

Norðlingaholt, Norðlingabraut 4-12

tillaga að breytingu á skilmálum fyrir atvinnuhúsnæði A3-01

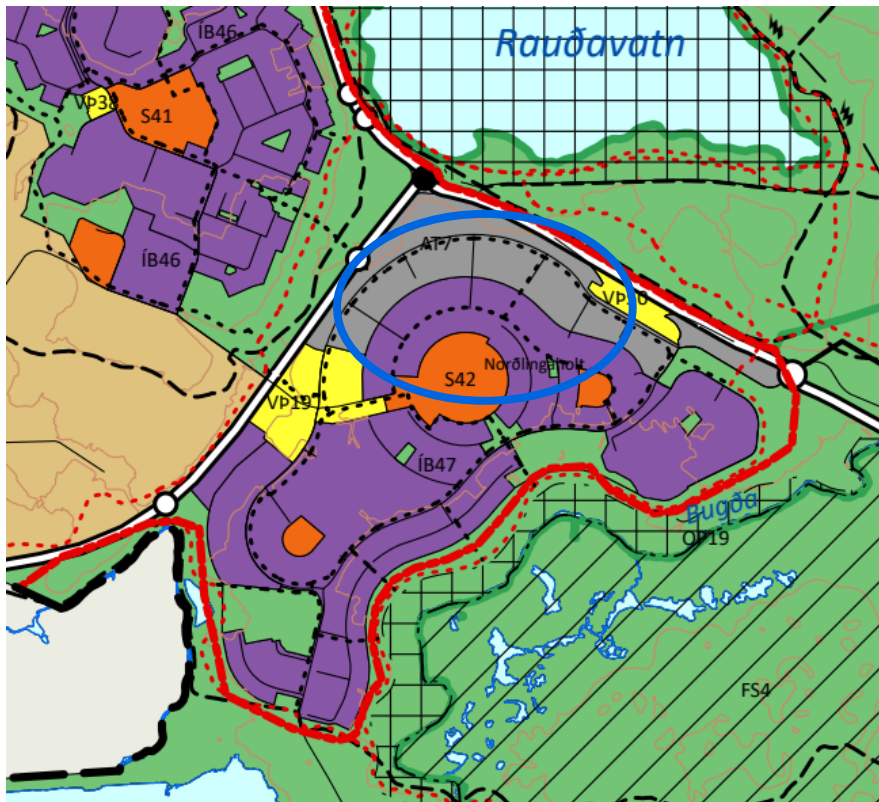
Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á skilmálum deiliskipulags Norðlingaholts fyrir atvinnuhúsnæði A3-01 á lóð nr. 4-12 við Norðlingabraut. Í breytingunni sem lögð er til felst að gera skilmála fyrir húsagerðina A3-01 skýrari, bæði í texta og skýrngarmyndum, samkvæmt uppdr. T.ark arkitekta, dags. 10. júlí 2025. Einnig er lögð fram skýringarteikning T.ark arkitekta, ódags. og skilmálateikning T.ark arkitekta, ódags.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

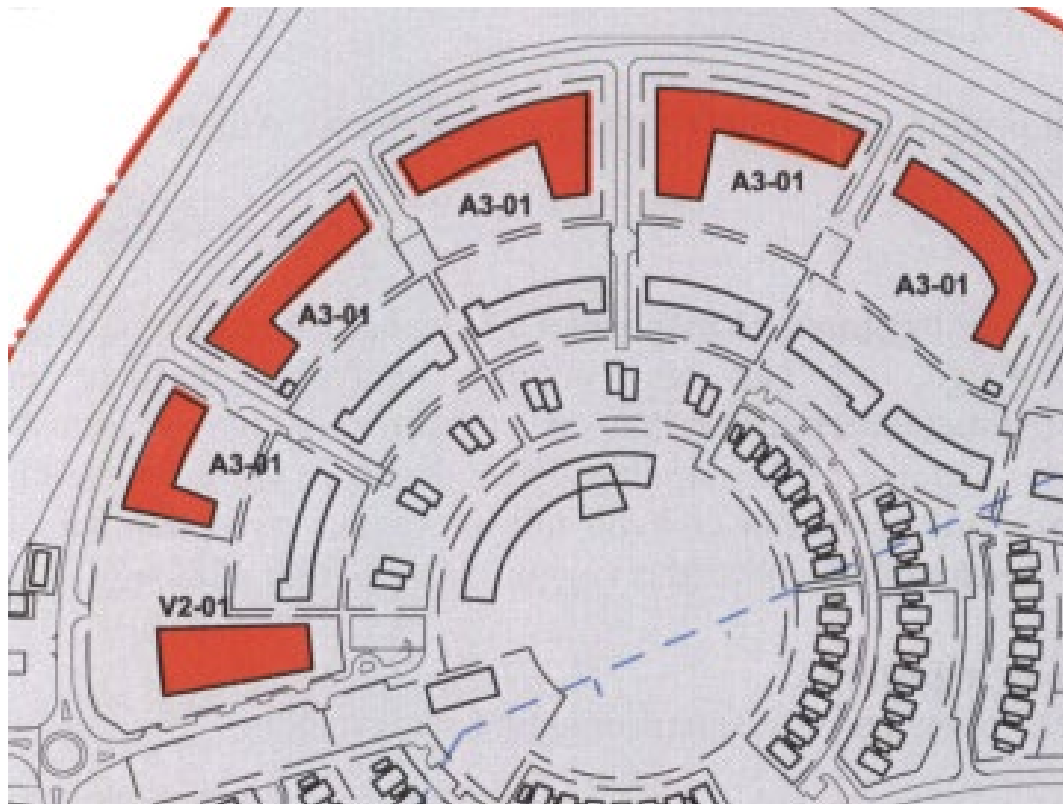
Vísað til borgarráðs.



Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Skýringarmynd úr greinargerð



Reykjavík

Tillaga að skilmálabreytingu til að auka skýrleika

heimild í gildandi deiliskipulag skv. greinargerð:

14.5 Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.

Aðkoma og lóð:

Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 4000-5670 m².

Húshæðir og þök:

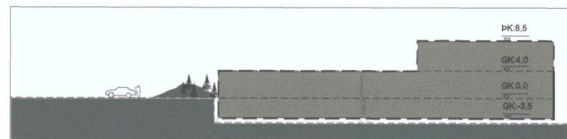
Leyfilegt er að byggja tvær hæðir auk kjallara. En að vestanverðu fullar þrjár hæðir, vegna landhalla. Þak skal vera flatt eða einhalla.

Hönnun:

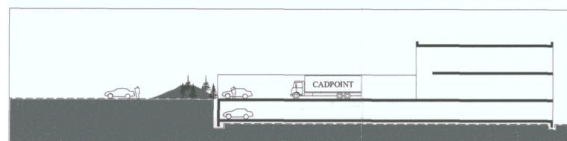
Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

óskýrleiki skilmála

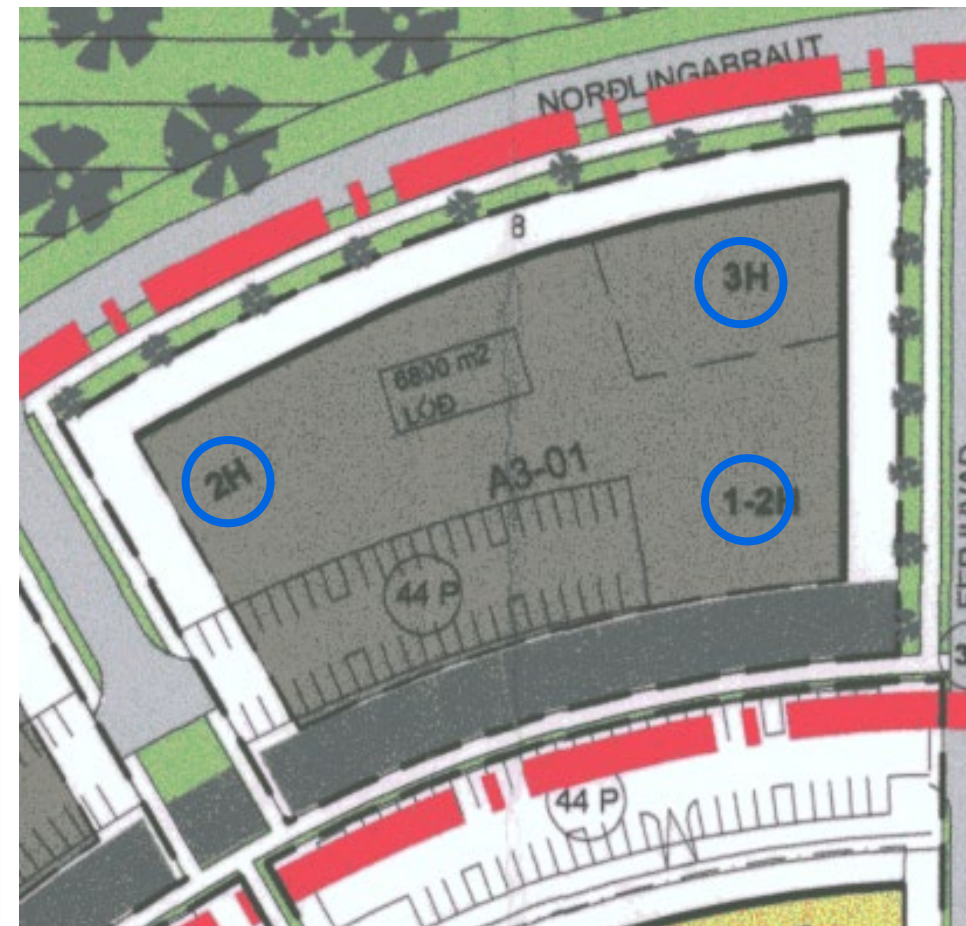
- hvað telst 3 hæðir ?
- hvar má vera 1 hæð og hvar 2 hæðir ?
- má byggja fyrir innkeyrslu ?



SKILMÁLATEIKNING, SNEIÐING MKV. 1:500



SKÝRINGATEIKNING, SNEIÐING MKV. 1:500



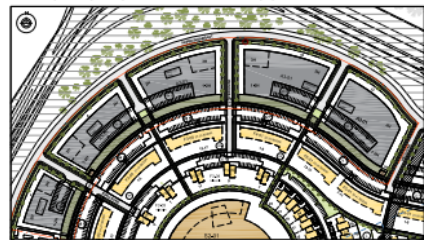
HLUTI GRUNNMYNDAR

Tillaga að skilmálabreytingu til að auka skýrleika

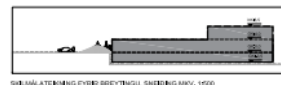
unnin að beiðni skipulagsfulltrúa

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

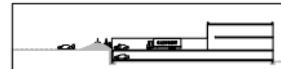
DEILISKIPULAG FÜRIR BREYTINGU



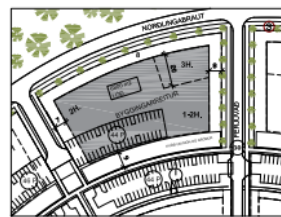
DEILISKIPULAGSSUPPDRÁTTUR FÜRIR NORÐLINGAHOLT, 75, ATVINNUMANNADEI A3-01, NORÐLINGABRAUT 4-12, 3. LÖG
SAMÞYKKT Í SKIPULAGSRÁÐI 16. NOV 2005
1:2000



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500

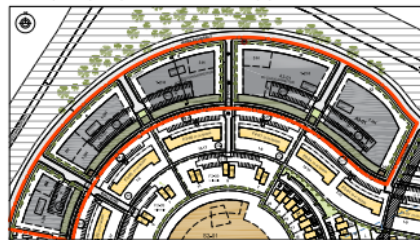


SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500

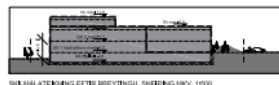


SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000

DEILISKIPULAG EFTIR BREYTINGU



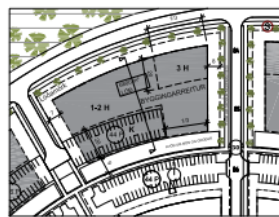
TILLAGA AÐ BREYTTUM DEILISKIPULAGSSUPPDRÁTTI FÜRIR NORÐLINGAHOLT, ATVINNUMANNADEI A3-01, NORÐLINGABRAUT 4-12, 3. LÖG
1:2000



SKILMALATERING EFTIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKÝRINGATERING EFTIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING EFTIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



Skilgættir	Skilgættir	Skilgættir	Skilgættir
1. Skilgættir	2. Skilgættir	3. Skilgættir	4. Skilgættir
5. Skilgættir	6. Skilgættir	7. Skilgættir	8. Skilgættir
9. Skilgættir	10. Skilgættir	11. Skilgættir	12. Skilgættir
13. Skilgættir	14. Skilgættir	15. Skilgættir	16. Skilgættir
17. Skilgættir	18. Skilgættir	19. Skilgættir	20. Skilgættir
21. Skilgættir	22. Skilgættir	23. Skilgættir	24. Skilgættir
25. Skilgættir	26. Skilgættir	27. Skilgættir	28. Skilgættir
29. Skilgættir	30. Skilgættir	31. Skilgættir	32. Skilgættir
33. Skilgættir	34. Skilgættir	35. Skilgættir	36. Skilgættir
37. Skilgættir	38. Skilgættir	39. Skilgættir	40. Skilgættir
41. Skilgættir	42. Skilgættir	43. Skilgættir	44. Skilgættir
45. Skilgættir	46. Skilgættir	47. Skilgættir	48. Skilgættir
49. Skilgættir	50. Skilgættir	51. Skilgættir	52. Skilgættir
53. Skilgættir	54. Skilgættir	55. Skilgættir	56. Skilgættir
57. Skilgættir	58. Skilgættir	59. Skilgættir	60. Skilgættir
61. Skilgættir	62. Skilgættir	63. Skilgættir	64. Skilgættir
65. Skilgættir	66. Skilgættir	67. Skilgættir	68. Skilgættir
69. Skilgættir	70. Skilgættir	71. Skilgættir	72. Skilgættir
73. Skilgættir	74. Skilgættir	75. Skilgættir	76. Skilgættir
77. Skilgættir	78. Skilgættir	79. Skilgættir	80. Skilgættir
81. Skilgættir	82. Skilgættir	83. Skilgættir	84. Skilgættir
85. Skilgættir	86. Skilgættir	87. Skilgættir	88. Skilgættir
89. Skilgættir	90. Skilgættir	91. Skilgættir	92. Skilgættir
93. Skilgættir	94. Skilgættir	95. Skilgættir	96. Skilgættir
97. Skilgættir	98. Skilgættir	99. Skilgættir	100. Skilgættir



EFTIRFARANDI SKILMALAR HONA NÚ Í STADINN OG SIGA VÍÐ A3-01



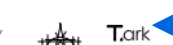
DEILISKIPULAGSSUPPDRÁTTUR FÜRIR NORÐLINGAHOLT, 75, ATVINNUMANNADEI A3-01, NORÐLINGABRAUT 4-12, 3. LÖG



SKILMALATERING EFTIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



SKÝRINGATERING EFTIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING EFTIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



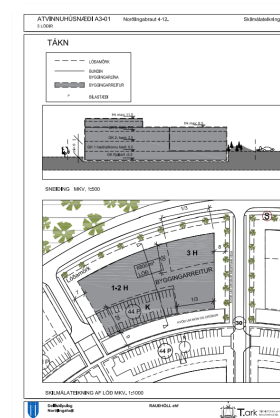
SKÝRINGATERING EFTIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING EFTIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



SKÝRINGATERING EFTIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



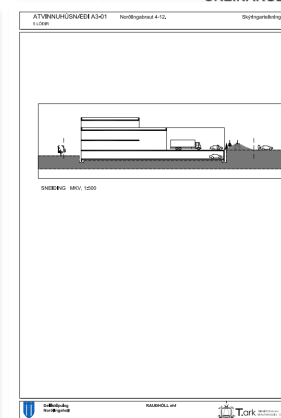
SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



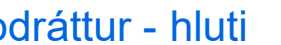
SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



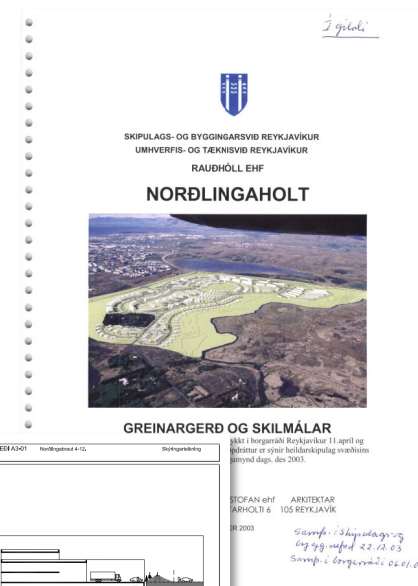
SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



SKILMALATERING FÜRIR BREYTINGU A LÖG M.M. 1:2000



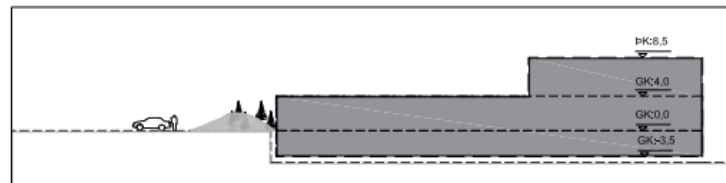
SKÝRINGATERING FÜRIR BREYTINGU, SKEIÐING M.M. 1:500



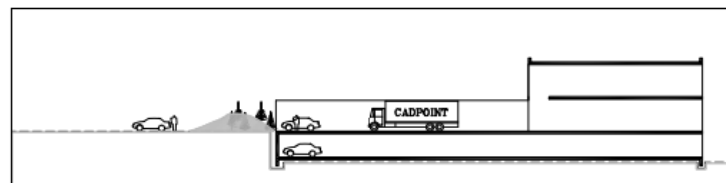
skilmála- og skýringarteikning greinargerðar
deiliskipulagsuppdráttur - hluti

Tillaga að skilmálabreytingu

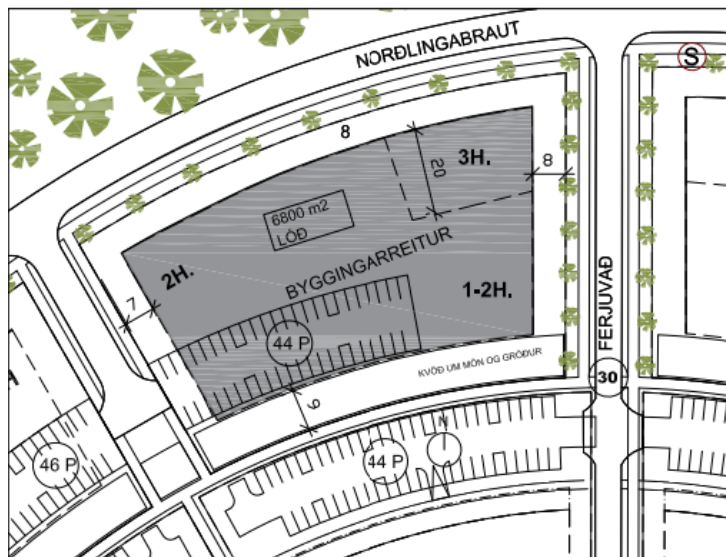
fyrir:



SKILMÁLATEIKNING FYRIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500

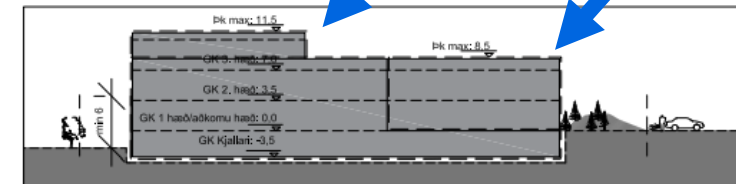


SKÝRINGATEIKNING FYRIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500

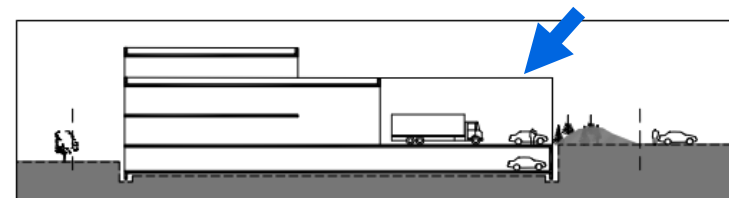


SKILMÁLATEIKNING FYRIR BREYTINGU Á LÖÐ MKV. 1:1000

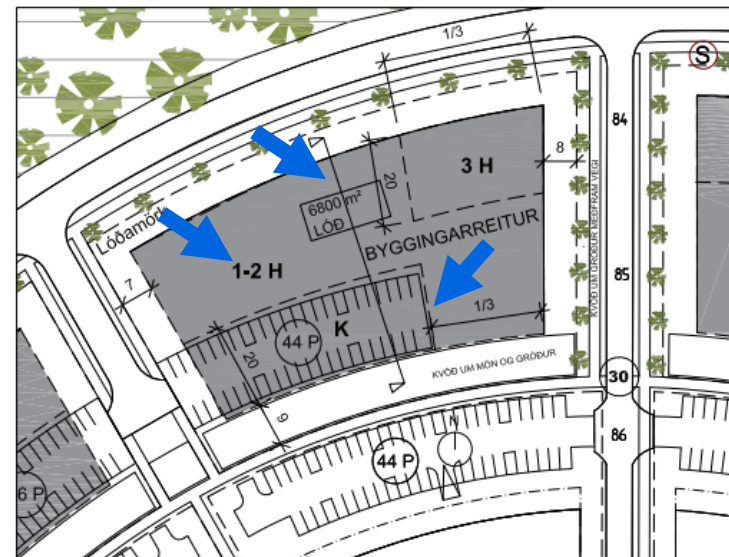
eftir:



SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500



SKÝRINGATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU Á LÖÐ MKV. 1:1000



Tillaga að skilmálabreytingu til að auka skýrleika

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

14.1

Byggingarreittir 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 niðurgráfin að sunnanverðum (að undanskildi 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 íbúðarhúsanna (sjá skýringa- og skilmálateikningar).

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

14.1

Byggingarreittir og byggingarlínur:

Sjá sameiginleg ákvæði, nema þar sem annars er getið í sérákvæðum.

Byggingarreittir 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 grynri 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 húslín, 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 möguleik á kjallara sem er að hluta niðurgráfinn 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 delliskipulagsupprátturinn, greinargerðin og skilmálarnir sem vísað er í Inngangi.