Umhverfis- og skipulagsráð
3. desember 2025

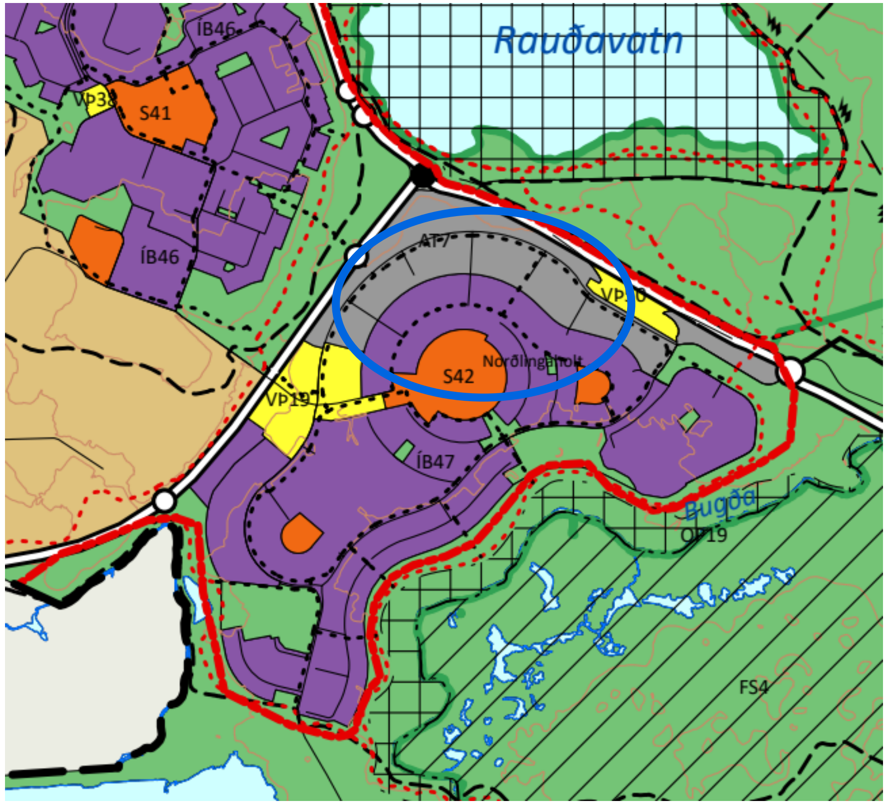
# Norðlingaholt, Norðlingabraut 4-12

## tillaga að breytingu á skilmálum fyrir atvinnuhúsnæði A3-01

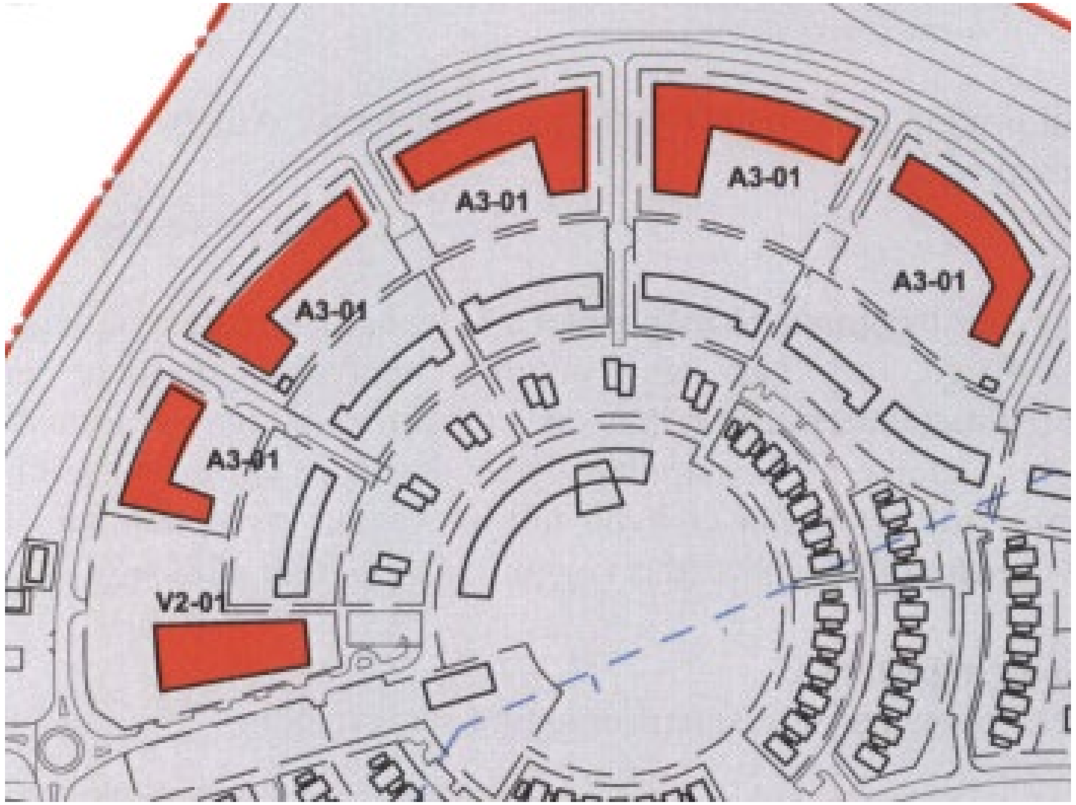
Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á skilmálum deiliskipulags Norðlingaholts fyrir atvinnuhúsnæði A3-01 á lóð nr. 4-12 við Norðlingabraut. Í breytingunni sem lögð er til felst að gera skilmála fyrir húsagerðina A3-01 skýrari, bæði í texta og skýrngarmyndum, samkvæmt uppdr. T.ark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

Reykjavík

# Staðsetning




Aðalskipulag Reykjavíkur 2040




Skýringarmynd úr greinargerð

# Tillaga að skilmálabreytingu til að auka skýrleika

heimild í gildandi deiliskipulag skv. greinargerð:

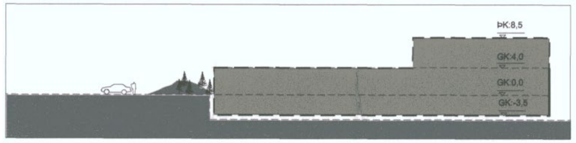
**14.5 Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.**

**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.

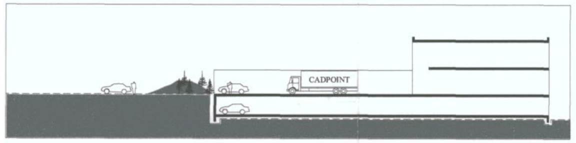
**Húshæðir og þök:**
Leyfilegt er að byggja tvær hæðir auk kjallara. En að vestanverðu fullar þrjár hæðir, vegna landhalla. Þak skal vera flatt eða einhalla.

**Hönnun:**
Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

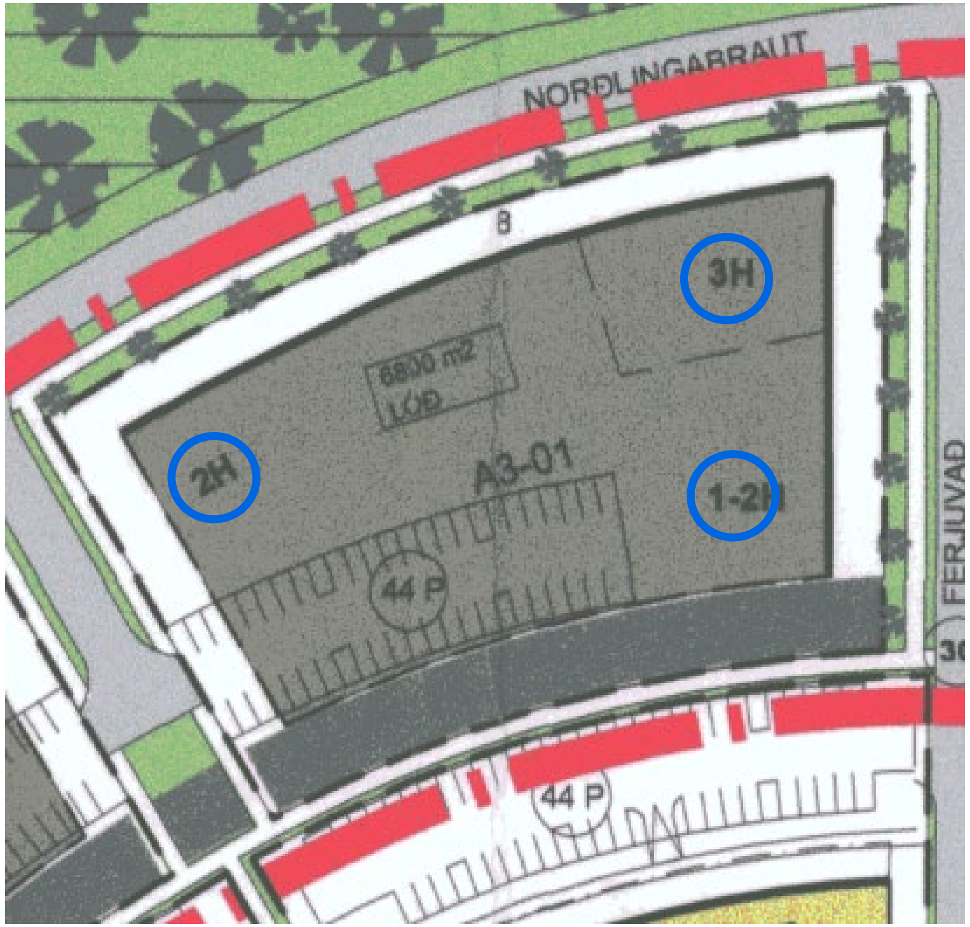
óskýrleiki skilmála
- hvað telst 3 hæðir ?
- hvar má vera 1 hæð og hvar 2 hæðir ?
- má byggja fyrir innkeyrslu ?



SKILMÁLATEIKNING, SNEIÐING MKV. 1:500



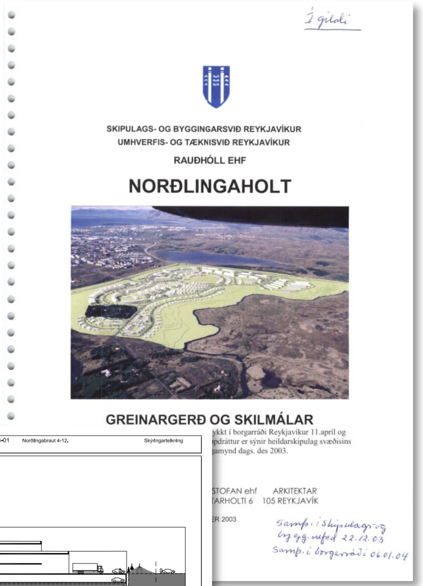
SKÝRINGATEIKNING, SNEIÐING MKV. 1:500

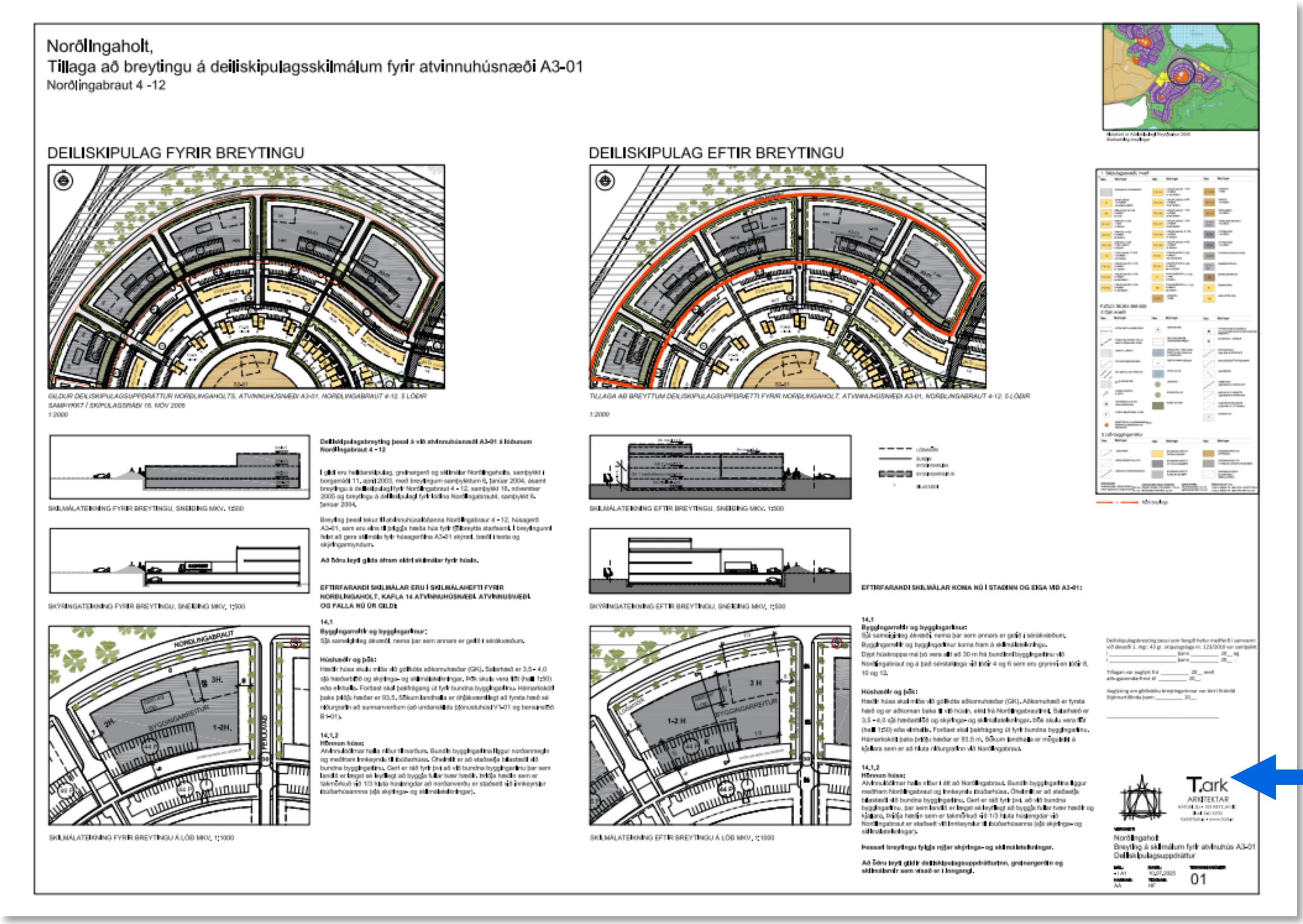


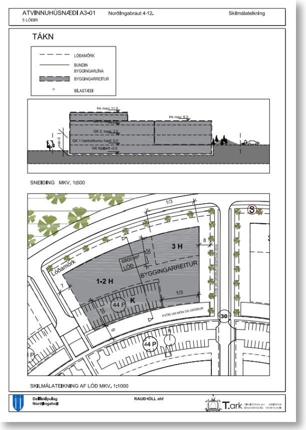

HLUTI GRUNNMYNDAR

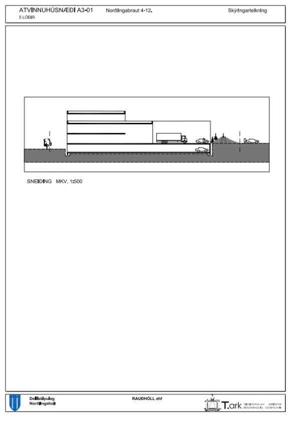
# Tillaga að skilmálabreytingu til að auka skýrleika

unnin að beiðni skipulagsfulltrúa




skilmála- og skýringarteikning greinargerðar

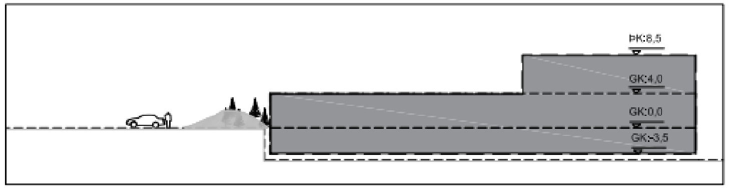
deiliskipulagsuppdráttur - hluti

Reykjavík

# Tillaga að skilmálabreytingu

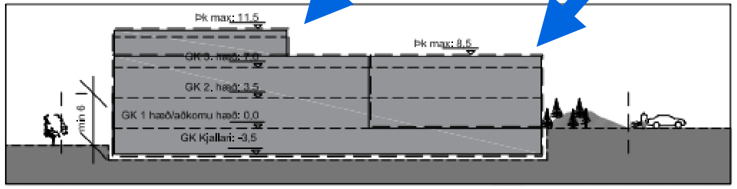
til að auka skýrleika

fyrir:

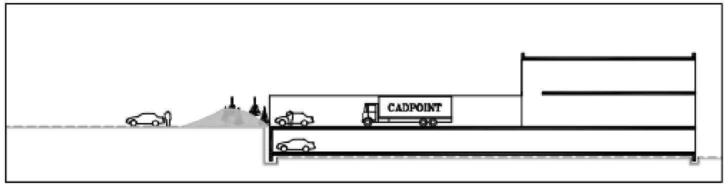



SKILMÁLATEIKNING FYRIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500

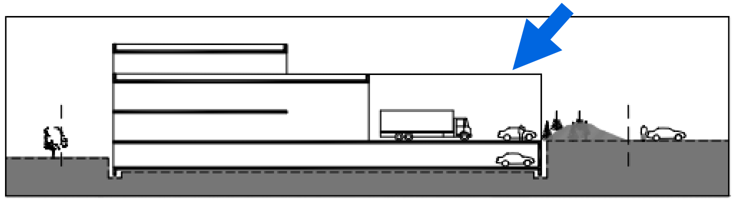
eftir:



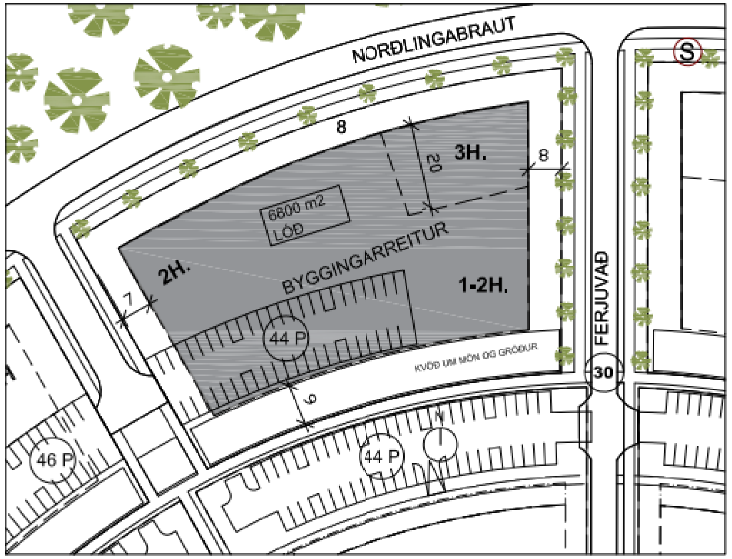

SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500



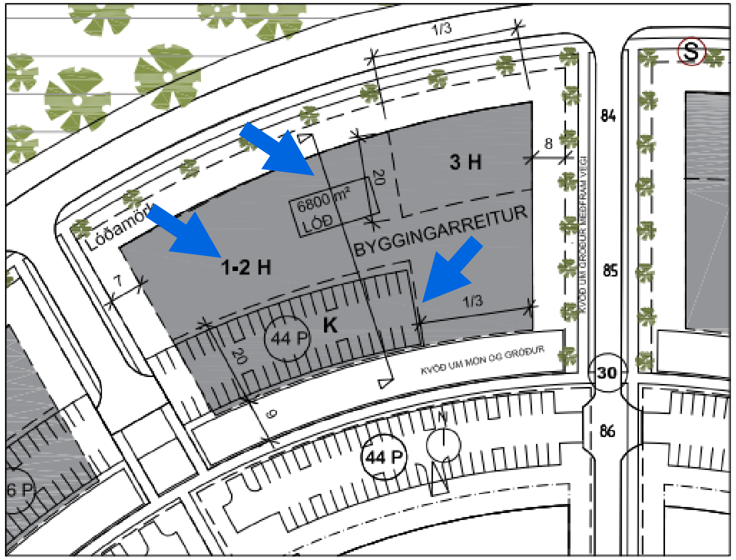

SKÝRINGATEIKNING FYRIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500



SKÝRINGATEIKNING EFTIR BREYTINGU, SNEIÐING MKV. 1:500




SKILMÁLATEIKNING FYRIR BREYTINGU Á LÓÐ MKV. 1:1000




SKILMÁLATEIKNING EFTIR BREYTINGU Á LÓÐ MKV. 1:1000

Reykjavík

# 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**
**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).

eftir:

**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.**

Reykjavík