

GILDANDI DEILISKIPULAG NORÐLINGAHOLOTS samþykkt í Borgarráði 3.6.2003 m.s.br. 1:1000 m.v. A1

**GILDANDI SÉRSKILMÁLAR**  
14.1.3 Hverfismiðstöð, verslunarhús, V2-01 sérakvæði. Norðlingabraut 2, Árvað 1.

**Fjöldi húsa:**  
Eitt hús á einni til tveimur hæðum. Hámarksstærð húss er 4200m<sup>2</sup>.

**Aðkoma og lóð:**  
Aðkoma í húsió skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang að sunnanverðu (fyrir gangandi vegfarendur). Kvóð er um gróðursetningu og gangstig meðfram báðum aðalhlutum hússins. Hverfismiðstöðin er í halli. Þar sem landið er lægst er leyfilegt að hafa verslunarflokkustu á fullum tveimur hæðum. Þar sem landið er hæst grefst neðri hæðin í landið. Þar er þó leyfilegt að byggja kjallara fyrir t.d. lager. Kvóð er um gróðursetningu á bílastæðum sjá grein 5.10.

**Bílastæði:**  
Á lóð V2-01 er gert ráð fyrir fjölfærri starfsemi. Bílastæðafjöldi sýndur á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Heimilt er að fækka eða fjölga bílastæðum eftir byggingarmagni, sjá almenn atíð.

**GREINARGERÐ**  
Í gildi er deiliskipulag Norðlingahólts ásamt greinargerð og skilmálum sem samþykkt var í Borgarráði þann 3.6.2003 með síðari breytingum.  
Deiliskipulagstíllaga þessi gerir ráð fyrir breytingum á lóðinni Árvað 1 / Norðlingabraut 2 (staðgreinir 0-1-04734401, Landnúmer 206710) og innakstri á lóðum frá Norðlingabraut og Árvaði.

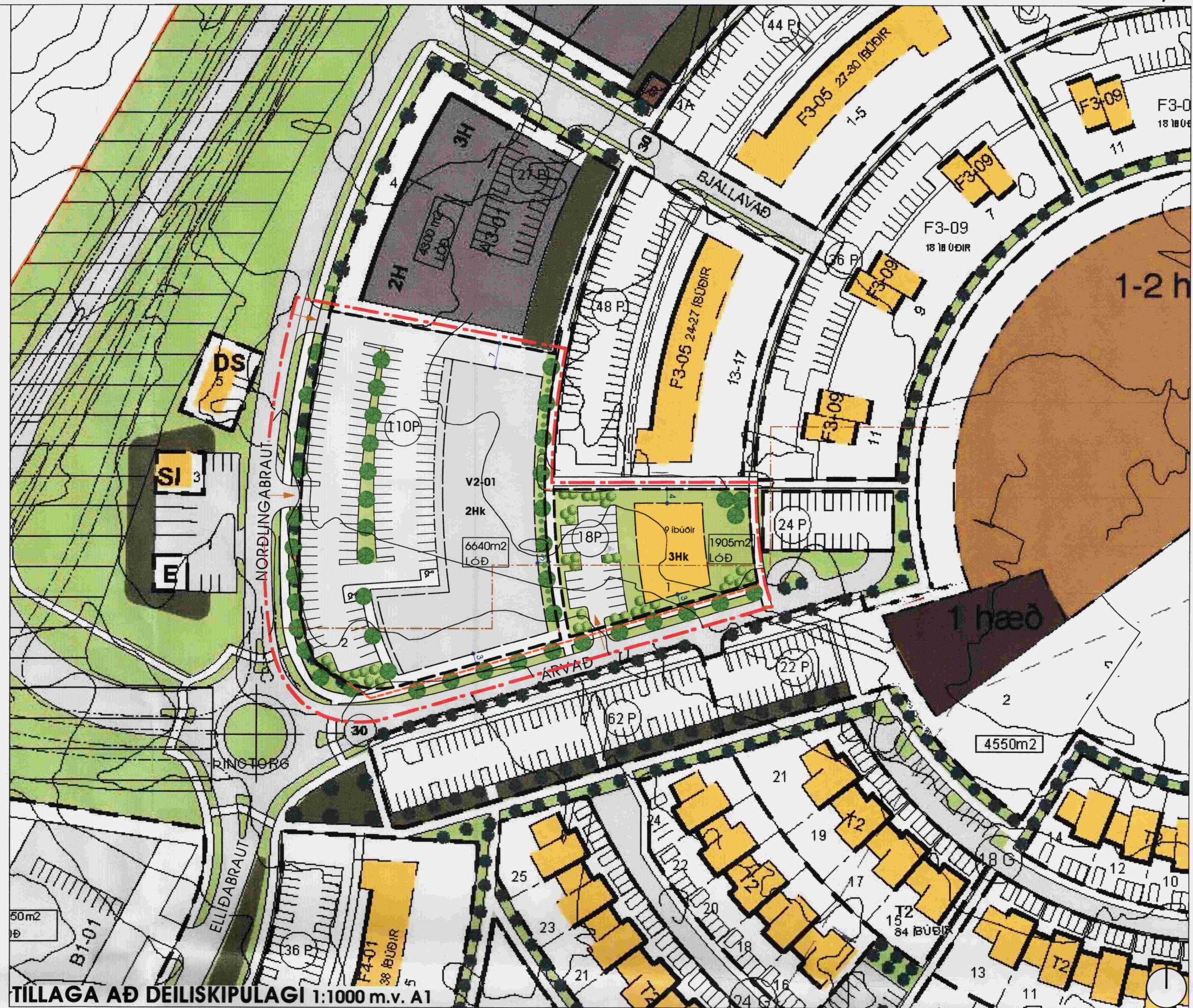
**LÝSING Á DEILISKIPULAGSTÍLLÖGU OG MARKMIÐ**  
Breytingin felst í megnatriðnum í því að verslunar og þjónustulóðin að Árvaði 1 / Norðlingabraut 2 er skipt upp í tvær lóðir, annarsvegar Norðlingabraut 2 og hinsvegar Árvaði 1. Á milli lóðanna kemur stígur á borgarlandi og lóðin minnkar í suðurátt þar sem einnig kemur inn stígur á borgarlandi. Jafnframt er feldi niður 8 bílastæði við Árvað. Á lóðinni Norðlingabraut 2 er byggingarreit breytt og byggingarmagn aukin, en starfsemi verður sú sama og áður var heimil. Á lóðinni Árvað 1 verður heimilt að byggja íbúðarhús á þremur hæðum með allt að 9 íbúðum.

**AFMÖRKUN SVÆÐIS**  
Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Árvaði til suðurs, Norðlingabraut til vesturs, lóðunum Norðlingabraut 4 og Bjallavaði 13-17 til norðurs og Bjallavaði 13-17 og bílastæði skóla til austurs.

**SKILMÁLAR**  
Hér á eftir fara breyttir almennir skilmálar og sérskilmálar fyrir lóðirnar Árvað 1 og Norðlingabraut 2. Að öðru leyti gilda almennir skilmálar fyrir svæðið samþykktir í borgarráði 6. janúar 2004.



SKYRINGAMYND - NÚVERANDI ÁSTAND DEILISKIPULAGSTÍLLAGA 1:1000 m.v. A1



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI 1:1000 m.v. A1

**BREYTTIR ALMENNIR- OG SÉRSKILMÁLAR FYRIR NORÐLINGABRAUT 2, HVERFISMIDSTÖÐ, VERSLUNARHÚS, V2-01**

**NYTING OG BYGGINGARMAGN**  
Heimilt er að byggja hverfismiðstöð, þ.e. verslunar- og þjónustuhús á einni eða tveimur hæðum allt að 4.500m<sup>2</sup> ofanjarðar. Í húsinu er heimilt að hafa verslunir þ.m.t. matvöruverslun, lager, tæknastofur, skrifstofur, kirkjusel, safnaðarheimili, tónlistarskóla og eða aðra þjónustu. Heimilt er að gera kjallara undir húsinu ef þörf krefur fyrir tækni- og lagarými, lager eða bílastæði. Hámarksstærð kjallara er 1.000m<sup>2</sup>, en þar er tilgæmsla undanskilin. Bilageymsla í kjallara má ná út fyrir byggingarreit húss enda sé hún innan lóðar, niðurgöfing og aldrei nær lóðarmörkum en 2 m. Aðkoma að bílakjallara skal latta vetur að skipulagi lóðar og næsta umhverfis. Byggja skal þetta við yfirferð aðaluppdráttar. Heimilt er að byggja húsió í áföngum. Byggingarreitir efnir hæðar er haldur stærri en neðri hæðar, þar sem efnir hæð má krauga út.

**AÐKOMA**  
Aðkoma ákandi vegfarenda er frá tveimur innkeyrum við Norðlingabraut en aðkoma frá Árvaði er feldi niður. Aðkoma gangandi vegfarenda er um stígakerfi hverfisins. Aðgangi gangandi er bætt með því að framfanga núverandi stíg á milli atvinnu- og íbúðarlóða út að Árvaði. Gerð er ný gangstétt samsíða Árvaði á borgarlandi og lóðin minnkuð sem því nemur.

**BILAGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI**  
Fjöldi bílastæða skal miðast við eitt stæði fyrir hverja 35m<sup>2</sup> húsnæðis og eitt stæði fyrir hverja 50m<sup>2</sup> lagerhúsnæðis. Við fulla nýtingu byggingarmagns er líklegt að koma þurfi bílastæðum fyrir í neðanjarðarbilageymslum. Sýndur bílastæðafjöldi á uppdrætti er leiðbeinandi. Heimilt er að fækka eða fjölga bílastæðum eftir byggingarmagni. Reikna má með því að bílastæði við skóla og leikskóla geti samnyst á álagstímum verslunar.

**HÚSHÆÐIR OG ÞÖK**  
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Hámarksþök þaks má ekki fara yfir 93.5m.

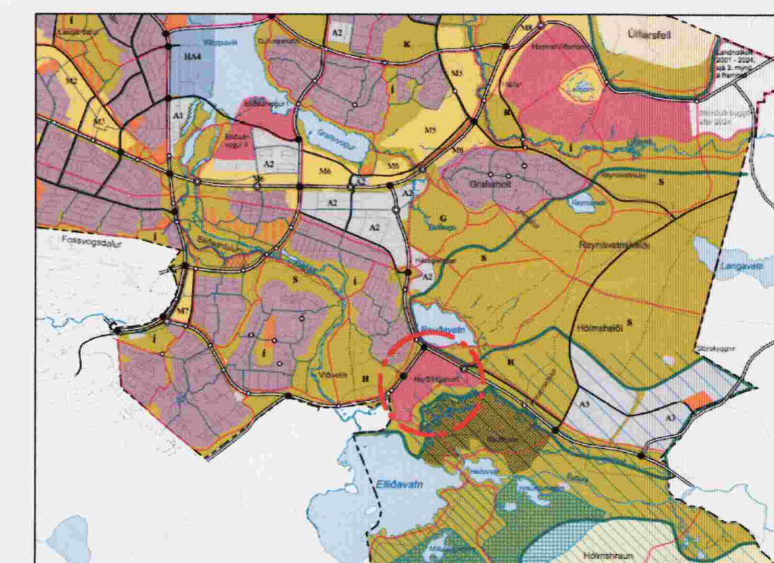
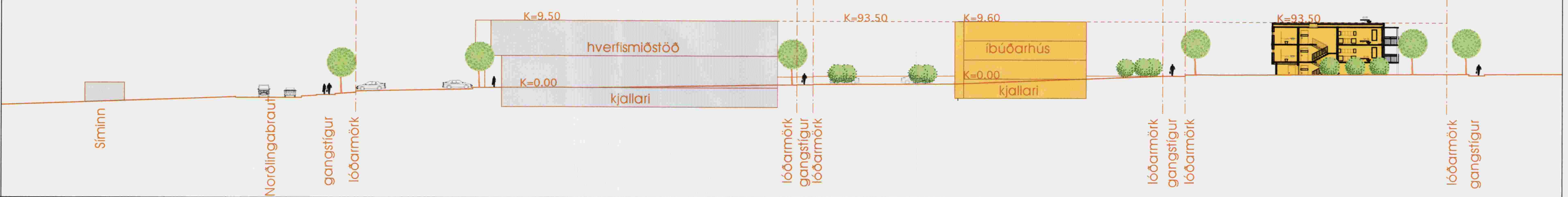
**GRÖÐUR OG FRÁGANGUR LÓÐAR**  
Markviss gróðursetning í hluta bílastæðis og kvóð um gróður á lóðarmörkum (sjá neðar) skulu tryggja "grænt yfirbragð" lóðar og bílastæða. Staðsetning bílastæða og gróðurs er til viðmiðununar að undanskilinni kvóð sem sett er á lóðina um 2m breitt gróðurbelti við lóðarmörk austanmegin. Heimilt er að móta lóðina með stoðvegjum af þess gerist þörf og skal gerð og frágangur þeirra vera í samræmi við byggingarreglugerð. Vanda skal til allrar landmótunar. Skila skal inn sérteikningu af skipulagi lóðar samhliða aðaluppdráttum.

**NYTINGARHLUTFALL**  
Nýtingarhlutfall lóðar reiknast sem hér segir: 5.500m<sup>2</sup> / 6.640m<sup>2</sup> = 0,83.  
Nýtingarhlutfall án kjallara er: 4.500m<sup>2</sup> / 6.640m<sup>2</sup> = 0,68.

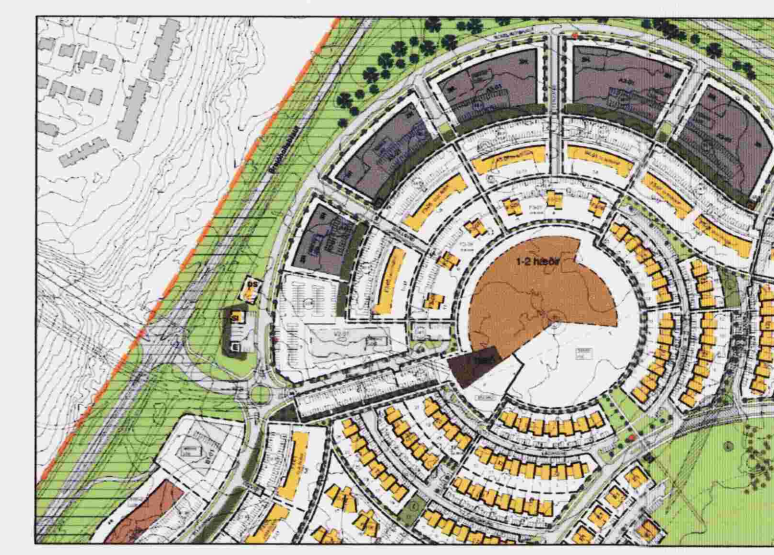
**SKILMÁLATAFLA**

| Gildandi deiliskipulag |                  |                    |                        |      | Tillegg að deiliskipulagi |  |                                |                                |          |         |        |      |
|------------------------|------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|----------|---------|--------|------|
| Staðgr.                | heiti            | lóð m <sup>2</sup> | bygg.m. m <sup>2</sup> | N    | bilst.                    | lóð m <sup>2</sup> ofanj. m <sup>2</sup> | bygg.m. neðanj. m <sup>2</sup> | bygg.m. samtals m <sup>2</sup> | N án kj. | N samt. | bilst. |      |
| 0-1-04734401           | Árvað 1          | 8.792              | 4.200                  | 0,49 | -99                       | 1.905                                    | 1.200                          | 400                            | 1.600    | 0,63    | 0,84   | 18   |
| 0-1-0473xxxx           | Norðlingabraut 2 | 8.792              | 4.200                  | 0,49 | -99                       | 6.640                                    | 4.500                          | 1.000                          | 5.500    | 0,68    | 0,83   | -110 |
| Samtals                |                  | 8.792              | 4.200                  | 0,49 | -99                       | 8.545                                    | 5.900                          | 1.400                          | 7.100    | 0,69    | 0,83   | -128 |

**SKILMÁLASNÍÐ 1:500 m.v. A1**



YFIRLITSMYND ÚR AÐALSKIPULAGI



STAÐSETNING REITS

- SKYRINGAR:**
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
  - IBUÐARHÚSNÆÐI
  - HVERFISMIDSTÖÐ, VERSLUN, ÞJÓNUSTA
  - ATVINNUHÚS
  - SKÓLABYGGINGAR
  - LÓÐAMÖRK
  - LÓÐAMÖRK - FELLD ÚR GILDI
  - GATA
  - GANGSTÉTT
  - 2Hk FJÖLDI HÆÐA / KJALLARI
  - TRE / RUNNI-STAÐSETNING EKKI BINDANDI
  - KVÓÐ UM GRÖÐURBELTI
  - GRÖÐUR-STAÐSETNING EKKI BINANDI
  - 18P FJÖLDI BÍLASTÆÐA, VIÐMIÐ

- BYGGINGARREITUR IBUÐARHÚSNÆÐIS
- BYGGINGARREITUR 1. HÆÐAR HVERFISMIDSTÖÐVAR
- BYGGINGARREITUR 2. HÆÐAR HVERFISMIDSTÖÐVAR

ATH: Engar bundnar byggarlinur eru skilgreindar á því svæði sem deiliskipulagsbreytingin nær til.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Borgarráði þann 30. Okt. 2008 og a.embætti skipulags- og byggingarmálaráðgjafar þann 7. Jan. 2009.

Tillegg var auglýst frá 11. nóv. 2008 með athugasemdafrestri til 23. des. 2008.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild stjórnsýslis þann 2009.

Breytingarlýsing: Breyting A. 28.02.09 til samræmis við athugasemdir skipulagsstofnunar í bréfi dags 29.01.2009. Bætt við skilmála varðandi hljóðvist og bílakjallara.

**BREYTING Á DEILISKIPULAGI NORÐLINGAHOLOTS vegna ÁRVAÐS 1 / NORÐLINGABRAUTAR 2**

110 REYKJAVÍK

GILDANDI DEILISKIPULAG / TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI / KENNISNÖÐ / GREINARGERÐ

Bygging: 01

Stærð: A D01.01

Gláma-Kím

Útgáfudagur: 15.10.2008 M.v.: 1:1000

Vestur: 20701172 Tökn. Yfir: ST SK

Arktitekt: Laugavegi 164 ehf., 105 Reykjavík t. 530-8100, f. 530-8101, kt. 560 476 2739 glama@glama.is, www.glama.is

TENINGUR FÉSSA MA EKKI AFRIÐA MEÐ NERUM KETTI AÐ HELFA TIL EÐA Í HELD AN SORRIFUS LEYFIS HOFUNÐAR

Sigbjörn Kjartansson arkitekt kt: 121256-2269

Sigurður Halldórsson arkitekt FAI kt: 100857-2009