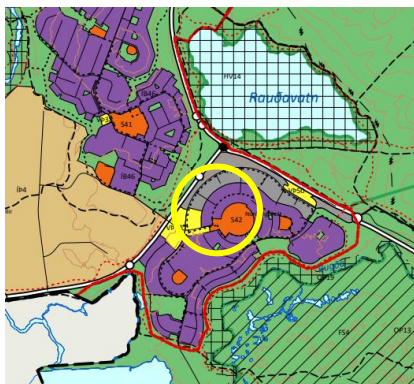
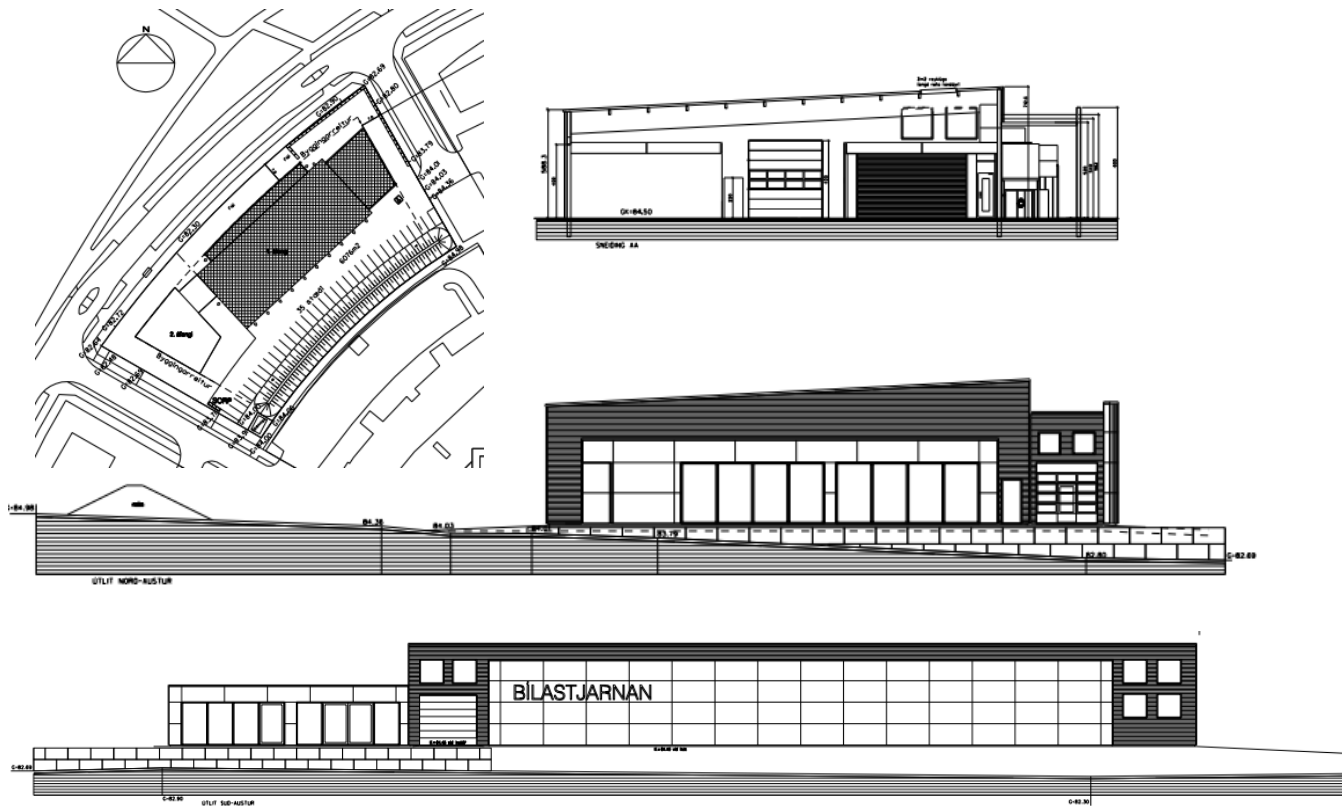


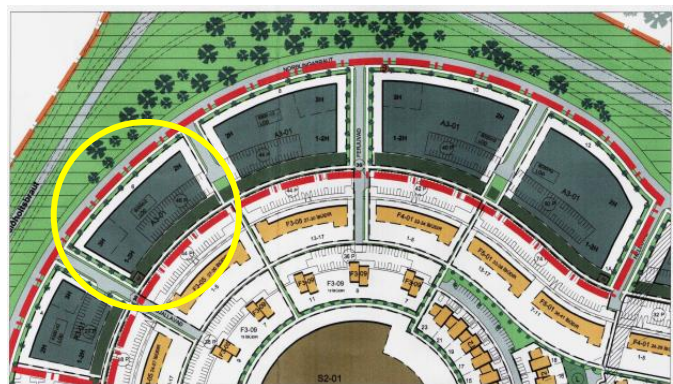


Varðar: Norðlingabraut 6, (byggingarleyfisumsókn) verkstæðisbygging

Skoðuð er á ný umsókn Bílastjörnunnar ehf um leyfi til að byggja staðsteypta verkstæðisbyggingu á einni hæð fyrir innréttinga- og bílasprautun á lóð nr 6 við Norðlingaholt, sem vísað var af afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Erindi fylgja teikningar Sveins Ívarssonar arkitekts, dags. 01.02.2023, ásamt bréfi Kristmundar Arnasonar f.h. Bílastjörnunnar og Ívars Sveinssonar arkitekts, dags. 25.04.2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

Skipulagsleg staða:

Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB47) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðlingaholt, samþ. 11.04.2003, með síðari breytingu fyrir lóðirnar Norðlingabraut nr. 4-12, samþ. 16.05.2005.



Umsögn:

Niðurstaða fyrri umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 03.03.2023, var sú að byggingarleyfisumsókn væri ekki í samræmi við deiliskipulag m.t.t. aðlögunar að landi, dýpt húss og hámarks hæðar.

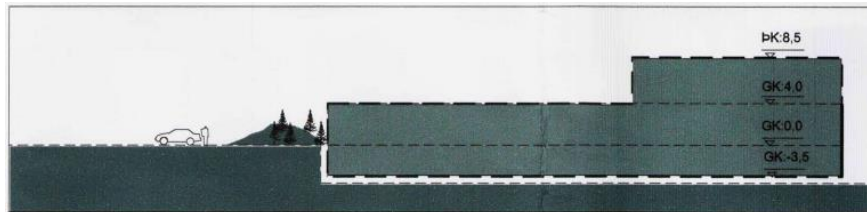
Í bréfi Kristmundar Árnasonar, f.h. Bilastjörnunnar, og Ívars Sveinssonar arkitekts, dags. 25.04.2023, er bent á að nýbyggingar á lóðum nr. 8 og 12 við Norðlingaholt, sem teiknaðar eru af höfundum deiliskipulags, standist ekki gildandi deiliskipulag hvað varðar sömu atriði.



Nýbygging að Norðlingabraut 12



Nýbygging að Norðlingabraut 8



Skilmálateikning gildandi deiliskipulags, sniðmynd

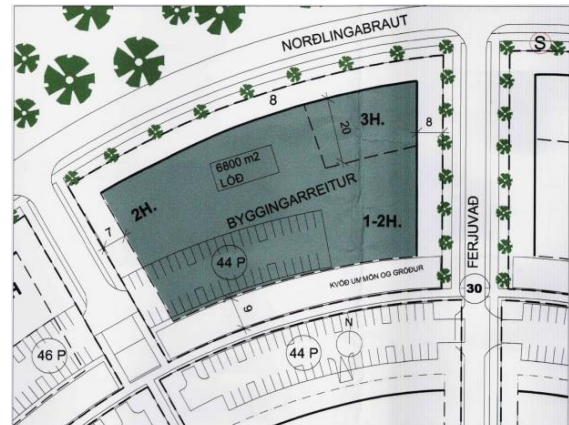
Breyting þessi tekur til atvinnuhúsalóðanna nr. 4-12 við Norðlingabraut, húsagerð A3-01.

Um er að ræða eftirfarandi lagfæringar á deiliskipulagsupprætti og skilmálum þar sem misræmis gættir í teikningum í grunnmyndum og sneiðmyndum varðandi dýpt og staðsetningu einstakra hæða húsa.

1. Að suðlægum lóðarmörkum atvinnuhúsa, að lóðum fjölbýlishúsa mega hús ekki vera hærri en sem nemur 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 frjáls að öðru leyti en því sem fram kemur í lið 1.
3. Byggingarreitur 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 húsín.

Skilmálar gildandi deiliskipulags



Skilmálateikning gildandi deiliskipulags, grunnmynd lóðar nr. 8

Í ljósi ofangreinds er ljóst að skilmálar gildandi deiliskipulags eru ekki nægjanlega skýrir og/eða nákvæmir og að gefin hafa verið út byggingarleyfi á grunni þeirra. Skipulagsfulltrúi mun leggja til að gerð verði einföld skilmálabreyting á gildandi deiliskipulagi sem nái utan um þetta. Þar af leiðandi er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirbyggjandi erindi.

Niðurstaða:

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirbyggjandi byggingarleyfisumsókn fyrir Norðlingabraut 6.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.

