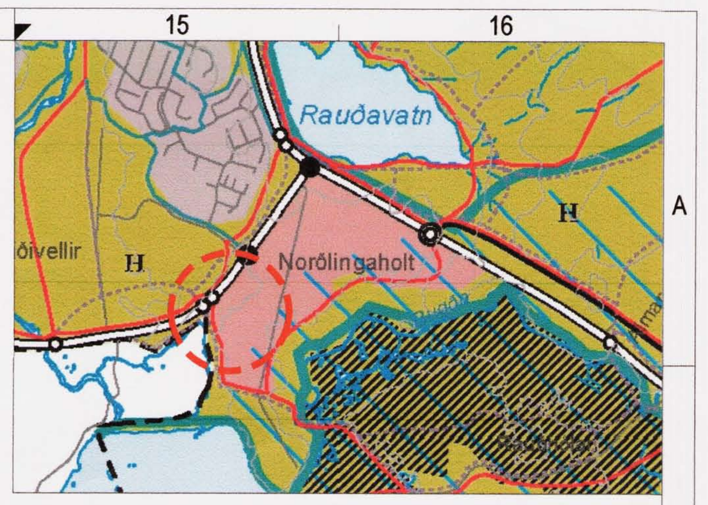
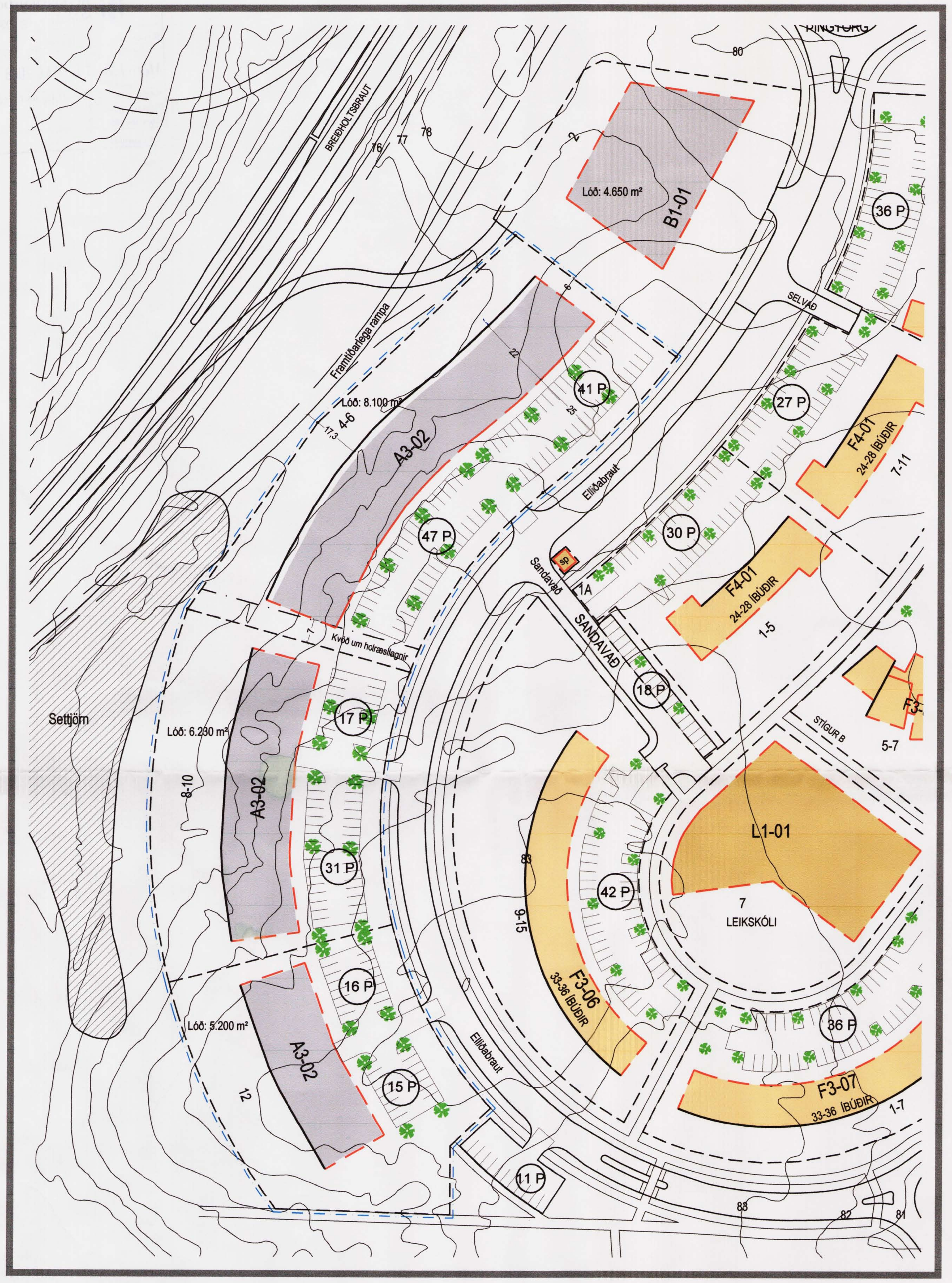
Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12

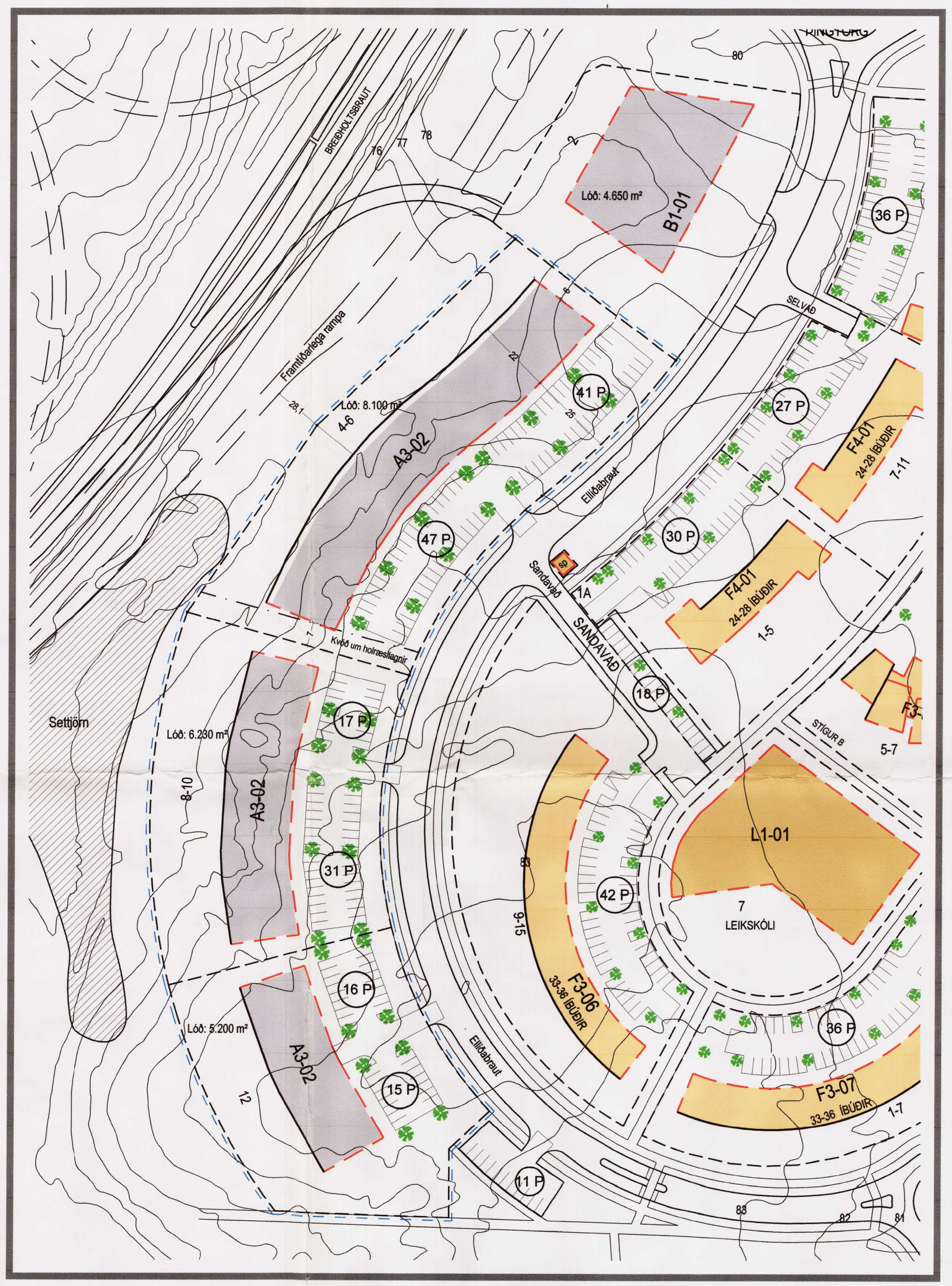


Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024



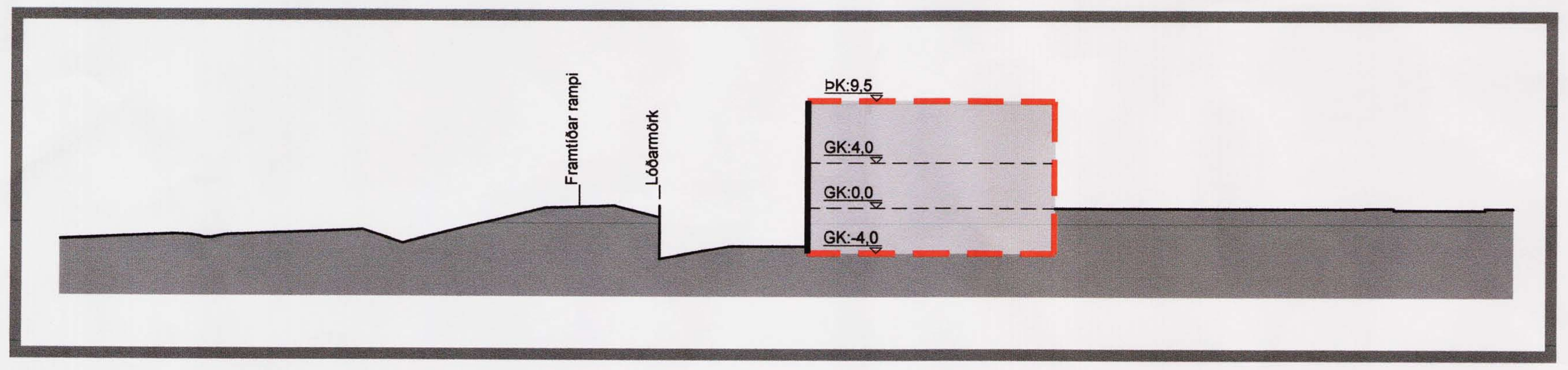
Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum

Mkv. 1:1000



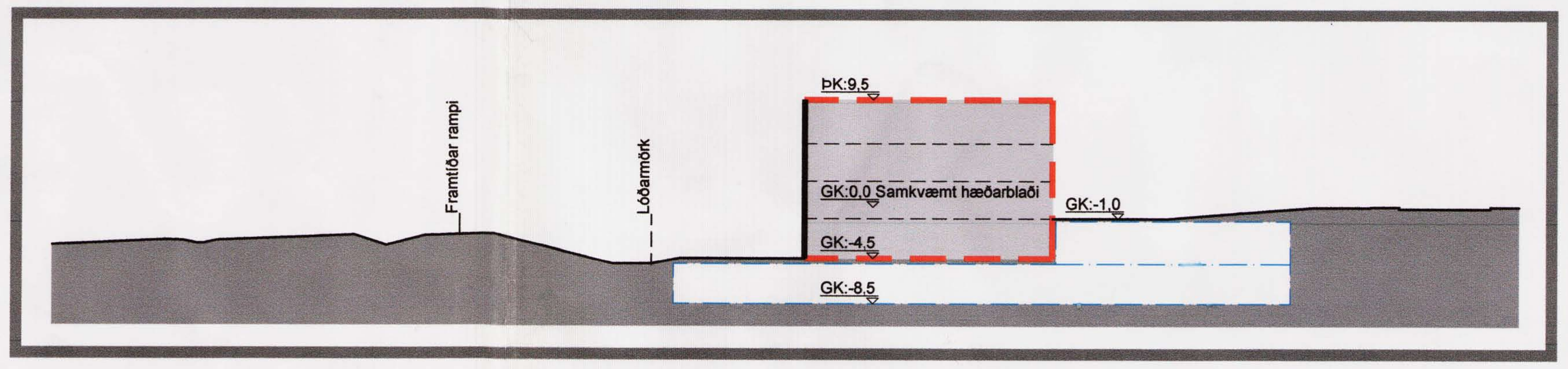
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

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.
Deiliskipulagsuppdrátturinn sýnir framtíðarlegu rampans, vestan lóðarinnar, sem unnin var í samráði við SV-svæði Vegagerðarinnar.
Tillagan að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild að auka byggingarmagn á hverri lóð með því að auka við hæðarfjölda úr eins til þriggja hæða í eins til fjögurra hæða þar sem aðstæður leyfa, þó þannig að hámarkshæð húsa fari ekki upp fyrir samþykkt hæðarskil. Fjölgun hæða felur í sér breytingu á salarhæðum samþykktra skilmála úr 3,5-4,0m í 3,3m samkvæmt byggigarreglugerð gr.74.1. Ennfremur að gólfkóti aðalinngangshæðar verði lækkaður frá gefnum gólfkóta hæðarblaðs. Hæðarfjöldi sem snýr að Elliðabraut verði aldrei meiri en þrjár hæðir. Tillagan gerir ennfremur ráð fyrir heimild að byggja bílakjallara undir kjallarahæð húsa til að uppfylla kröfur um bílastæði.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Nhl. lóðar án bílag.	Fj. bílast. á lóð
Gildandi skipulagsskilmálar						
Elliðabraut 4-6	Atv- og þjón.húsnæði	2-3	8.100	5.670	0,7	88
Elliðabraut 8-10	Atv- og þjón.húsnæði	2-3	6.230	5.100	0,8	47
Elliðabraut 12	Atv- og þjón.húsnæði	2-3	5.200	4.000	0,8	31
Breyting á skipulagsskilmálum						
Elliðabraut 4-6	Atv- og þjón.húsnæði	3-4	8.100	7.900	0,98	88
Elliðabraut 8-10	Atv- og þjón.húsnæði	3-4	6.230	6.100	0,98	47
Elliðabraut 12	Atv- og þjón.húsnæði	3-4	5.200	5.050	0,97	31

Gildandi skipulagsskilmálar

14 ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.
14.1 Almenn atriði fyrir A3-02. Elliðabraut 4-12

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.
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 niðurgrafin að sunnanverðu.
Bílageymslur og bílastæði:
Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m2 byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m2 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 deiliskipulagsuppdrætti / mæliblaði. 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.

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 m2 .
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.

Breyting á skipulagsskilmálum

14 ATVINNUHÚSNÆÐI. ATVINNUSVÆÐI.
14.1 Almenn atriði fyrir A3-02. Elliðabraut 4-12

Húsagerð:
Um er að ræða eins til fjögurra hæða húsa fyrir fjölþætta 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 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.
Húshæðir og þök:
Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er 3,3-4,0 sjá hæðablöð og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarkskóti þaks efstu hæðar er 93,5. Sökum landhalla er óhjákvæmilegt að fyrsta hæð sé niðurgrafin að sunnan og- vestanverðu.
Bílageymslur og bílastæði:
Bílastæði við húsin skulu vera eitt stæði fyrir hverja 35 m² byggða og eitt stæði fyrir hverja 50 m2 í lagerhúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt annað en að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bílageymslum. Bílskýli meðfram mön eru leyfileg. Heimilt er að láta bílageymslu ná 2,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar.

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 5.050-7.900 m².
Lóðarhafi mun eftir fremsta megni nýta uppgrafið efni í hljóðmanir meðfram Breiðholtsbraut.
Húshæðir og þök:
Leyfilegt er að byggja 3-4 hæðir auk bílakjallara þar sem aðstæður leyfa. Þak skal vera flatt eða einhalla.
Hönnun:
Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

Vegagerð

Deiliskipulagsuppdrátturinn sýnir framtíðarlegu 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 fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 26. gr. Skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt á
embafgrt. skipul.stjóra þann 15. águst 2008.

Tillagan var auglýst frá 25. júní 2008
með athugasemdafresti til 6. águst 2008

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann ____________ 200___

Ólöf Örvarsdóttir

TÁKN

Skýringar

Mörk breytingar

Lóðarmörk

Bundin byggingarlína

Byggingarreitur

Bilageymsla neðanjarðar

Bílastæði
P

BREYTING

Breyting	Dagsetning	Teiknað	Yfirfarið

1:500: 0 5 10 15 20 25 m
1:1000: 0 10 20 30 40 50

KRark
Kristinn Ragnarsson arkitekt ehf.
Suðurlandsbraut 4a - 3.hæð . 108 Reykjavík . Ísland
S. 564.2255 . Fax. 544.4225
Kt. 581298.3589 . www.krark.is . krark@krark.is

Elliðabraut 4-12

Reykjavík

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Verknúmer:	08027BD	**Verkefnastjóri:**	RCM
Hönnun:	KR	**Teiknað:**	RCM
Yfirfarið:	KR	**Samþykkt:**	Kristinn Ragnarsson Kt. 120944.2669
Mælikvarði:	1:500, 1:1000	**Dagsetning:**	14.05.2008
Skrá:	08027BD-U101.dwg	**Blað:**	U101

Copyright © KRark

Plot: 15.5.2008 09:51:12
Save: 15.5.2008 21:15:06