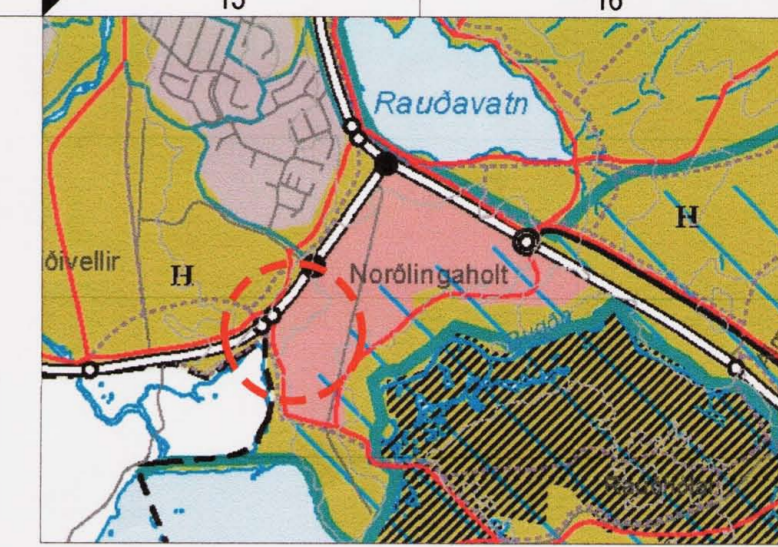
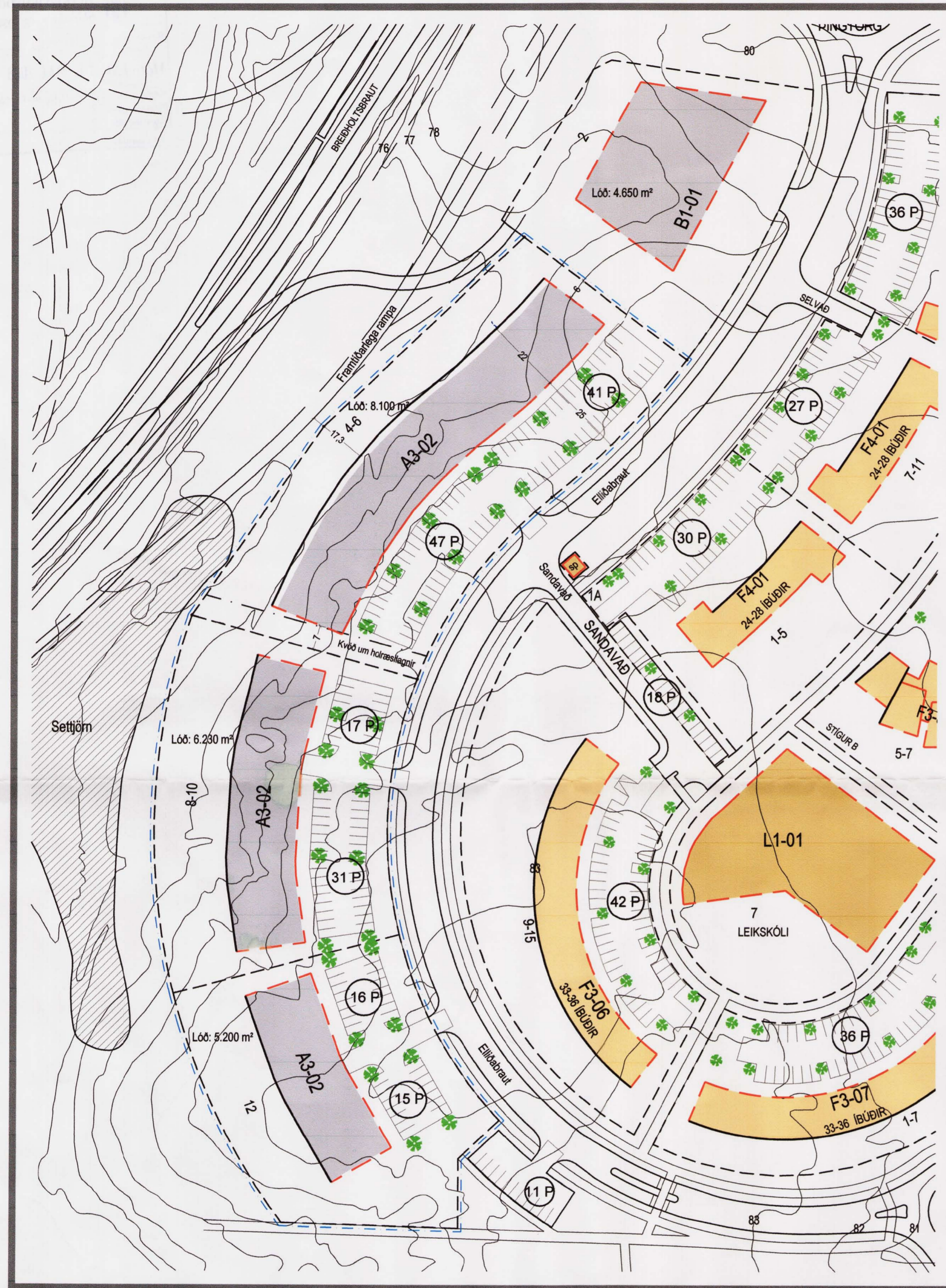


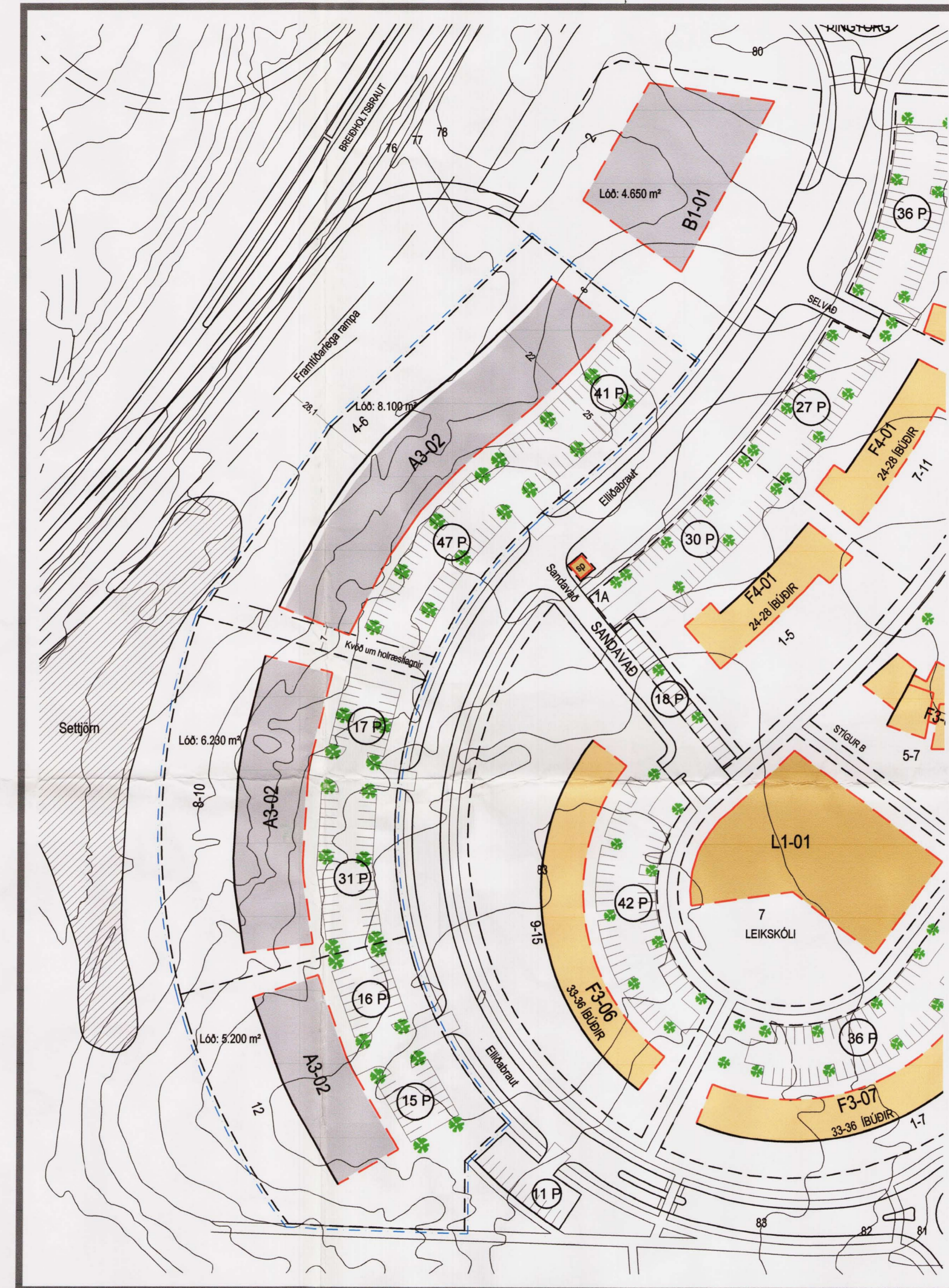
Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



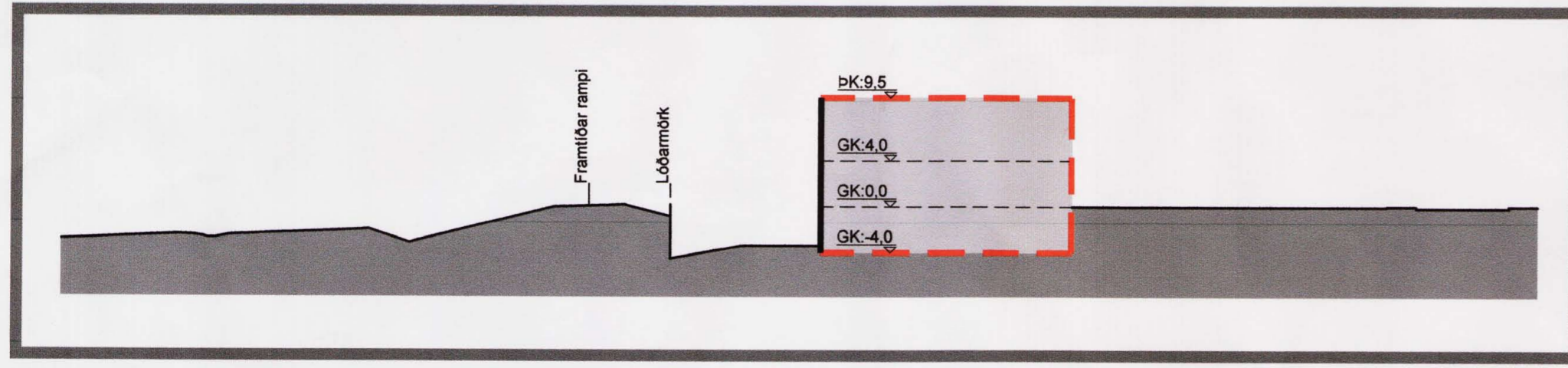
Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024



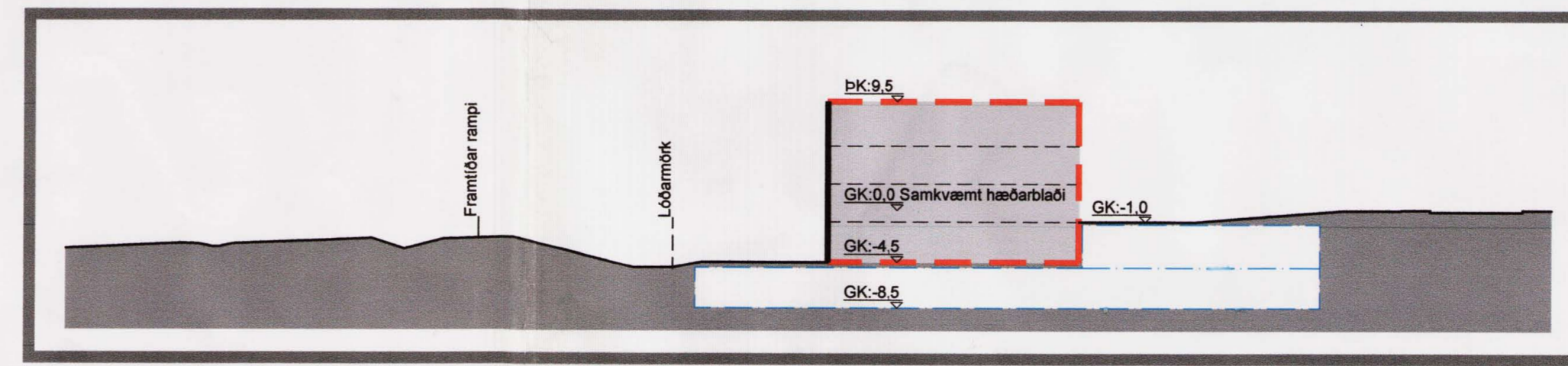
Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000



Sneiðing Mkv. 1:500



Sneiðing Mkv. 1:500

Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12 samþykkt í borgarráði þann 11. apríl 2003 ásamt síðari breytingum. Deiliskipulagsupprátturinn sýnir framfarlegu rampans, vestan lóðarinnar, sem unnin var í samráði við SV-svæði Vegagerðarinnar. Tillagan að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðir Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild að auka byggingarmagn á hvern lóð með því að auka við hæðarfloða úr eins til þriggja hæða í eins til fjögurra hæða þar sem aðstæður leyfa, þó þannig að hámarksstöð hús fari ekki upp fyrir samþykkt hæðarski. Fjögur hæða felur í sér breytingu á salarhæðum samþykktu skilmála úr 3,5-4,0m í 3,3m samkvæmt byggjarmagnsgæðu gr.74.1. Ennfremur að gólfkoti aðalgangshæðar verði lækkuð frá gefnum gólfkóta hæðarbláð. Hæðarfloði sem snýr að Elliðabraut verði aldrei meiri en þrjár hæðir. Tillagan getur ennfremur ráð fyrir heimild að byggja bílakjallara undir kjallarahúsa til að uppfylla kröfur um bílastæði.

Góðheiti	Húsgæðir	Fjöldi hæða	Stærð lóðar	Hámarksstærð hús, án bíllag.	Nhi. lóðar án Fj. bíllag. & bíllag.	Íbú. í lóð
Gildandi skipulagsskilmálar						
Elliðbraut 4-6	Atr- og þjónhúsnæði	2-3	6.100	5.670	0,7	88
Elliðbraut 8-10	Atr- og þjónhúsnæði	2-3	6.230	5.100	0,6	47
Elliðbraut 12	Atr- og þjónhúsnæði	2-3	5.200	4.000	0,6	31
Breyting á skipulagsskilmálum						
Elliðbraut 4-6	Atr- og þjónhúsnæði	3-4	6.100	7.800	0,98	88
Elliðbraut 8-10	Atr- og þjónhúsnæði	3-4	6.230	6.100	0,96	47
Elliðbraut 12	Atr- og þjónhúsnæði	3-4	5.200	5.650	0,97	31

Gildandi skipulagsskilmálar

14. ATVINNUGHUSMÆLI, ATVINNUSVÆÐI.
14.1 Almenn atvili fyrir A3-02, Elliðabraut 4-12

Húsgæðir:
Um er að ræða eins til þriggja hæða hús fyrir fjólfætta starfsemi. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.
Hönnun húsa og lóða:
Atvinnuhúsin eru á heitum hæðum með möguleika á 3. hæðinni á hluta byggingarinnar. Vegna náðagðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkomu íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á vökmandi atvinnuhúsnæði. Kvóð er um að aðaluppdráttur fylgi séreining af skipulagi lóðar. Kvóð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvóð um að veggur risi í bundinni byggingarinnu meðfram tengibraut í 6 metra hæð. Umráðdur veggur má vera hluti af húsi.
Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,5-4,0 sjá hæðablið og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang úr fyrir bundna byggingarinnu. Hámarksstærð þaks þrjú hæðir er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmlegt að fyrsta hæð sé niðurgöngu að sunnanverðu.
Bílagæmslur og bílastæði:
Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m² í lagshúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeindur. Heimilt er að fjölga bílastæðum á lóð með við sýndan fjökla á deiliskipulagsuppráttum í máltilbæði. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmlegt að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bílagæmslum. Óheimilt er að staðsetja bílastæði að norðanverðu við lóðir A3-01 og A3-02 þ.e. við bundna byggingarinnu. Bílastæði meðfram mún eru leyfing.

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

Aðkoma og lóð:
Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá sangtöu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 4000-5670 m².
Húshæðir og þök:
Leyfing er að byggja tvær hæðir auk kjallara. En að vestanverðu fullar þrjár hæðir, vegna landhalla. Þak skal vera flatt eða einhalla.
Hönnun:
Mannvirkni er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

Breyting á skipulagsskilmálum

14. ATVINNUGHUSMÆLI, ATVINNUSVÆÐI.
14.1 Almenn atvili fyrir A3-02, Elliðabraut 4-12

Húsgæðir:
Um er að ræða eins til fjögurra hæða hús fyrir fjólfætta starfsemi þar sem aðstæður leyfa. Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.
Hönnun húsa og lóða:
Atvinnuhúsin eru á 3-4 hæðum. Vegna náðagðar við íbúðarbyggð, og þar sem aðkomu íbúðarbyggðarinnar er í gegnum atvinnusvæðin, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á vökmandi atvinnuhúsnæði. Kvóð er um að aðaluppdráttur fylgi séreining af skipulagi lóðar. Kvóð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvóð um að veggur risi í bundinni byggingarinnu meðfram tengibraut í 5 metra hæð. Umráðdur veggur má vera hluti af húsi.
Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,3-4,0 sjá hæðablið og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang úr fyrir bundna byggingarinnu. Hámarksstærð þaks eftu hæðir er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmlegt að fyrsta hæð sé niðurgöngu að sunnan- og vestanverðu.
Bílagæmslur og bílastæði:
Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m² í lagshúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeindur. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmlegt annað en að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bílagæmslum. Bílastæði meðfram mún eru leyfing. Heimilt er að lita bílagæmslu ná 2,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar.

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

Aðkoma og lóð:
Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá sangtöu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 5.050-7.900 m².
Húshæðir og þök:
Leyfing er að byggja 3-4 hæðir auk bílakjallara þar sem aðstæður leyfa. Þak skal vera flatt eða einhalla.
Hönnun:
Mannvirkni er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

Vegagerð

Deiliskipulagsupprátturinn sýnir framfarlegu rampans, vestan lóðarinnar, sem unnin var í samráði við SV-svæði Vegagerðarinnar. Gögn þar að lútandi hafa þegar verið send til SV-svæðis Vegagerðarinnar.



Deiliskipulag þetta sem fargið hefur meðferð í samráði við ákvæði 26. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt á embættari skipulagsins þann 15. ágúst 2008

Tillagan var auglýst frá 25. júní 2008
með athugasemdafraesi til 6. ágúst 2008

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deldi Stjórnartíðinda þann 2008



Elliðabraut 4-12	
Reykjavík	
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi	
Verknúmer:	08027BD
Verkefnastjórn:	RCM
Hönnun:	KR
Teiknað:	RCM
Yfirfarið:	KR
Samþykkt:	Kristinn Ragnarsson Nt. 120844.2669
Mælikvarði:	1:500, 1:1000
Dagsetning:	14.05.2008
Skrá:	08027BD-U101.dwg
Bláð:	U101

Þórfur Þrándóttir