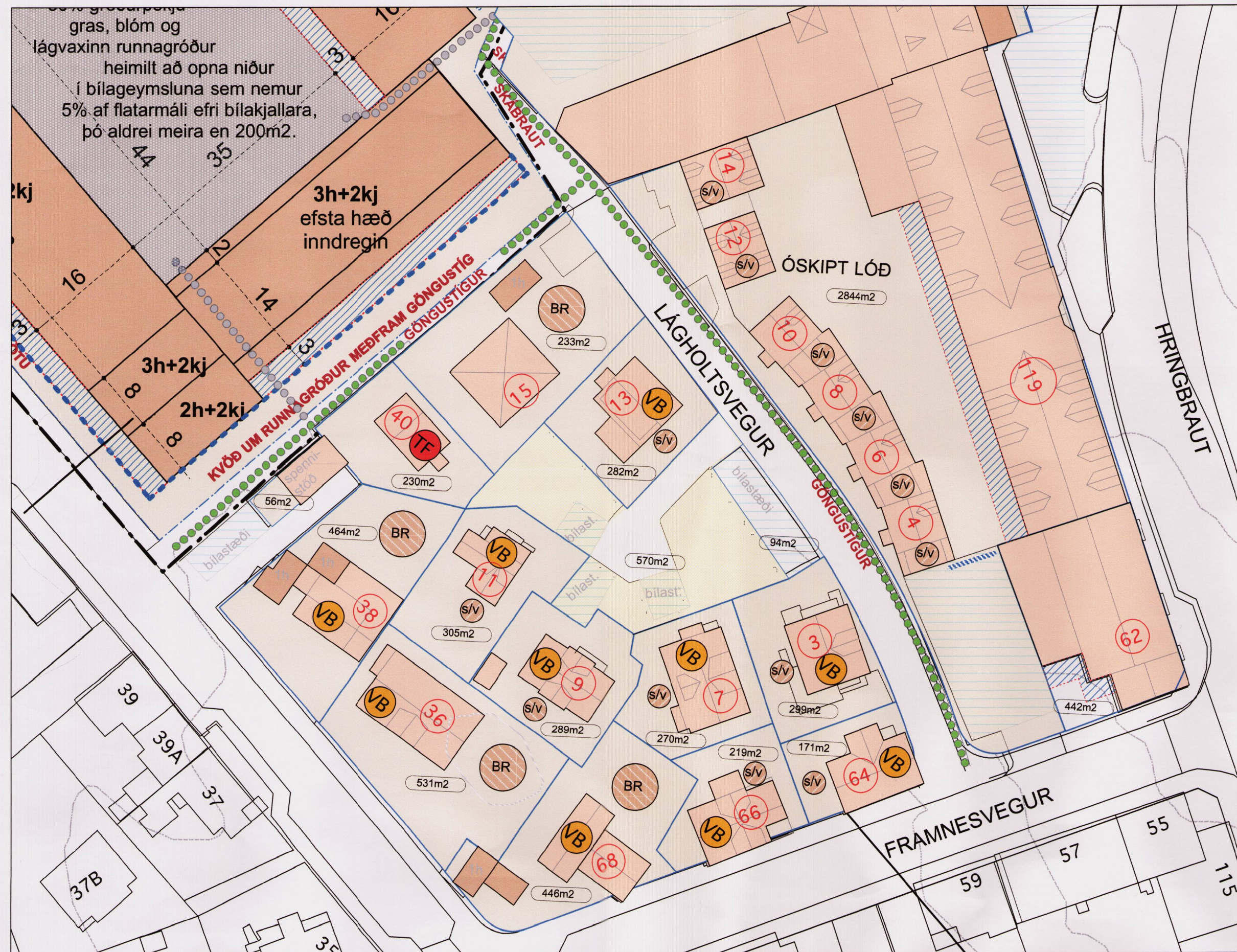


DEILISKIPULAGSBREYTING Á LÝSISREIT - VEGNA LÓÐARINNAR LÁGHOLTSVEGUR 15



ÚR STAÐFESTU DEILISKIPULAGI - MED SÍÐARI BREYTINGUM - SAMÞYKKT 15.02.2007 - mkv. 1:500 m.v. A1

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag Lýsisreits sem var samþykkt í Borgarráði þann 15.02.2007 og staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda þann 15. júní 2007. Síðan þá hafa orðið breytingar á þeim hluta skipulagsins sem gildir fyrir Grandaveg 42-44, samþykktar í Borgarráði þann 11. 07.2013.

Við vinnslu deiliskipulagsins árið 2007 misritaðist lóðarstærð Lágholtsvegur nr. 15 og var lóðin skráð 233 m<sup>2</sup> í stað 533 m<sup>2</sup>, sem er rétt stærð. Vegna þessa var núverandi nýtingarhlutfall reiknað vítilaust sem og heildir til stækkunar.

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að leiðrétta lóðarstærð og byggingarheimild í samræmi þáð. Deiliskipulagsbreytingin tekur einungis til lóðarinnar Lágholtsvegur 15. Notast er við teikningunni úr deiliskipulagsbreytingunni fyrir Grandaveg 42-44 frá 2013.

Húsinu við Lágholtsveg 15 er lýst á eftirfarandi hátt í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur (Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Prastardóttir) frá 2004, bls. 37:

"Húsið er einlyft, með risi, byggt sem bráðabirgðabúðarhús úr vikurholsteini af Einar Sigurðssyni árið 1944. Því hefur ekkert verið breytt frá upprunalegri gerð. Húsið var byggt á lóð þar sem áður stóð torfbærinn Steinar, en síðar hús byggt úr steini, sem enn stendur og hefur verið kallað Steinabær. Húsið sem hér um ræðir hefur hins vegar verið kallað Steinar."

Umhverfisgildi hússins er í húsakönnun talið vera lítið og ekki er gerð tillaga um varðveislu þess.

Þann 15. september 2015 gaf Minjastofnun Íslands út minnisblað (tilvísun 4504) með yfirskriftinni: "Bráðræðisholt, leiðrétting á deiliskipulagi".

Þar er áreitt að húsið á Lágholtsvegi, byggt 1944, hafi ekki verndargildi að mati stofnunarinnar. Jafnframt segir: „Að mati Minjastofnunar Íslands þarf að taka tillit til varðveislugildis einstakra húsa á þessum reit sem hluta af samstæðri heild við endurskoðun deiliskipulagsins.“

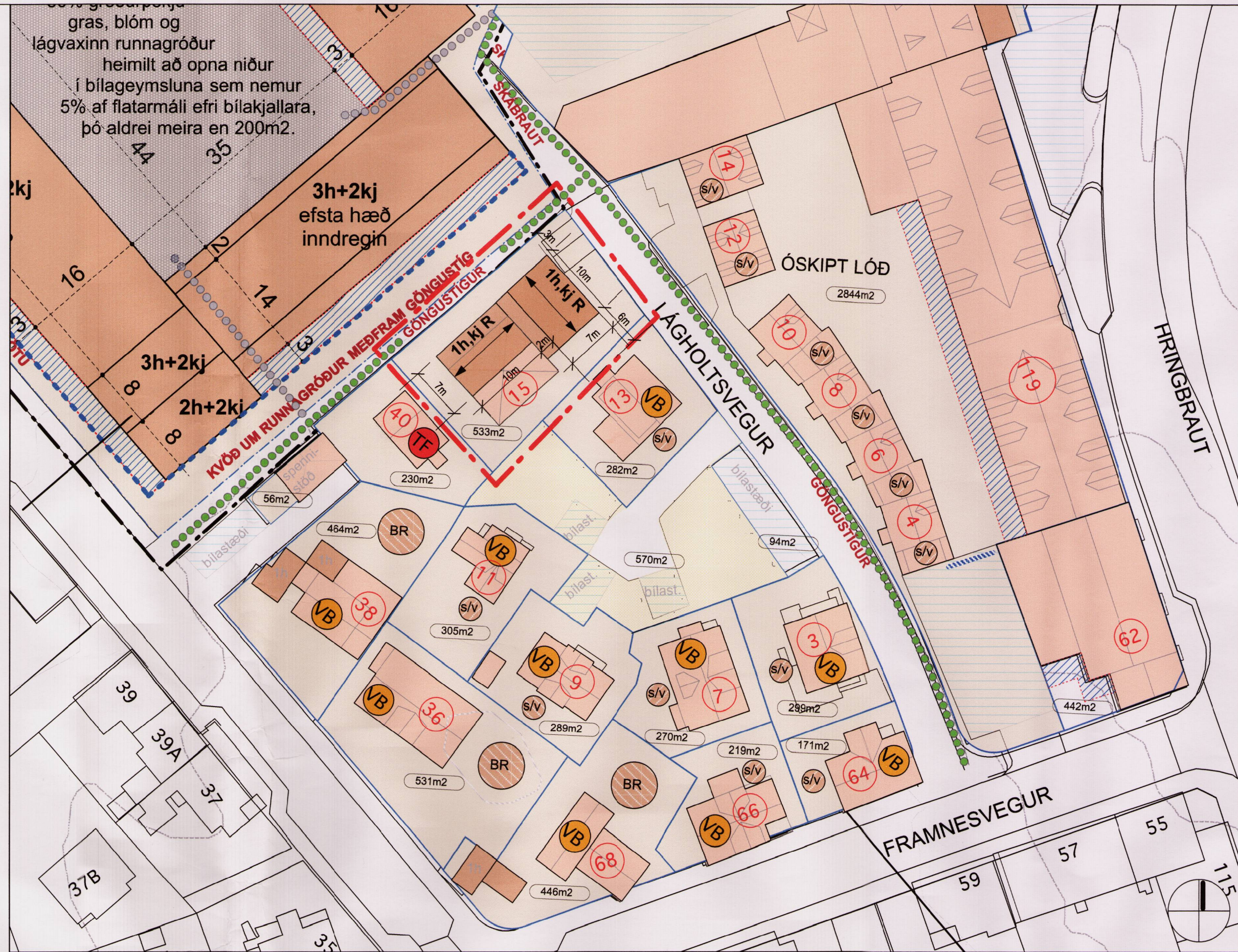
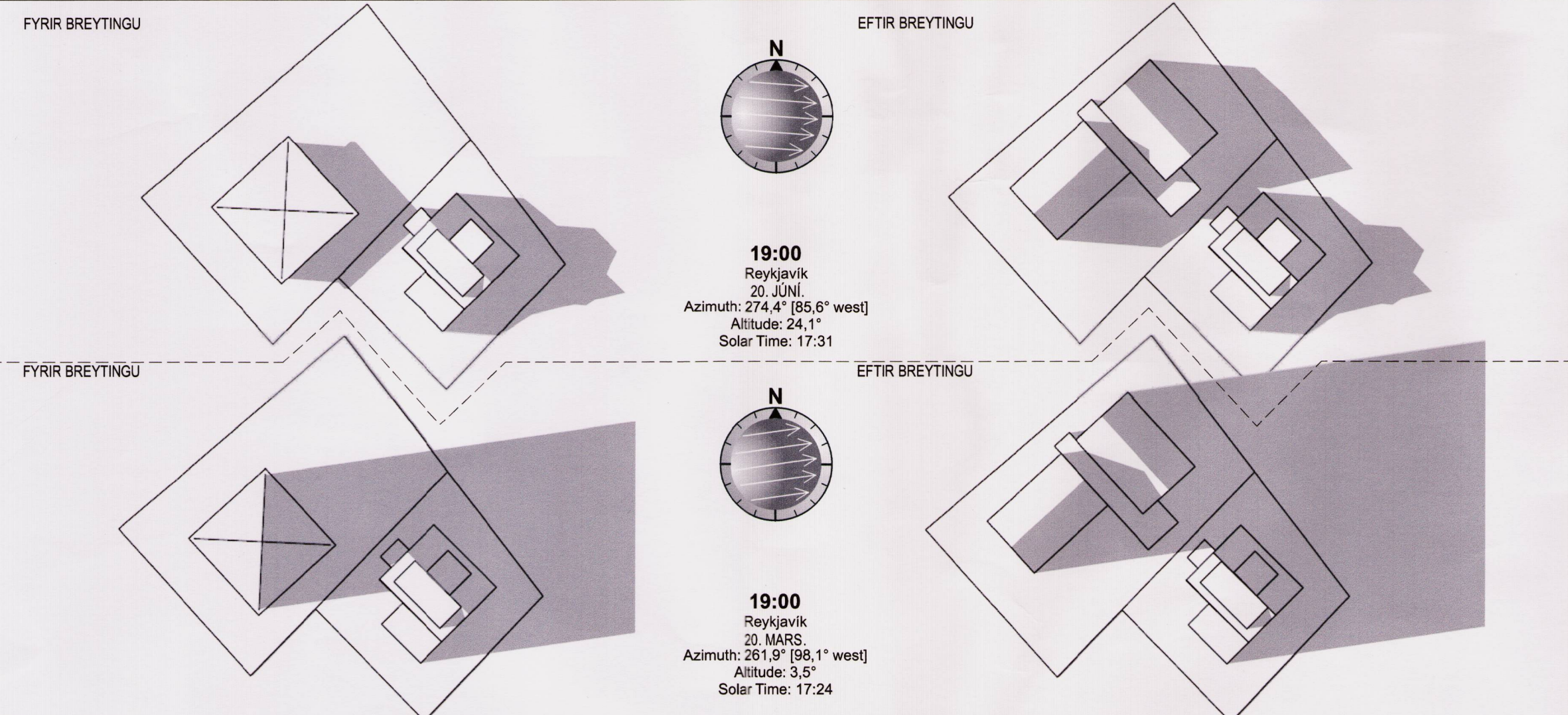
Og: „Verði eigendum eignarinnar við Lágholtsveg 15 veitt heimild til að byggja við og bæta, eða fjarlægja núverandi eign á lóðinni skal það sem koma skal í staðinn taka mið af eðli og yfirbragði byggðarinnar og falla vel að gótmýnd.“

AFMÖRKUN

Deiliskipulagsbreyting þessi takmarkast við lóðina Lágholtsvegur 15.

ÚR GILDANDI SKILMÁLATÖFLU - LÁGHOLTSVEGUR 15

Lóð	nr.	hús/gerð	skilmálar	lóðar stærð m <sup>2</sup>	byggt nú m <sup>2</sup>	N nú	heimild nú	heimilt N
Lágholtsvegur	15	einbýlishús	Heimilt að endurnýja að fullu innan byggjareits og sniðs. Heimilt að byggja garðskála, svalir eða viðbyggingu allt að 35m <sup>2</sup> og kvisti á allt að þrjújungu þakflatar, lagað að sniði og útliti. Samþykki lóðarhafa aðlægrar lóðar þarf ef byggja skal nær lóðarmörkum en 3m. Heimilt að byggja bílskúr innan byggingarreits.	233	86,7	0,4	121,7	0,5



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI mkv. 1:500 m.v. A1

NÝR SKILMÁLAR FYRIR LÓÐINA LÁGHOLTSVEGUR 15R

Lágholtsvegur 15 er eina eldra húsið á reitnum sem ekki er talið hafa sérstakt varðveislugildi. Skilgreindur er nýr byggingarreitur húss við götu með það að markmiði að styrkja megi ríkjandi byggðarmynstur á reitnum.

LÓÐARSTÆRÐ

Stærð lóðarinnar Lágholtsvegur 15 er leiðrétt skv. skráningu í Þjóðskrá. Rétt lóðarstærð er 533m<sup>2</sup>. Núverandi nýtingarhlutfall er leiðrétt, en það reiknast 0,16.

BYGGINGARHEIMILDIR OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Heimilt er að halda núverandi húsi við eða endurgera form þess. Einnig er heimilt að fjarlægja núverandi hús og byggja hæð og ris og hálfgraffinn kjallara, innan ferhyrnings 7x10m sbr. byggingarreit á skipulagsupprætti. Austar í lóðinni, „meðfram“ Lágholtsvegi er heimilt að byggja hæð og ris og hálfgraffinn kjallara, og tengja við núverandi hús með einnar hæðar millibyggingu.

Heimilt er að nýta fyrrgreindar heimildir að hluta fyrir flutningshús.

Heimilt er að hafa samtals 2 íbúðir á lóðinni. Heimilt er að byggja í áföngum en þó skal skilmálasneiðing fylgt, þ.e. hæð og mænispak. Tengibygging skal vera á einni hæð. Hámarksnýtingarhlutfall er: 0,53 og reiknast þar með allir byggingarhlutar með A og B lokun – þar með talin kjallari – og C-rymi á lóð. Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er 280,0m<sup>2</sup>. Sjá uppfærða skilmálatöflu að neðan. Verði tvær íbúðir í húsinu skal skilgreina séráfnótareit fyrir hvora íbúð.

ÞAK

Þakform er mænispak og er stefna mæniss samsíða götu. Þakhalli skal vera á bilinu 30-40 gráður. Kvistir eru heimildir á allt að þrjújungu þakflatar og skulu þeir lagaðir að sniði og útliti húss.

HÚSHÆÐIR

Hámarkshæðir beggja byggingarreita eru sýndar í skilmálasneiðingunni. Kjallari má standa til háls upp úr jörðu. Gólfkóti aðalhæðar nýbyggingar má vera annar en húss sem fyrir er á lóðinni. Hámarkshæð nýbyggingar / flutningshúss má vera 7,1m yfir gólfplötu eldra húss. Hús má vera lægra, en byggingarlag er skilyrt, þ.e. hæð og mænispak með tilgreindum þakhalla.

GERÐ HÚSS

Hvort sem byggt verður nýtt hús eða gamalt hús flutt á reitinn skulu hlutföll, efnisval og form vera í takt við umhverfi sitt. Teikningar skulu lagðar inn til samþykktar hjá embætti skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og einnig skal óska eftir umföllum Minjastofnunar.

BÍLASTÆÐI OG BÍLSKÚR

Bílastæði á lóð mega vera tvö talsins og ef um tvær íbúðir er að ræða, skal eitt stæði tilheyra hvorri íbúð. Óheimilt er að byggja bílskúr.

MINNIHÁTTAR BYGGINGARHLUTAR

Minniháttar byggingarhlutar s.s. úttíróppur og útskotsgluggar mega ná út fyrir byggingarreit.

LÓÐARMÖRK

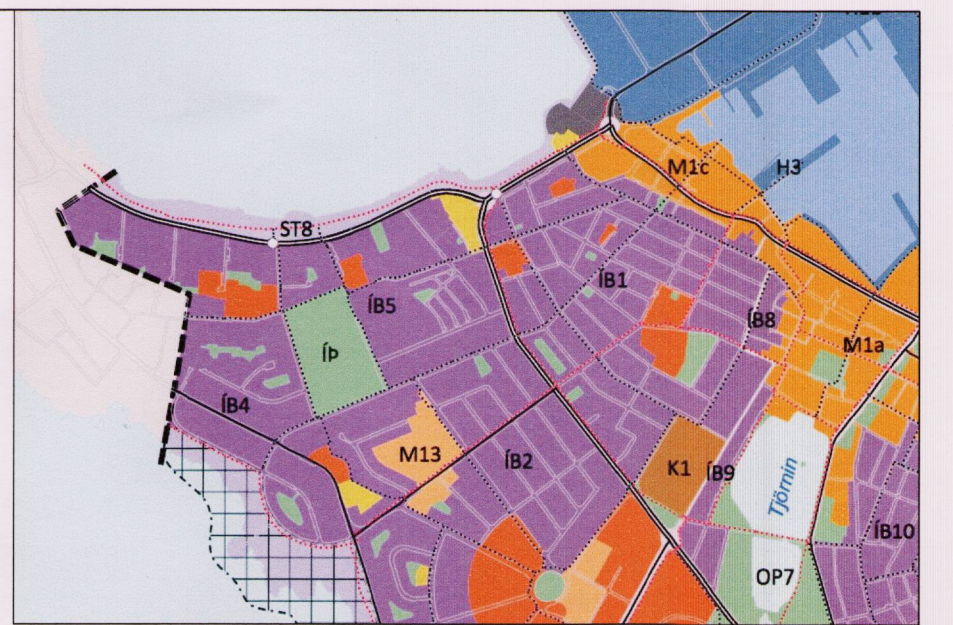
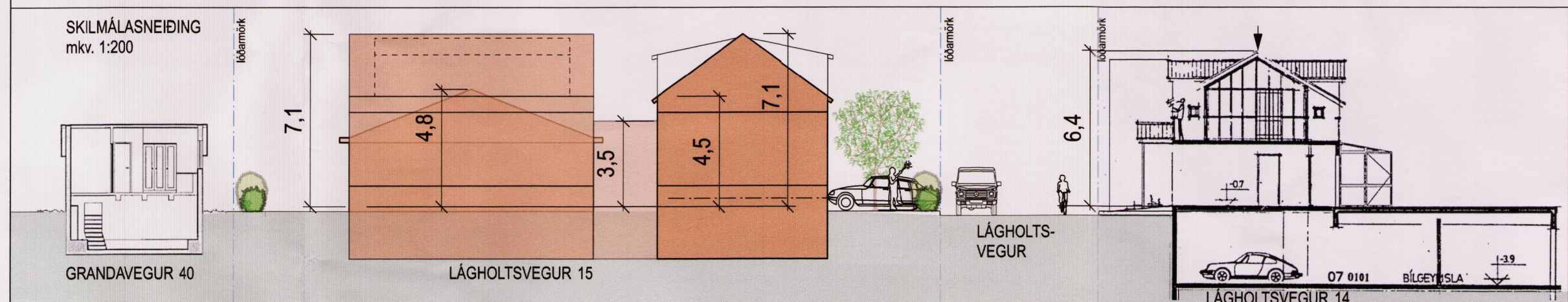
Endanleg stærð lóðar kemur fram á lóðarblaði. Samþykki lóðarhafa aðlægrar lóðar þarf ef byggja skal nær lóðarmörkum en 3m.

FORNLEIFAR

Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.

NÝ SKILMÁLATAFLA - LÁGHOLTSVEGUR 15

Lóð	nr.	hús/gerð	skilmálar	lóðar stærð m <sup>2</sup>	byggt nú m <sup>2</sup>	N nú	heimild m <sup>2</sup>	heimilt N
Lágholtsvegur	15	einbýlishús / þarhús. Hámark 2 íbúðir.	Heimilt að byggja innan byggingarreits eða koma fyrir flutningshúsum; kjallara hæð og risi. Kvistir eru heimildir á allt að þrjújungu þakflatar, lagað að sniði og útliti. Samþykki lóðarhafa aðlægrar lóðar þarf ef byggja skal nær lóðarmörkum en 3m. Bílskúr er óheimill. Heimilt er að halda núverandi húsi við eða endurnýja form þess, eða láta það víkja fyrir nýju formi.	533	86,7	0,16	280,0	0,53



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS LÝSISREITS
- AFMÖRKUN BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRANDAVEGUR 42-44 LÓÐ / LÓÐAMÖRK
- NY LÓÐAMÖRK
- 431 m<sup>2</sup> STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MUNU STANDA OG MARKA BYGGINGARREITI
- TF TILLAGA AÐ FRIDUN BYGGINGAR SKV. TILMÆLUM Í HÚSAKÖNNUN
- VB NÚVERANDI BYGGINGAR SEM SKULU NJÓTA VERNDUNARÁKVÆÐA VEGNA VERNDUNAR BYGGÐARMYNSTURS
- 4h+kj INNRI BYGGINGAREITUR – HEIMILT AÐ FULLNÝTA / HÆDAFJÖLDI
- BYGGINGAREITUR FYRIR SVALIR, ÚTBYGGINGAR OG SÉRAFNOTAFLÖT NEDSTU HÆÐAR. HEIMILT AÐ NÝTA TIL HÁLFS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BILAGEYMSLU NEDANJARÐAR – HEIMILT AÐ FULLNÝTA
- BR BYGGINGARRÉTTUR FYRIR GARÐSKÁLA, SVALIR EDA VIÐBYGGINGU ALLT AÐ 35m<sup>2</sup> – MEÐ HLIDSJÓN AF VERNDUNARÁKVÆÐUM
- S/V BYGGINGARRÉTTUR FYRIR SVALIR EDA VIÐBYGGINGU ALLT AÐ 20m<sup>2</sup> – MEÐ HLIDSJÓN AF VERNDUNARÁKVÆÐUM HÚSNÚMUR
- GARÐUR
- BÍLASTÆÐI
- GÖNGUSTÍGUR
- KVÖÐ UM UMFERÐ FÓTGANGANDI
- KVÖÐ UM UMFERÐ ÖKUTÆKJA
- INNKEYRSLA Á LÓÐ EDA Í BÍLASTÆÐAHÚS
- OPIÐ SVÆÐI / BORGARLAND

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

Borgarráðið

þann 18. júní 2016.

og Umhverfis- og skipulagsráðið

þann 19. ágúst 2016.

Tillagan var auglýst frá 1. júlí 2016

með athugasemdafresti til 12. ágúst 2016.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

**LÝSISREITUR**  
Lýsisreitir markast af Framnesvegi, Grandavegi, Eiðsgranda og Hringbraut Staðgreinir reitsins er : 1.520.

UNNIÐ FYRIR REYKJAVÍKURBORG  
UNNIÐ OFAN Á TEIKNIRUNN GILDANDI DEILISKIPULAGS MED SÍÐARI BREYTINGUM

**LÝSISREITUR**  
GRANDAVEGUR, EIÐSGRANDI, HRINGBRAUT OG FRAMNESVEGUR  
DEILISKIPULAGSBREYTING  
UPPRÁTTUR, GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Breyting: **D00-01**

Útgáfudagur: 03.12.2015  
Mkv.: 1:500 / 1:200 - m.v. A1  
Tölur: ST SK

GLÁMA-KÍM  
Arkitektar Laugavegi 144 ehf. 105 Reykjavík  
t. 530-8100, f. 530-8101, k. 560 496 2739  
glama@glomakim.is, www.glomakim.is