

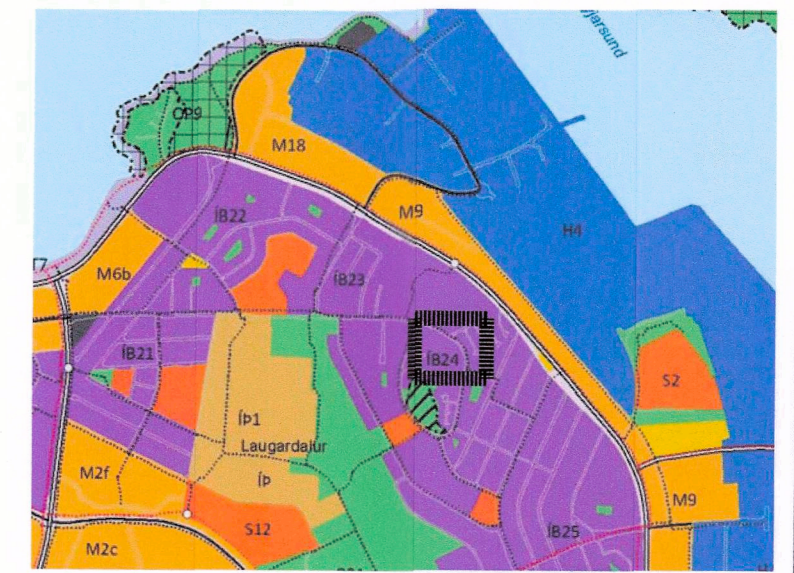
BREYTING Á DEILISKIPULAGI „NORÐURBRÚN " VEGNA NORÐURBRÚNAR 2- 1.352.501



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
 - Byggingarreitir 1. hæð
 - Byggingarreitir 2. hæð
 - Byggingarreitir svala
 - Núverandi bygging/heimilt niðurrif
 - Verslun
-
- Umferðargötur
 - Stétt/ Gangstígur
 - Núverandi byggingar utan svæðis
 - Nýbygging 1. hæð
 - Nýbygging 2. hæð
 - Takmarkaður byggingarreitir, sopp
 - Núverandi bygging/heimilt niðurrif
 - Tillaga um gróður



Núverandi ástand Mkv. 1:1000

Norðurbrún 2- tillaga að uppbyggingu Helstu stærðir:

Lóð 775 m²

Núverandi byggingarmagn A rými : 461 m²

Þarf af :
 Verslunarlóðarmagn : 327,2 m²
 0 íbúðir : - m²

Samtals(bírt stærð) : 461 m²

Núverandi bílastæði á lóð : 11 stæði

Nýtingarhlutfall: A rými 461/ 775= 0,61

Grunnfloitur 1.hæðar: 350 m²

Tillaga að breytingu:

Lóð: 875 m²

Byggingarmagn eftir breytingu : 967,5 m² (A og B rými)

Þarf af:
 Verslun-þjónusta og skrifstofur : 84,8 m²
 8 íbúðir : 445,1 m²
 Opíó svalarými/ stígaangangur : 104,3 m²
 Kjallari : 333,3 m²

Samtals : 967,5 m²

Nýtingarhlutfall: A og B rými 967,5/ 875 = 1,10

Grunnfloitur 1.hæðar eftir stækkun 276,9 m²

Orðingargæði:
 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 götur.

Breytingin felst í því að heimilt er að rífa núverandi verslunarhús og bygga nýtt tveggja hæða hús fyrir verslun og þjónustu, að hluta til á 1. hæð. Heimilt er að bygga allt að 8 íbúðir, 30-50 m² að stærð á 1. og 2. hæð. Einnig er lóðin stækkuð þannig að bílastæði rúmst innan hennar og byggingarmagn /nýtingarhlutfall breytist.

Skipulagsleg staða
 Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur er skipulagsvæðslu 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 í íbúðarsvæðum geti verið þjónusta sem nýtist vel í nærsamfélaginu. Gildandi deiliskipulag svæðisins „Norðurbrún“ var samþykkt þann 19.11.1963 í borgarráði Reykjavíkur.

Afmörkun deiliskipulags
 Deiliskipulagsvæðslu er á horni Austurbrúnar og Norðurbrúnar. Norð og vestan við deiliskipulagsreitinn eru háar íbúðarblokkir (sjá snið), en suðaustan við reitinn eru lágrætt einbýlis- og þarhúsa byggð (max. 2 hæðir). Heildarstærð deiliskipulagsreitans er 875 m² lóð og aðliggjandi götur.

Núverandi ástand
 Við Norðurbrún 2 var byggt verslunarhús á einni hæð árið 1965, reksturinn gekk vel lengi, en samfara illkomu stórra lögúveraslama, breyttist fyrirkomulag verslunar og fór að halla undan fæti. Ekki hefur verið rekin verslun í húsinu síðastliðin ár. Húsið sem er ein hæð, ásamt kjallara hefur staðið tomt um árabíl og er í niðurníðu. Upphættur arkitekt húsins er Sigurjón Sveinsson.

Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar

- Að rífa núverandi verslunarhús og bygga nýtt hús þannig að það falli vel að þeirri byggðahæð sem það stendur í og styrki svæðið sem íbúðarsvæði. Einnig á breytingin að bæta aðstöðu fyrir verslun- og þjónustu í hverfinu.
- Að samfara þessu verði lóðin og umhverfi lóðarinnar gerð þannig að hún nýtist til údvistar og gefi af sér til umhverfisins og húsnæðis.

Nýr sérskilmálar fyrir lóðina og umhverfi hennar:

- Á fyrstu hæðinni (götuþæðni) skal vera verslun- þjónusta og skrifstofur í 30 % grunnflatar að lágmarki, auk þess er mögulegt að gera hvar íbúðir til norðurs.
- Í kjallara skal vera verslun og þjónusta að hámarki 20 % af grunnflati kjallara.
- Á 2. hæð er heimilt að gera íbúðir að fjölbreyttri stærð, 30-90 m². Samtals geta orðið 8 íbúðir í húsinu.
- Byggingarreitir eru sýndir á uppdrætti og skal byggingin standa innan byggingarreit.
- Stærðir eru gefnar upp sem hámarksstærðir, heimilt er að byggja minna hús.
- Gólfkóti 1. hæðar verður hluti af skilmála og skal falla vel að landi
- Heimilt er að byggja tvær hæðir innan sérstaks byggingarreit.
- Hámarksstærðir koma fram á sniðlingum.
- Götuþæð skal skera sig úr í útliti og formi og gefa skýrt í skyn að þau rými sem þar eru séu til almennra nota, m.a. er ekki heimilt að byggja glugga. Byggja skal skýgni við verslunarrými sem nær 0,5 m út fyrir úrvegg.
- Leyflegt er að byggja skyggnipak fyrir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir úrvegg.
- Stígahúsa þarf að ná niður í kjallara og upp á 2. hæð. Öryggishæðir stíga húsa meiga ná 1,5 metra upp fyrir almennu byggingareit, þó ekki við úrvegg.
- Einnig meiga útflokkunartúr frá íbúðum ná upp fyrir byggingareit.
- Ekki er heimilt að staðsetja svalir út fyrir byggingareit svala, að öðru leiti þurfa þær að vera innþegnar, til að uppfylla kröfu um flóttaleiðir.
- Kjallari má vera undir 1. hæð og meiga vera litlar geymslur, hjóla- og vagnagæmsla fyrir íbúðir, einnig er lagarsvæði fyrir verslun innan gangt á 1. hæð.
- Innan sérstaks byggingarreit er heimilt er að hafa atlokað skýli á lóð fyrir sopp.
- Úpprot skal vera á götuþæði að lágmarki skal draga 3 fleiri 0,3 m inn frá byggingareit og skulu þeir vera að lágmarki 50 % húshliðar samantlagt.
- Svalir meiga vera innan byggingarreit 1. hæðar, nýta má þak 1. hæðar sem svalir.
- Þakkerfi skal þakform upp með hallandi þaki samanber skýringarmyndir sem eru ekki bindandi útfærsla.

Bílastæði: Lóðin er stækkuð svo bílastæði komist vel fyrir innan lóðarmarka.

Bílastæðiskilmálar:

- 1 bílastæði á 120 m² íbúðarhúsnæðis.
- 1 bst á 100 m² atvinnuhúsnæðis.
- 1 bst á 300 m² lager og tæknirými.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólagæmsla fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð og að lágmarki 4 á hverja 300 m² atvinnuhúsnæðis.

Lóðar og umhverfisfrágangur:

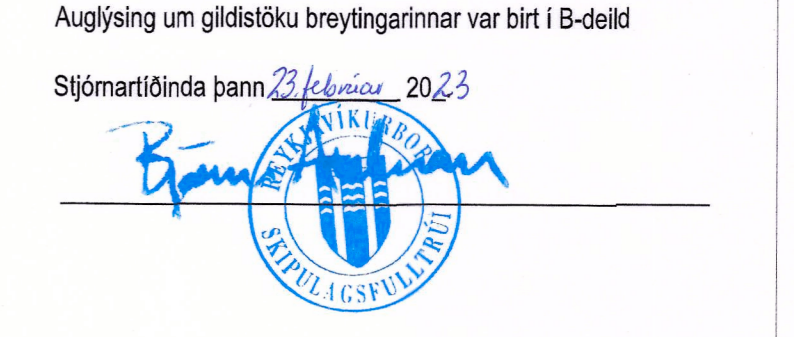
- Gera skal sameiginlegt graent svæði tengt götuþæði fyrir gesti og gangandi. Mikilvægt er að það sé hýlegt og að möguleiki sé á að koma borðum og aðlum fyrir á því. Gera skal ráð fyrir vönduðum yfirborðsfrágangi lóðar með þarfir allra í hugga og njúga gróði meðfram Austurbrúnn til að gera svæðið eftirsóknarvert til údvistar og skýla svæðinu frá bílaumferð.
- Sameiginlegri sorggæmslu skal komið fyrir innan tiltekins reits. Frágangur á sorggæmslu skal vera þannig að þær séu aðgengilegar, en sem minnst áberandi. Sorggæmslan skal vera yfirbyggð svo hún valdi ekki sjónmengun. Hámarksstærð ekki meiri en 2,4 metrar.

Bílastæði

2 h+k Fjöldi hæða og kjallari
 N m². Flatarmál lóða

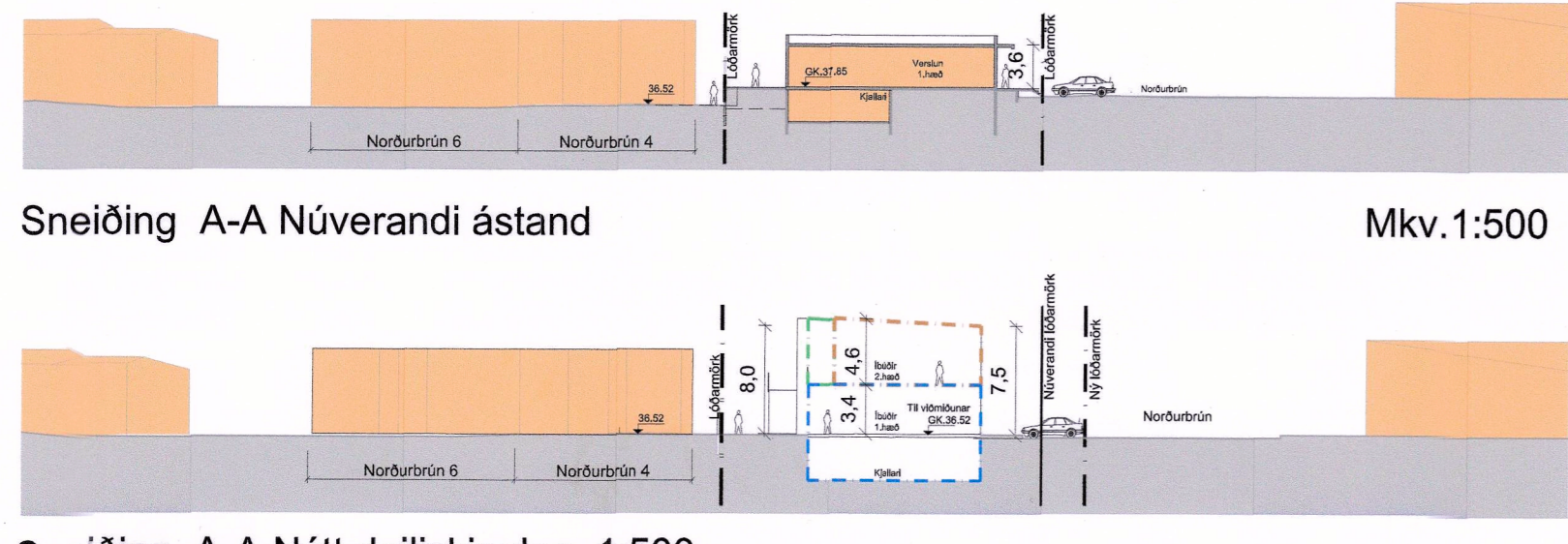
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123 /2010 var samþykkt *á samráði í skipulagsfullningu* þann 19. janúar 2023.

Tillagan var greindarkynnt frá 13. desember 2022 með athugasemdafrest til 19. janúar 2023.

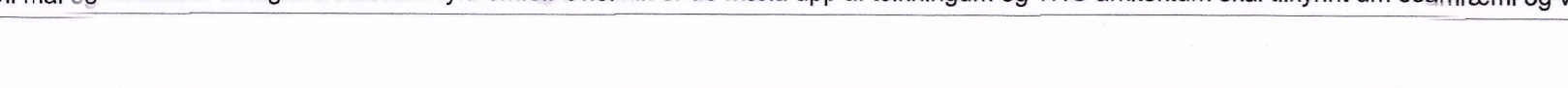


B2:19.10.2022 Textabreyting vegna notkunar á 1. hæð. Í stað "Á fyrstu hæðinni (götuþæðni) skal vera verslun- og þjónusta í 30 % grunnflatar að lágmarki." er verður að breytingu "Á fyrstu hæðinni (götuþæðni) skal vera verslun- þjónusta og skrifstofur í 30 % grunnflatar að lágmarki."

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



Sneiðing A-A Núverandi ástand Mkv. 1:500



Sneiðing A-A Nýtt deiliskipulag 1:500



Sneiðing B-B Nýtt deiliskipulag 1:500

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