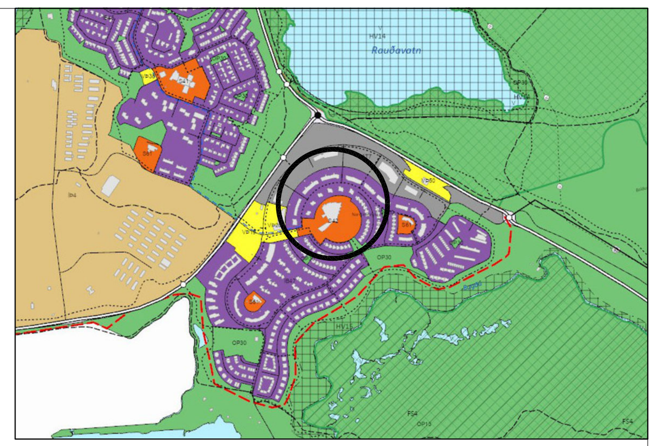
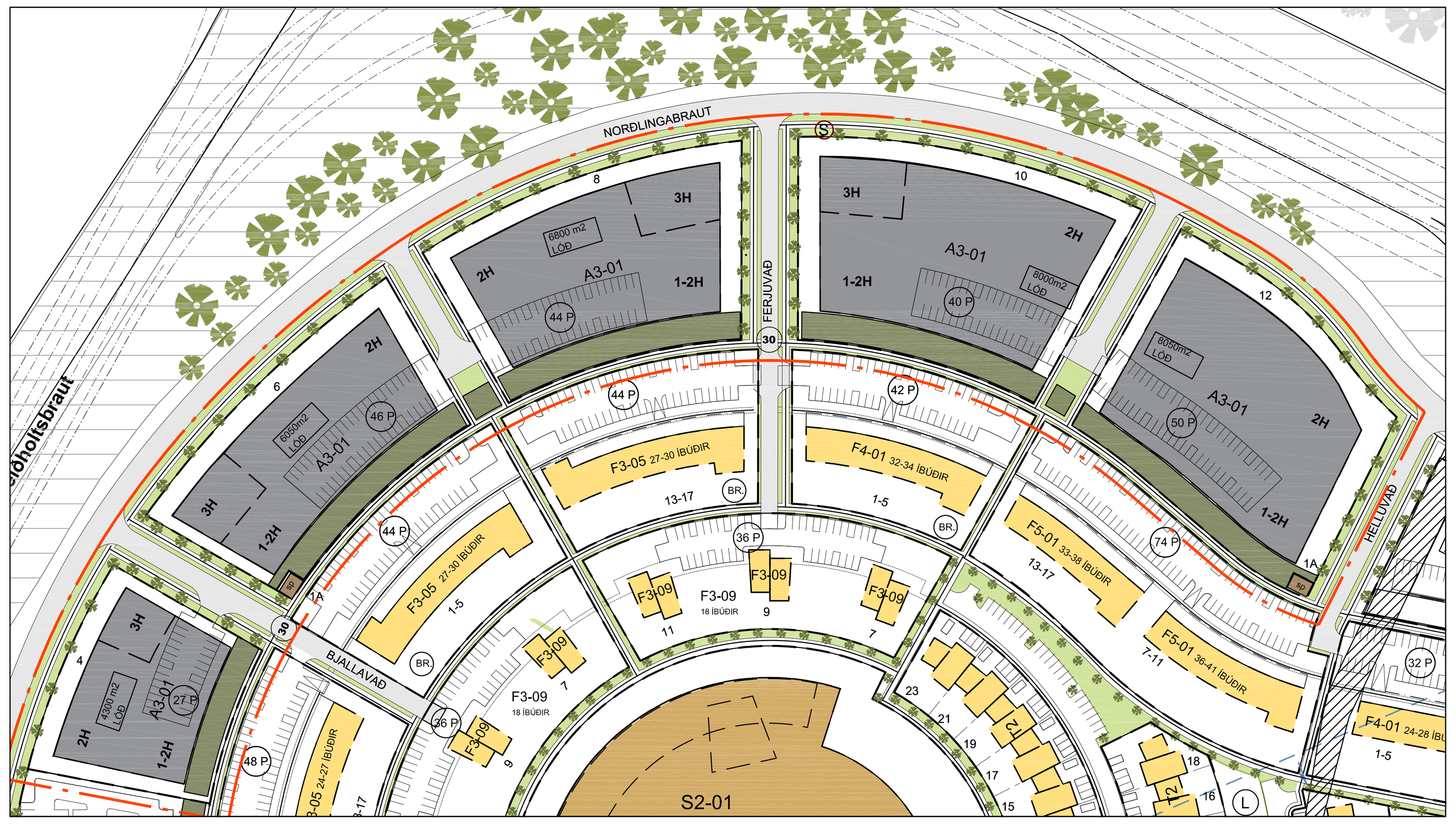
Norðlingaholt,
Tillaga að breytingu á deiliskipulagsskilmálum fyrir atvinnuhúsnæði A3-01
Norðlingabraut 4 -12



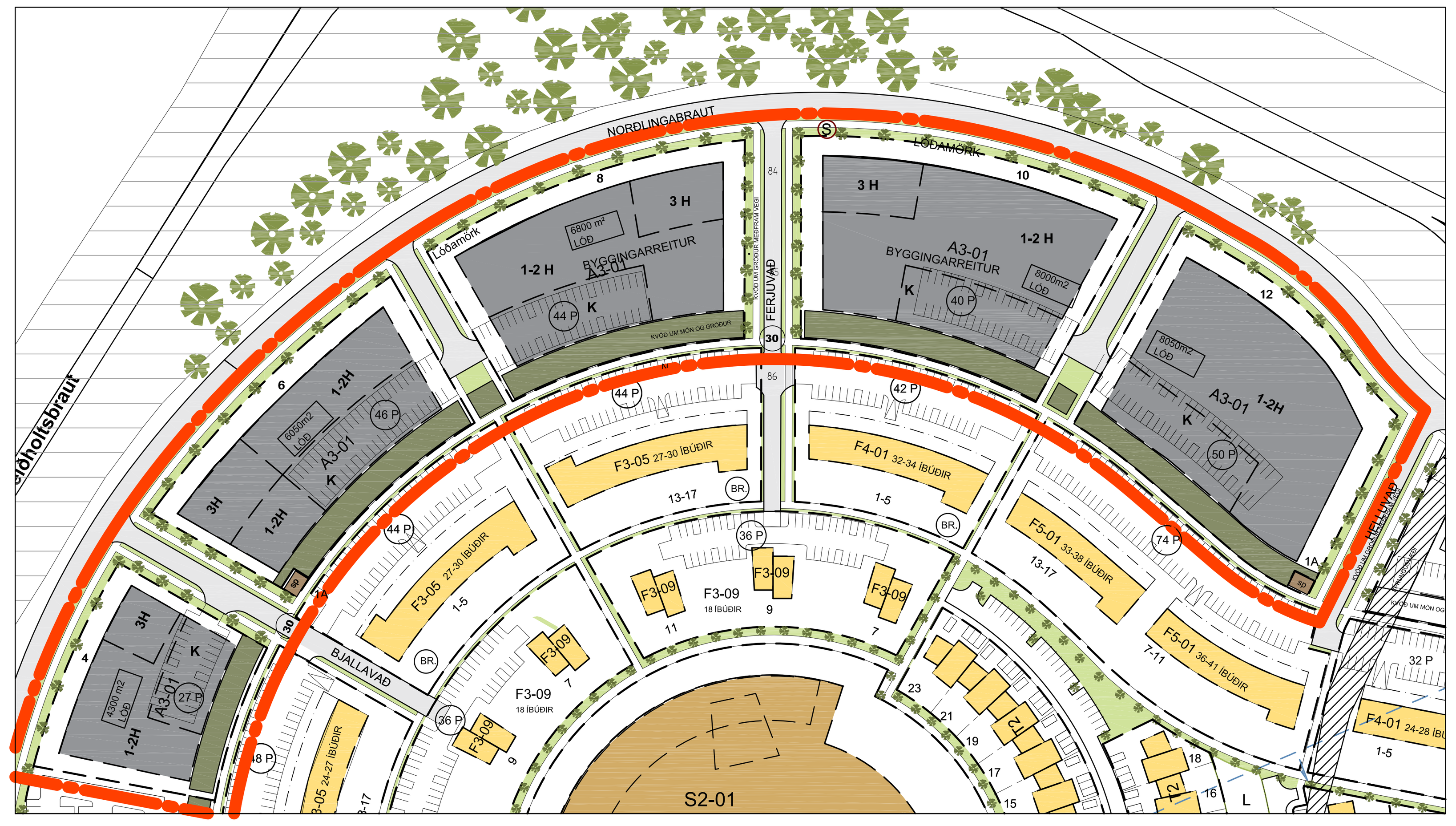
Hlutakort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040
Staðsetning breytingar

DEILISKIPULAG FYRIR BREYTINGU

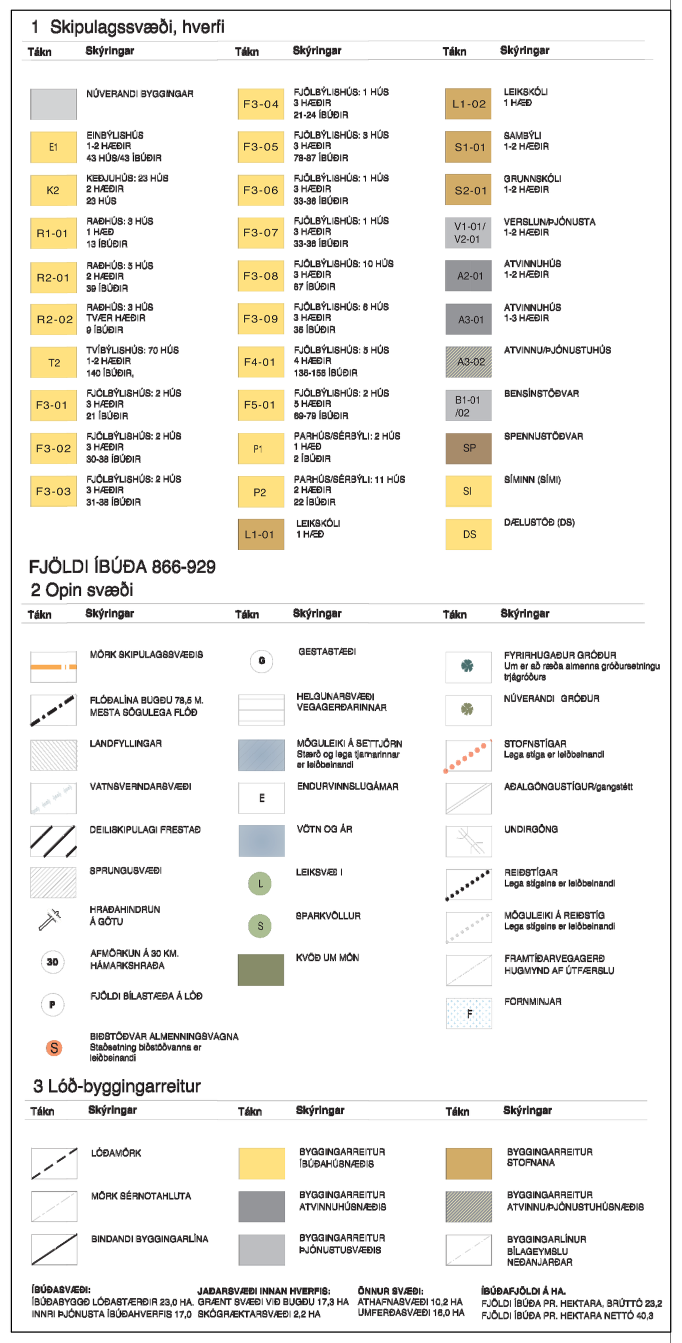


GILDUR DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR NORÐLINGAHOLTS, ATVINNUHÚSNÆÐI A3-01, NORÐLINGABRAUT 4-12. 5 LÓÐIR
SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI 16. NÓV 2005
1:2000

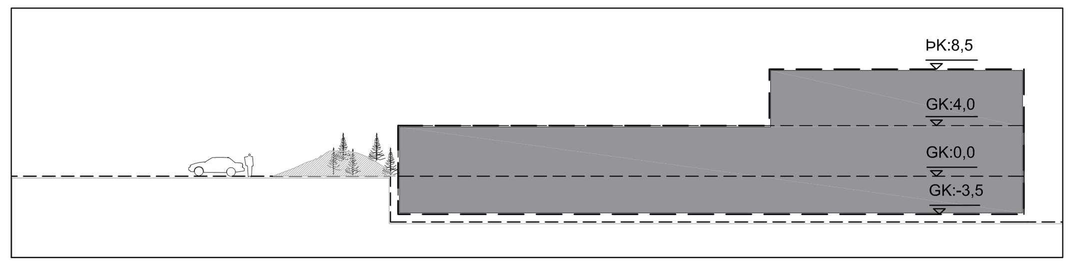
DEILISKIPULAG EFTIR BREYTINGU



TILLAGA AÐ BREYTTUM DEILISKIPULAGSUPPDRÆTTI FYRIR NORÐLINGAHOLT, ATVINNUHÚSNÆÐI A3-01, NORÐLINGABRAUT 4-12. 5 LÓÐIR
1:2000



Mörk breytinga



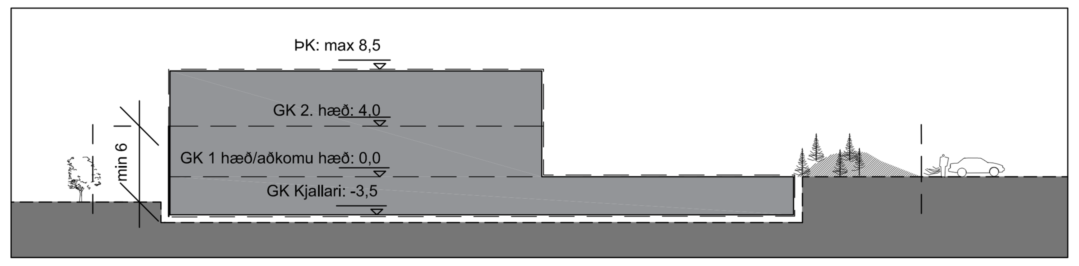
SKILMÁLATEIKNING FYRIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500

Deiliskipulagsbreyting þessi á við atvinnuhúsnæði A3-01 á lóðunum Norðlingabraut 4 - 12

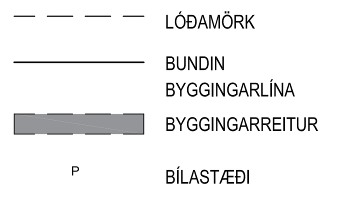
Í gildi eru heildarskipulag, greinargerð og skilmálar Norðlingaholts, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, með breytingum samþykktum 6. janúar 2004, ásamt breytingu á deiliskipulagi fyrir Norðlingabraut 4 - 12, samþykkt 16. nóvember 2005 og breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Norðlingabraut4, samþykkt 6. janúar 2004.

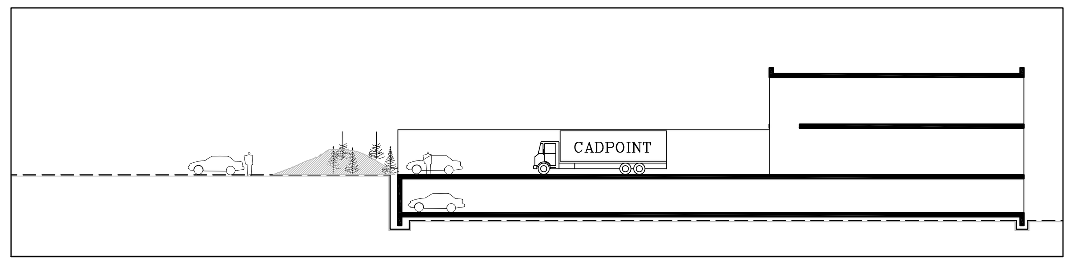
Breyting þessi tekur til atvinnuhúsalóðanna Norðlingabraur 4 - 12, húsagerð A3-01, sem eru eins til þriggja hæða hús fyrir fjölbreytta starfsemi. Í breytingunni felst að gera skilmála fyrir húsagerðina A3-01 skýrari, bæði í texta og skýringarmyndum.

Að öðru leyti gilda áfram eldri skílmálar fyrir húsin.

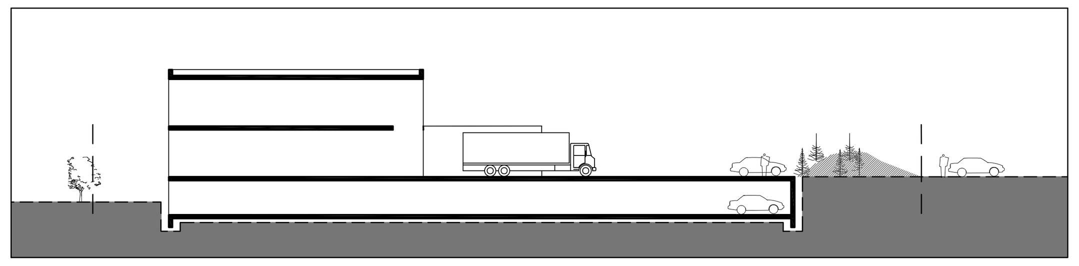


SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500





SKÝRINGATEIKNING FYRIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500



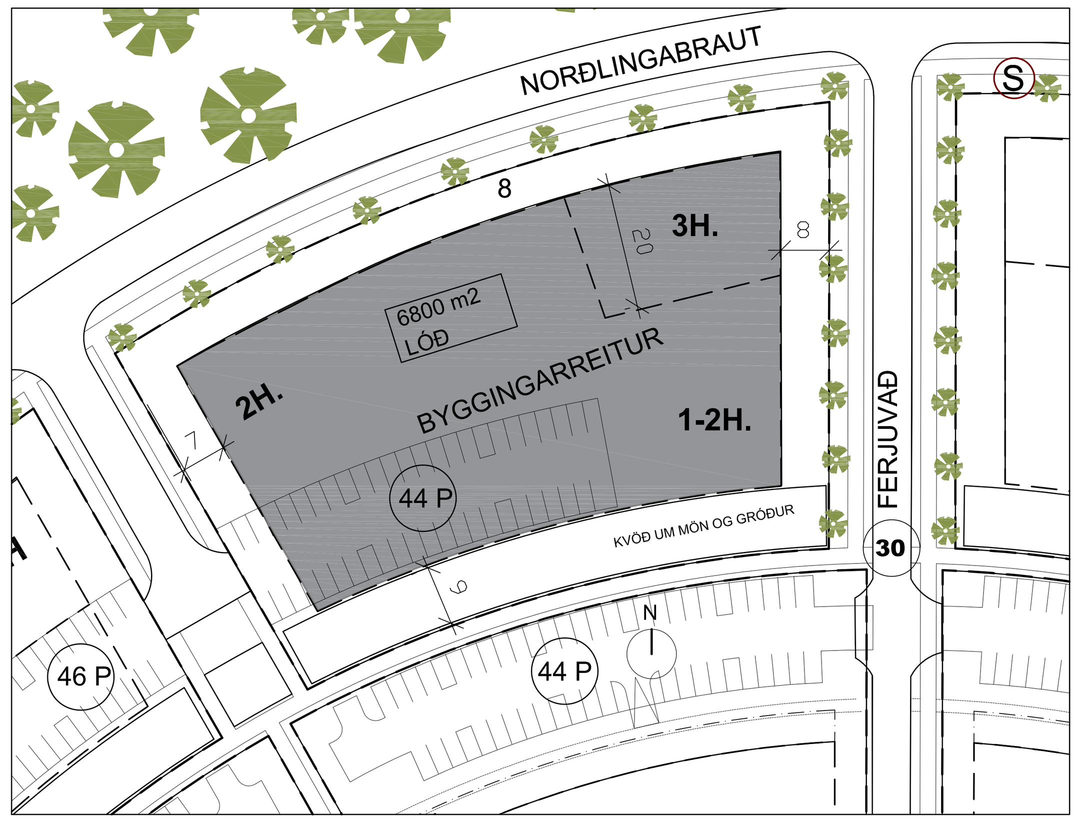
SKÝRINGATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500

EFTIRFARANDI SKILMÁLAR ERU Í SKILMÁLAHEFTI FYRIR NORÐLINGAHOLT, KAFLA 14 ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI. OG FALLA NÚ ÚR GILDI:

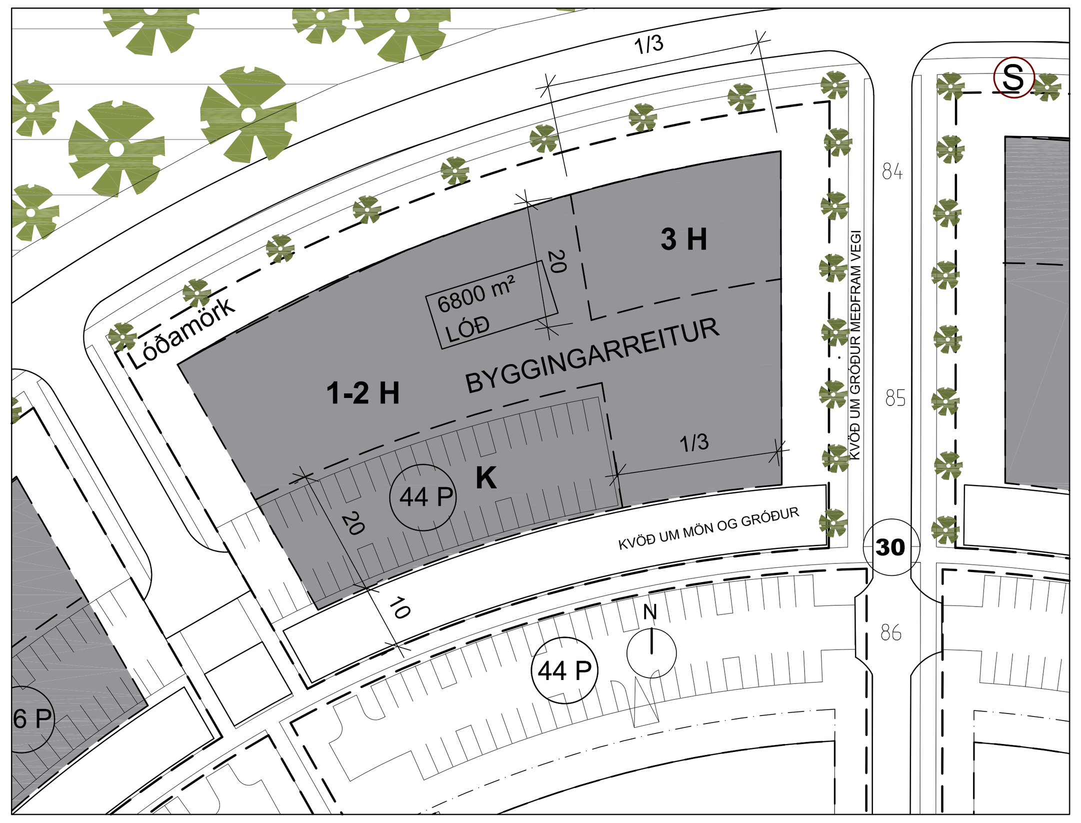
14.1
Byggingarreitir og byggingarlínur:
Sjá sameiginleg ákvæði, nema þar sem annars er getið í sérákvæðum.

Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skulu miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,5 - 4,0 sjá hæðarblöð og skýringa- og skilmálateikningar. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarkskóti þaks þriðju hæðar er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmilegt að fyrsta hæð sé niðurgrafin að sunnanverðum (að undanskildu þjónustuhúsi V1-01 og bensínstöð B1-01).

14.1.2
Hönnun húsa:
Atvinnulóðirnar halla niður til norðurs. Bundin byggingarlína liggur norðanmegin og meðfram innkeyrslu til íbúðarhúsa. Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu. Gert er ráð fyrir því að við bundna byggingarlínu þar sem landið er lægst sé leyfilegt að byggja fullar tvær hæðir. Þriðja hæðin sem er takmörkuð við 1/3 hluta húslengdar að norðanverðu er staðsett við innkeyrslur íbúðarhúsannna (sjá skýringa- og skilmálateikningar).



SKILMÁLATEIKNING FYRIR BREYTINGU Á LÓÐ MKV. 1:1000



SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU Á LÓÐ MKV. 1:1000

EFTIRFARANDI SKILMÁLAR KOMA NÚ Í STAÐINN OG EIGA VIÐ A3-01:

14.1
Byggingarreitir og byggingarlínur:
Sjá sameiginleg ákvæði, nema þar sem annars er getið í sérákvæðum.
Byggingarreitir og byggingarlínur koma fram á skilmálateikningu.
Dýpt húskroppa má þó vera allt að 30 m frá bundinni byggingarlínu við Norðlingabraut og á það sérstaklega við lóðir 4 og 6 sem eru grynnri en lóðir 8, 10 og 12.

Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Aðkomuhæð er fyrsta hæð og er aðkoman baka til við húsin, ekki frá Norðlingabrautinni. Salarhæð er 3,5 - 4,0 sjá hæðarblöð og skýringa- og skilmálateikningar. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarkskóti þaks þriðju hæðar er 93,5 m. Sökum landhalla er möguleiki á kjallara sem er að hluta niðurgrafinn við Norðlingabraut.

14.1.2
Hönnun húsa:
Atvinnulóðirnar halla niður í átt að Norðlingabraut. Bundin byggingarlína liggur meðfram Norðlingabraut og innkeyrslu íbúðarhúsa. Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu. Gert er ráð fyrir því, að við bundna byggingarlínu, þar sem landið er lægst sé leyfilegt að byggja fullar tvær hæðir og kjallara. Þriðja hæðin sem er takmörkuð við 1/3 hluta húslengdar við Norðlingabraut er staðsett við innkeyrslur til íbúðarhúsanna (sjá skýringa- og skilmálateikningar).

Þessari breytingu fylgja nýjar skýringa- og skilmálateikningar.

Að öðru leyti gildir deiliskipulagsuppdrátturinn, greinargerðin og skilmálarnir sem vísað er í inngangi.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í ________________________ þann __________ 20__ og
í ________________________ þann __________ 20__ .

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með
athugasemdarfrest til __________ 20__.

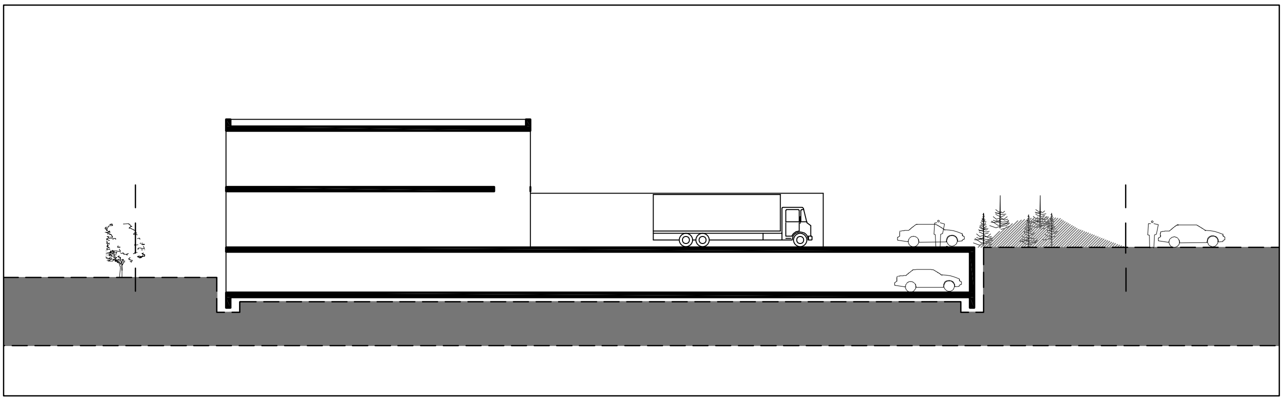
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann __________ 20__.

____

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Norðlingaholt
Breyting á skilmálum fyrir atvinuhús A3-01
Deiliskipulagsuppdráttur

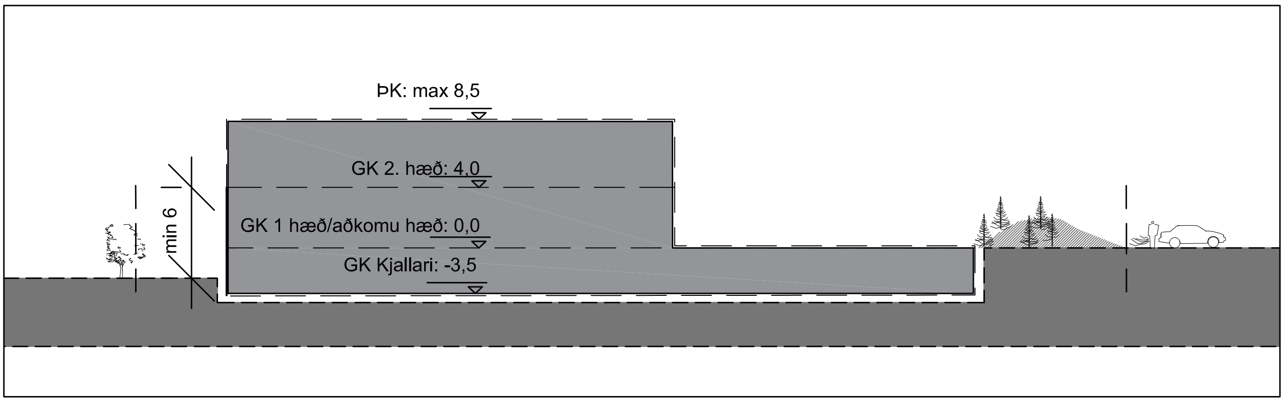
MÁL:	DAGS.:	TEIKNINGANÚMER
- / A1	10.07.2025	01
HANNAÐ:	TEIKNAÐ:	
ÁÁ	HF	



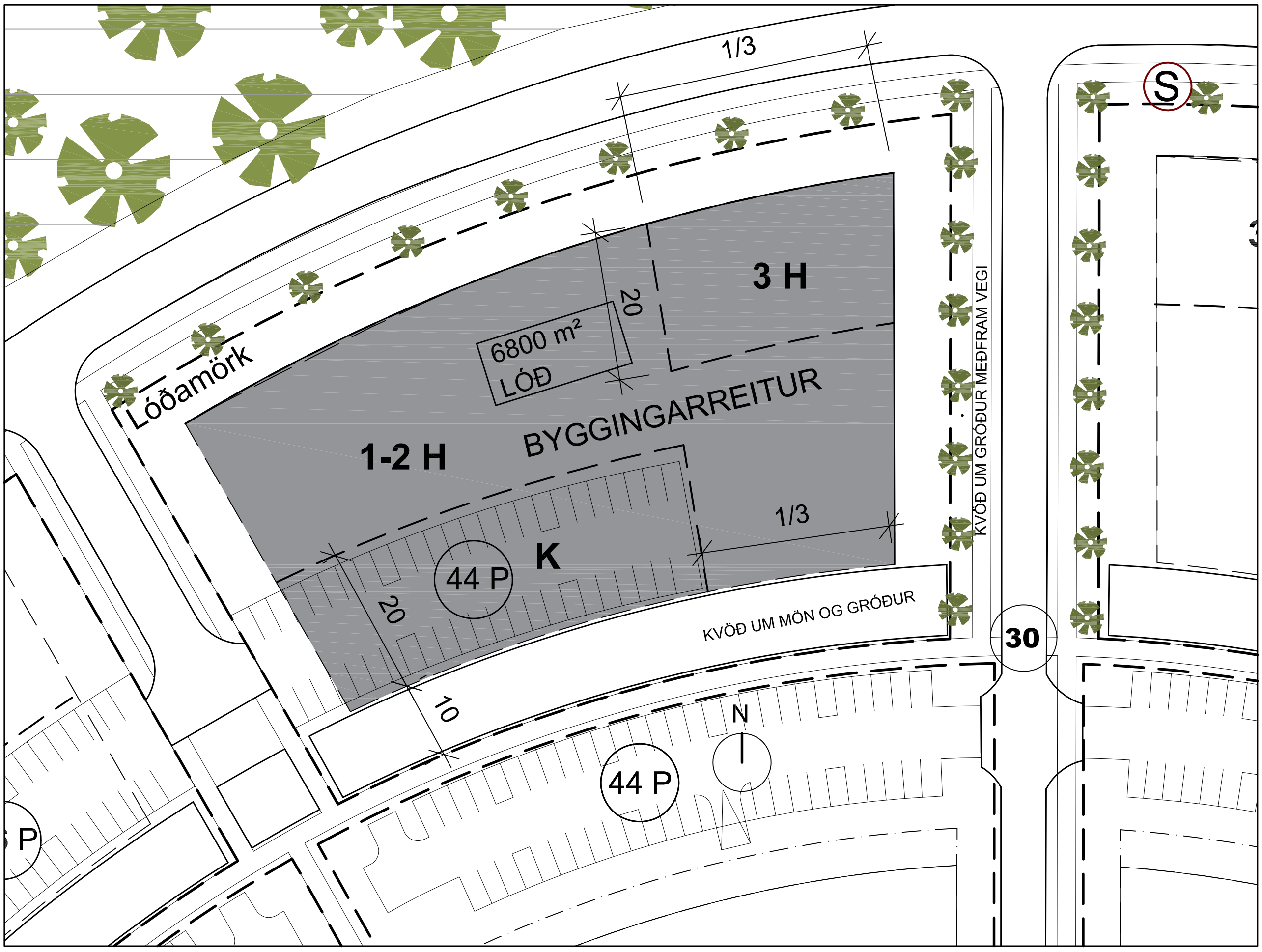
SNEIÐING MKV, 1:500

TÁKN

— — — —	LÓÐAMÖRK
———	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
▭	BYGGINGARREITUR
P	BÍLASTÆÐI



SNEIÐING MKV, 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:1000