

**14 ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.****14.1 Almenn atriði fyrir A3-01, A3-02, V2-01, V1-01, V2-01, B1-01 og B1-02.****Norðlingabraut 2-10, Elliðabraut 2-14, Norðlingabraut 12-16 og Norðlingabraut 7.****Markmið og skilyrði:**

Atvinnuhúsabyggð með heilsteyptri götummynd og snyrtilegu yfirbragði. Landnotkun svæðisins er í samræmi við ákvæði 3.1.3 í AR 2001-2024 þ.e. fjölþætt atvinnustarfsemi, s.s skrifstofur, þjónustufyrirtæki og verslanir, þó ekki matvöruverslun nema á lóð V2-01. Ekki er leyfð starfsemi sem að jafnaði á heima á athafnar- og hafnar- og athafnasvæðum og iðnaðarsvæðum (sbr. kafla 3.1.6, 3.1.7 og 3.1.8 í AR 2001-2024.)

**Húsagerð:**

Um er að ræða eins til þriggja hæða hús fyrir fjölþætta starfsemi. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

**Hönnun húsa og lóða:**

Atvinnuhúsin eru á tveimur hæðum með möguleika á 3. hæðinni á hluta byggingarinnar. Vegna nálægðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkoma íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á viðkomandi atvinnuhúsnæði. Kvöð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvöð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvöð um að veggur rísi í bundinni byggingarlínu meðfram tengibraut í 6 metra hæð. Umræddur veggur má vera hluti af húsi.

**Byggingarreitir og byggingarlínur:**

Sjá sameiginleg ákvæði, nema þar sem annars er getið í sérákvæðum.

**Húshæðir og þök:**

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,5-4,0 sjá hæðablöð og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarkskóti þaks þriðju hæðar er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmilegt að fyrsta hæð sé niðurgráfin að sunnanverðu. (að undanskildu þjónustuhúss V1-01 og bensínstöð B1-01)

**Bílageymslur og bílastæði:**

Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> í lagerhúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð miðað við sýndan fjölda á deiliskipulagsuppdraetti / mælibleði. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bílageymslum. Óheimilt er að staðsetja bílastæði að norðanverðu við lóðir A3-01 og A3-02 þ.e. við bundna byggingarlínu. Bílskýli meðfram mön eru leyfileg.

**Stiga og lyftuhús:**

Stigahús skulu vera lokuð.

**Aðkoma og lóð:**

Aðkoma í húsin skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut. Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu.

**14.1.1 Atvinnuhúsnæði A2-01 Sérákvæði. Norðlingabraut 14-16.****Fjöldi húsa:**

Tvö hús á tveimur hæðum auk kjallara. Hámarksstærð er 3000 m<sup>2</sup> og 3400 m<sup>2</sup>.

**Hönnun húsa:**

Þar sem atvinnuhúsin eru mikilvægur hluti af hljóðskermun Suðurlandsvegjar fyrir íbúðarbyggðina er kvöð um að byggt verði að lágmarki tveggja hæða bygging, sem nemur 70 % af bundinni byggingarlínu. Viðkomandi hús eru “andlit” borgarinnar til austurs og er krafist metnaðarfullrar hönnunar.

**Aðkoma og lóð:**

Aðkoma í húsin skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut. Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (sjá skýringar- og skilmálateikningu) Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu.

**14.1.2 Atvinnuhúsnæði A3-01 sérákvæði. Norðlingabraut 4-12.****Fjöldi húsa:**

Fimm hús á tveimur til þremur hæðum. Hámarksstærðir húsa eru 3100-5700 m<sup>2</sup> (sjá töflu í kafla 17.6).

**Hönnun húsa:**

Atvinnulóðirnar halla niður til norðurs. Bundin byggingarlína liggur norðanmegin og meðfram innkeyrslu til íbúðarhúsa. Óheimilt er að staðsetja bílastæði við bundna byggingarlínu. Gert er ráð fyrir því, að við bundna byggingarlínu þar sem landið er lægst sé leyfilegt að byggja fullar tvær hæðir. Þriðja hæðin sem er takmörkuð við 1/3 hluta húslengdar að norðanverðu er staðsett við innkeyrslur til íbúðarhúsanna (sjá skýringar- og skilmálateikningu).

**Aðkoma og lóð:**

Aðkoma í húsið skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang frá norðanverðri tengibraut (fyrir gangandi vegfarendur). Kvöð er um tveggja metra háa mön og gróðursetningu milli atvinnuhúsnæðis og íbúðarbyggðar sunnanmegin. (Sjá skýringar- og skilmálateikningu).

**14.1.3 Hverfismiðstöð, verslunarhús, V2-01 sérákvæði. Norðlingabraut 2, Árvað 1.****Fjöldi húsa:**

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

**Aðkoma og lóð:**

Aðkoma í húsið skal vera frá bílastæðum. Heimilt er einnig að hafa inngang að sunnanverðu (fyrir gangandi vegfarendur). Kvöð er um gróðursetningu og gangstíg meðfram báðum aðalhlíðum hússins. Hverfismiðstöðin er í halla. Þar sem landið er lægst er leyfilegt að hafa verslun/þjónustu á fullum tveimur hæðum. Þar sem landið er hæst grefst neðri hæð inn í landið. Þar er þó leyfilegt að byggja kjallara fyrir t.d lager. Kvöð er um gróðursetningu á bílastæðum, sjá grein 5.10.

**Bílastæði:**

Á lóð V2-01 er gert ráð fyrir fjölþættri starfsemi. Bílastæðafjöldi sýndur á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Heimilt er að fækka eða fjölga bílastæðum eftir byggingarmagni, sjá almenn atriði.

**14.2 Bensinstöð B1-01. Elliðabraut 2.****Fjöldi bygginga á lóð:**

Ein-tvær byggingar á einni hæð.

**Hönnun húsa og lóða:**

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Breiðholtsbraut og frá safngötu hverfisins. Úkeyrsla frá bensinstöð er um safngötu hverfisins. Úkeyrsla beint út á Breiðholtsbraut er óheimil. Kvöð

er um að skilti og raflýsing sem snýr að íbúðabyggðinni sé dempuð og truflí ekki íbúa fjölbýlishúsanna.

**Staðsetning bygginga á lóð:**

Byggingar á lóð skal staðsetja innan byggingarreits. Neðanjarðar olíu og bensíngeymar skulu varðir sérstaklega.

**14.3 Bensínstöð B1-02. Norðlingabraut 7.**

**Fjöldi bygginga á lóð:**

Ein-tvær byggingar á einni hæð.

**Hönnun húsa og lóða:**

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Suðurlandsvegi og Norðlingabraut. Útkeyrsla frá bensínstöð er um hringtorg við safngötu hverfisins. Útkeyrsla beint út á Suðurlandsveg er einnig heimil. Torvelda skal gegnumakstur um lóðina frá Suðurlandsvegi að íbúðarbyggð. Sett er kvöð um staðsetningu endurvinnslugáma á austurhluta lóðar. Askilið er samráð við vegagerðina um útfærslu lóðarinnar.

**Staðsetning bygginga á lóð:**

Byggingu á lóð skal staðsetja innan byggingarreits. Neðanjarðar olíu og bensíngeymar skulu varðir sérstaklega, vegna nálægðar við sprungusvæði.

**14.4 Veitingar / þjónusta V1-01 sérákvæði. Elliðabraut 14.**

**Aðkoma og lóð:**

Aðkoma er að lóðinni frá bílastæðum úr norðri og frá stígum í skógarlundinum. Nánari útfærsla á útivistarsvæði ásamt þjónustuhúsi verður gerð síðar. Frágangur þessarar lóðar skal vera í fullu samræmi við það. Viðmiðunarstærð þjónustuhúss er 150 m<sup>2</sup>.

**Húshæð og þak:**

Leyfilegt er að byggja einnar hæðar hús. Þakform er frjálst. Hámarkshæð sjá skýringar- og skilmálateikningu.

**Hönnun:**

Byggingunni er ætlað að gegna þjónustuhlutverki við gesti skógarlundarins. Óheimilt er því að girða eða afskerma lóðina. Fella skal mannvirkið að núverandi gróðri.

**Lóðafrágangur:**

Girða skal umhverfis lóð meðan á byggingu stendur. Óheimilt er að ryðja umframjarðvegi út fyrir lóðamörk. Við gröft skal aka jarðvegi burt samstundis.

**Bílastæði:**

Engin bílastæði eru á lóðinni. Gert er ráð fyrir ellefu bílastæðum á borgarlandi norðan við skógarlundinn.

**14.5 Atvinnuhúsnæði / þjónustuhús A3-02. Elliðabraut 4-12.**

**Aðkoma og lóð:**

Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 4000-5670 m<sup>2</sup>.

**Húshæðir og þök:**

Leyfilegt er að byggja tvær hæðir auk kjallara. En að vestanverðu fullar þrjár hæðir, vegna landhalla. Þak skal vera flatt eða einhalla.

**Hönnun:**

Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.