

# BREYTING Á DEILISKIPULAGI „NORÐURBRÚN“ VEGNA NORÐURBRÚNAR 2- 1.352.501



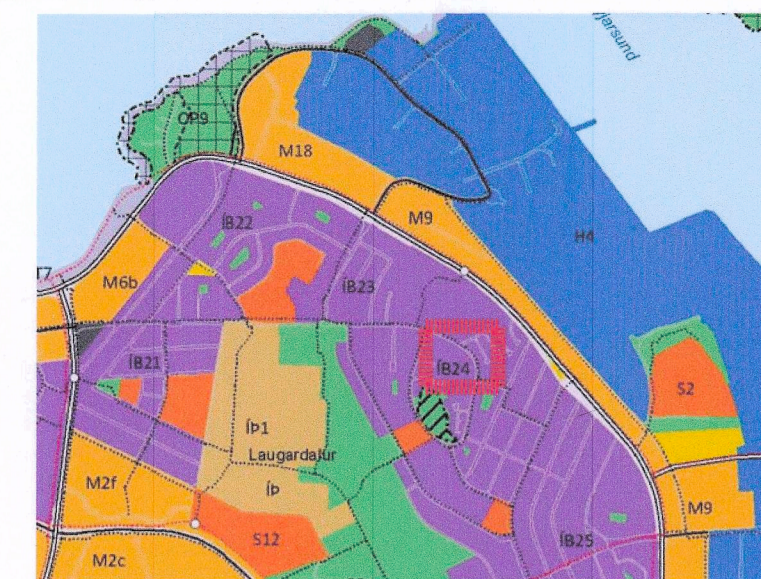
Gildandi deiliskipulag  
Norðurbrún var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 19. nóvember 1963.

Mkv. 1:500



Tillaga að breyttu deiliskipulagi Norðurbrúnar 2

Mkv. 1:500



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti)  
Staðsetning svæðis

## Skýringar

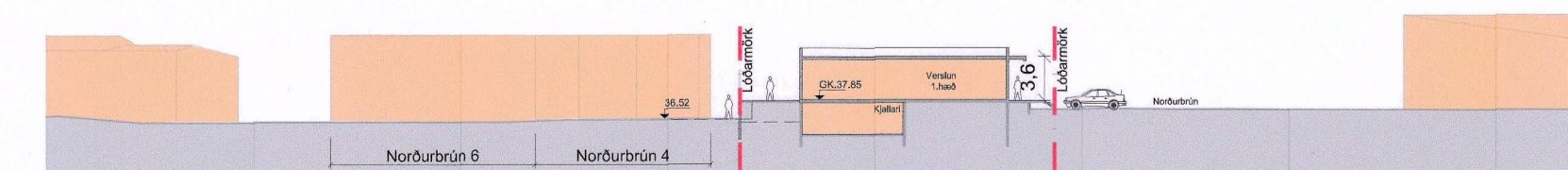
- - - Mörk skipulagssvæðis
  - - - Tillaga að breyttum lóðarmörkum
  - - - Núverandi lóðarmörk
  - - - Byggingarreitur 1. hæð
  - - - Byggingarreitur 2. hæð
  - - - Byggingarreitur svala
  - - - Núverandi bygging/heimilt niðurri
  - - - Verslun
- 
- Umferðargötur
  - Stétt/ Gangstígur
  - Núverandi bygging utan svæðis
  - Nýbygging 1. hæð
  - Nýbygging 2. hæð
  - Takmarkaður byggingarreitur, sorp
  - Núverandi bygging/heimilt niðurri
  - Tillaga um gróður
  - Bilastæði



Núverandi ástand

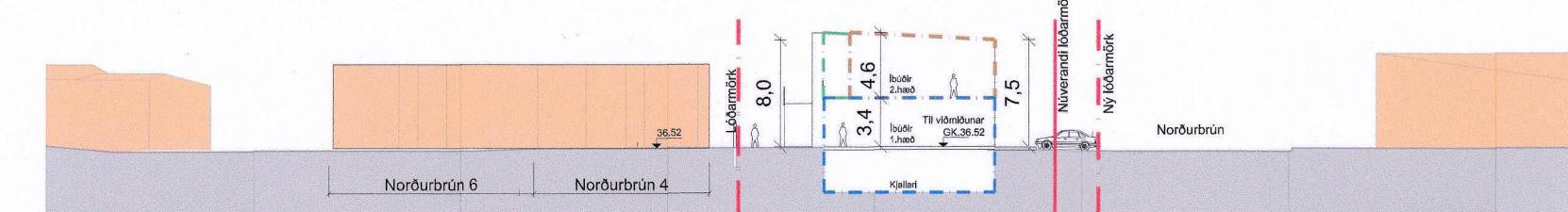
Mkv. 1:1000

Norðurbrún 2- tillaga að uppbyggingu Helstu stærðir:	
Lóð	775 m <sup>2</sup>
Núverandi byggingarmagn A rými	: 461 m <sup>2</sup>
Par af:	
Verslunarhúsnæði	: 327,2 m <sup>2</sup>
0 íbúðir	: - m <sup>2</sup>
<b>Samtals( birt stærð)</b>	<b>: 461 m<sup>2</sup></b>
Núverandi bilastæði á lóð	: 11 stæði
Nýtingarhlutfall: A rými	461/755 = 0,61
Grunnfloitur 1.hæðar:	350 m <sup>2</sup>
Tillaga að breytingu:	
Lóð:	875 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn eftir breytingu (A og B rými)	: 967,5 m <sup>2</sup>
Par af:	
Verslunarhúsnæði	: 84,8 m <sup>2</sup>
8 íbúðir	: 445,1 m <sup>2</sup>
Opiló svalarymi/ stílagangur	: 104,3 m <sup>2</sup>
Kjallari	: 333,3 m <sup>2</sup>
<b>Samtals</b>	<b>: 967,5 m<sup>2</sup></b>
Nýtingarhlutfall: A og B rými	967,5/ 875 = 1,10
Grunnfloitur 1.hæðar eftir stækkun	276,9 m <sup>2</sup>



Sneiðing A-A Núverandi ástand

Mkv.1:500



Sneiðing A-A Nýtt deiliskipulag 1:500



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500

## Greinargerð:

Lóðin Norðurbrún 2 er hluti af upphaflegu heildarskipulagi svæðisins „Norðurbrún“ sem samþykkt var 19.11.1963 í borgarráði. Breyting þessi nær til lóðarinnar nr 2 við Norðurbrún og aðliggjandi göturyms.

Breytingin felst í því að heimilt er að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt tveggja hæða hús fyrir verslun og þjónustu, að hluta til á 1. hæð. Heimilt er að byggja allt að 8 íbúðir, 30-90 m<sup>2</sup> að stærð á 1 og 2. hæð. Einnig er lóðin stækkuð þannig að bilastæði rúmlest innan hennar og byggingarmagn nýtingarhlutfall breytist.

## Skýringar

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagssvæðið skilgreint sem íbúðarsvæði- IB24 og er í borgarhluta 4- Laugardalur. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir þéttingu byggðar með fjölgun íbúða í gróinni byggð og að á íbúðarsvæðum gæti verið þjónusta sem nýst vel í nærsamtíðinni. Gildandi deiliskipulag svæðisins „Norðurbrún“ var samþykkt þann 19.11.1963 í borgarráði Reykjavíkur.

## Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagssvæðið er á horni Austurbrúnar og Norðurbrúnar. Norð og vestan við deiliskipulagsreitinn eru háar íbúðarblokkir (sjá snið), en suðaustan við reitinn eru lágreist einbýlis- og parhúsbýggð. (max. 2 hæðir). Heildarstærð deiliskipulagsreitins er 875 m<sup>2</sup> lóð og aðliggjandi göturymi.

## Núverandi ástand

Við Norðurbrún 2 var byggt verslunarhús á einni hæð árið 1965, rekurinn gekk vel lengi, en samflara tilkomu stórra lágvörunstanna, breyttist fyrirkomulag verslunar og fór að halla undan teki. Ekki hefur verið tekið verslun í húsinu síðastliðin ár. Húsið sem er ein hæð, ásamt kjallara hefur staðið tómt um árabil og er í niðurnúðum. Upphaflegur arkitekt hússins er Stigur Sveinsson.

## Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar

- Að rífa núverandi verslunarhús og byggja nýtt hús þannig að það falli vel að þeirri byggðheild sem það stendur í og styrki svæðið sem íbúðarsvæði. Einnig á breytingin að bæta aðstöðu fyrir verslun og þjónustu í hverfinu.
- Að samflara þessu verði lóðin og umhverfi lóðarinnar gerð þannig að hún nýstist til útivistar og gefi af sér til umhverfisins og hússins.

## Deiliskipulagsbreytingin

Megin tillagan/breytingin er að byggja nýtt íbúðarhús með verslun að hluta til á 1. hæð. 2. hæðin verður inndregin frá suðausti. Húsið verður því 2 hæðir og kjallari, með verslun- og þjónustu á götuhæð og íbúðum á 1 og 2. hæð.

## Nýir sérskilmálar fyrir lóðina og umhverfi hennar:

- Á fyrstu hæðin/götuhæðinni skal vera verslun- og þjónusta í 30 % grunnflatar að lágmarki, auk þess er mögulegt að gera tveir íbúðir til norðurs. Í kjallara skal vera verslun og þjónusta að hámarki 20 % af grunnfleti kjallara. Á 2. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjölbreytri stærð, 30-90 m<sup>2</sup>. Samtals geta orðið 8 íbúðir í húsinu.
- Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti og skal byggingin standa innan byggingareits.
- Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.
- Gólfkoti 1. hæðar verður hluti af skilmála og skal falla vel að landi
- Heimilt er að byggja tveir hæðir innan sérstaks byggingareits.
- Hámarksstærðir koma fram á sneiðingum.
- Götuhæð skal skera sig úr í öfli og formi og gefa skjólt í skyn að þau rými sem þar eru séu til almennra nota, m.a. er ekki heimilt að byggja glugga. Bygging skal skuggi við verslunarými sem nær 0,5 m út fyrir útvæg.
- Leyfiliert er að byggja skyggubak yfir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir útvæg.
- Stigahús þarf að ná niður í kjallara og upp á 2. hæð. Öryggishæðir algengis meiga ná 1,5 metra upp fyrir almennan byggingareit, þó ekki við útvæg, einnig meiga útlöfunartúror frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit.
- Ekki er heimilt að staðsetja svalir út fyrir byggingareit svala, að öðru leiti þurfa þær að vera inndregnar, til að upplýta kröfu um flötaleiðir.
- Kjallari má vera undir 1. hæð og meiga vera litlar geymslur, hjóla- og vagnageymsla fyrir íbúðir, einnig er lagervæði fyrir verslunarinn gengt af 1. hæð.
- Innan sérstaks byggingareits er heimilt er að hafa aflokkað skýli á lóð fyrir sorp.
- Uppbrot skal vera á götuhæð að lágmarki skal draga 3 flöt 0,3 m inn frá byggingareit og skulu þeir vera að lágmarki 50 % hæðilár samantlagt.
- Svalir meiga vera innan byggingareits 1. hæðar, nýta má þak 1. hæðar sem svalir.
- Þakgerð, brjóta skal þakform upp með hallandi þaki samanber skýringarmyndir sem eru ekki bindandi útfærsla.

## Skýringar

- Verslun og tillaga um gróður ekki bindandi.

## Bilastæði:

Lóðin er stækkuð svo bilastæði komist vel fyrir innan lóðarmarka.

## Bilastæðaskilmálar:

- 1 bilastæði á 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis.
- 1 bst á 300 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
- 1 bst á 300 m<sup>2</sup> lager og tæknirými.
- Stæði fyrir reihjóli eða hjólagæmsla fyrir s.m.k. 1 reihjóli á hverja íbúð og að lágmarki 4 á hverja 300 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

## Lóðar og umhverfisfrágangur:

- Gera skal sameiginlegt grænt svæði tengt götuhæð fyrir gesti og gangandi. Mikilvægt er að það sé hlylegt og að möguleki sé á koma borðum og stórum fyrir á því. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðsfrágangi lóðar með þeirri allra i huga og nýjum gróðri meðfram Austurbrún til að gera svæðið eftirsóknarvert til útivistar og skýja svæðinu frá blaumferð.
- Sameiginlegri sorpgæmslu skal komið fyrir innan tiltekins reits. Frágangur á sorpgæmslu skal vera þannig að þess séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorpgæmsla skal vera yfirbyggð svo hún valdi ekki sjónmengun. Hámarksstærð ekki meiri en 2,4 metrar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í [skipulagsrosam.net](http://skipulagsrosam.net) þann 23. jan. 2019 og í Borgarráði þann 7. feb. 2019

Tillagan var auglýst frá 1. okt. 2018 með

athugasemdafrest til 12. des. 2018

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-leið

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

B1: 17.01.2019 Breytt í samræmi við niðurstöður umsagnar skipulags lóð/ff

Útg. Dags. Skýring Br. af:

**NORÐURBRÚN 2**  
**REYKJAVÍK**  
**TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI**

Telknað af: lkl  
Yfirfarit af: ff

Dagsetning: 04.06.2018  
Mælikvarði: 1:500, 1:1000

Hallgrím Guðmundsson 140549-2439  
Freyr Frostason 170470-4869  
Ódubur K. Finnþórunn 238289-3228  
Ragnar Auðun Erlingsson 230160-4489  
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR

Faxan 3. 108, Reykjavík. Sí: 44703 - 2890  
Sími 545 1600 - faghlj@thg.is www.thg.is

16-020 0400-DSK  
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafafráttir. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.