

Varðar: Norðlingabraut 6, - bygging staðsteyprar verkstæðisbyggingu - USK23020209

Skóðað var erindi sem vísað var frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 7. mars 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja staðsteypta verkstæðisbyggingu á einni hæð fyrir réttinga og bílasprautun, byggingin er skipt upp í tvo hluta, verkstæði og skrifstofu ásamt stoðrymum, hús á lóð nr. 6 við Norðlingabraut.



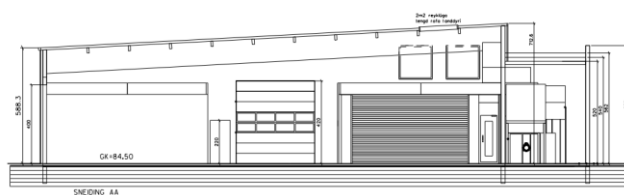
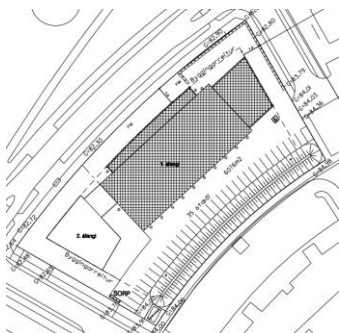
Skipulagsleg staða: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir um svæði á Athafnasvæði (AT3) þar sem gert er ráð fyrir léttum iðnaði sem hefur ekki í för með sér mengun, verslun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur og þjónusta. “ Í gildi er deiliskipulag Norðlingaholt samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003 og birt í B-deild 10. júní 2003, með síðari breytingum. Svæðið sem um ræðir fellur undir atvinnustarfsemi, s.s. skrifstofur, þjónustufyrirtæki og verslanir, þó ekki matvöruverslanir nema á einni lóð. Sérskilmálar eru í meginatriðum eftirfarandi:

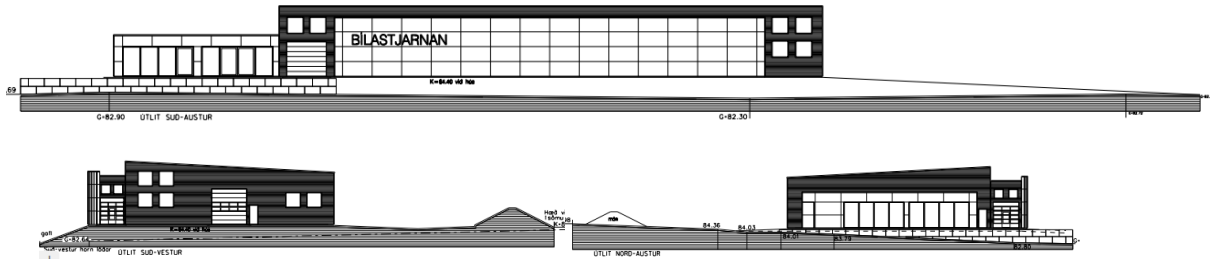
1. Að suðlægum lóðarmörkum atvinnuhúsa, að lóðum fjölbýlishúsa mega hús ekki vera hærra en sem næmur einni hæð og staðsett að minnsta kosti í 20 metra fjarlægð frá lóðarmörkum.
2. Þriðja hæð húsa er að hámarki 20 metrar á dýpt. Dýpt 2. hæðar er frjálst að öðru leyti en því sem fram kemur í lið 1.
3. Byggingarreitir 3 hæðar sem takmarkaður er við $\frac{1}{3}$ hluta húslengdar að norðanverðu er staðsettur að aðkomugötu að fjölbýlishúsum sbr. texta í sérákvæðum 14.1.2.
4. Ekki er leyfð bygging 3. hæðar á lóð nr. 12 við Norðlingabraut vegna hæðartakmarkana sbr. kafla 14.1 húshæðir og þök.

Að öðru leyti gilda áfram samþykktir skilmálar fyrir húsin.

Umsóknin/tillagan:

- Reiknað er með húsi á einni hæð með aðkomu frá suðri.
- Land er mótað til þess að veða upp/niður á móti landhallanum.
- Land er hækkað upp í norðaustur hluta lóðarinnar til þess að gera lárétt athafnasvæði/aðkomu möguleika
- Byggingareiturinn er ekki nýttur til fuls heldur er reiknað með stækkunar möguleikum síðar.
- Húshæð hærra húss er frá 5,88-7,12 m, einnig er hluti hússins 1 hæð.





Umsögn:

- Hámarks hæð 2 hæða hluta má ekki fara yfir 4 m frá gólfkóta aðalhæðar frá suðri.
- Byggingar á þessum lóðum eru hugsaðar þannig að viðbótar hæð bætist neðan við húsið norðan megin þar sem landið lækkar í þá átt.
- Aðalhæð sunnan megin er kóti 0,0 sem er uppgengið 84,5 m yfir sjávarmáli á mæliblaði. Aðalhæð norðan megin er -3,5 m, tveggja hæðahlutinn má að hámarki vera 4 m hár frá 0,0 og þriggja hæðahlutinn 8,5 m. Virða ber skil milli hæðarheimilda byggingareits.
- Byggingarnefndarteikningar sýna vegg á norð-austurhluta byggingarinnar sem nær út fyrir bundna byggingarlínu. Skv. almennum skilmálum deiliskipulags er það ekki leyfilegt.
- Sýna þarf byggingareit og tröppun hans í grunnmynd og sniðum, þannig að hægt sé að meta samræmi við deiliskipulagsheimildir.
- Sýna þarf betur aðlögun að landi m.a. í grunnmynd svo sem hæðarlínur.

Niðurstaða: Umsóknin er ekki í samræmi við deiliskipulag m.t.t. aðlögunar að landi, dýpt húss og hámarks hæðar heimilda, samanber umsögn hér að ofan. Sýna þarf betur fram á samræmi tillögunar við deiliskipulag.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.