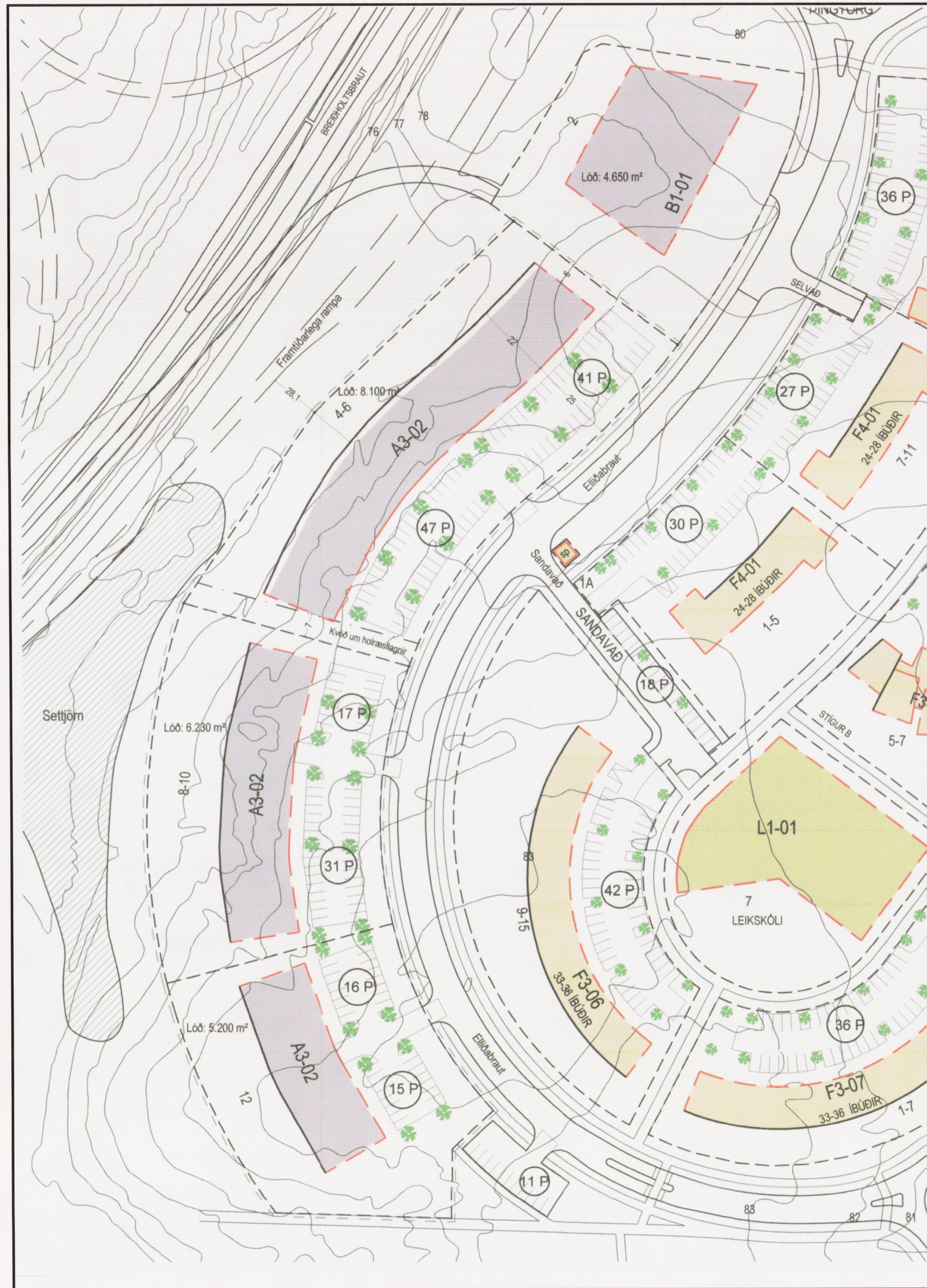
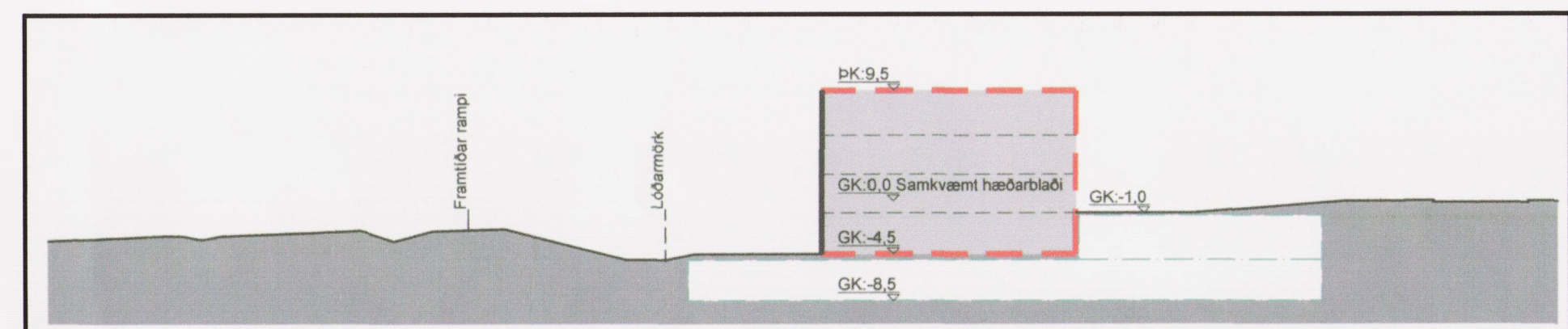


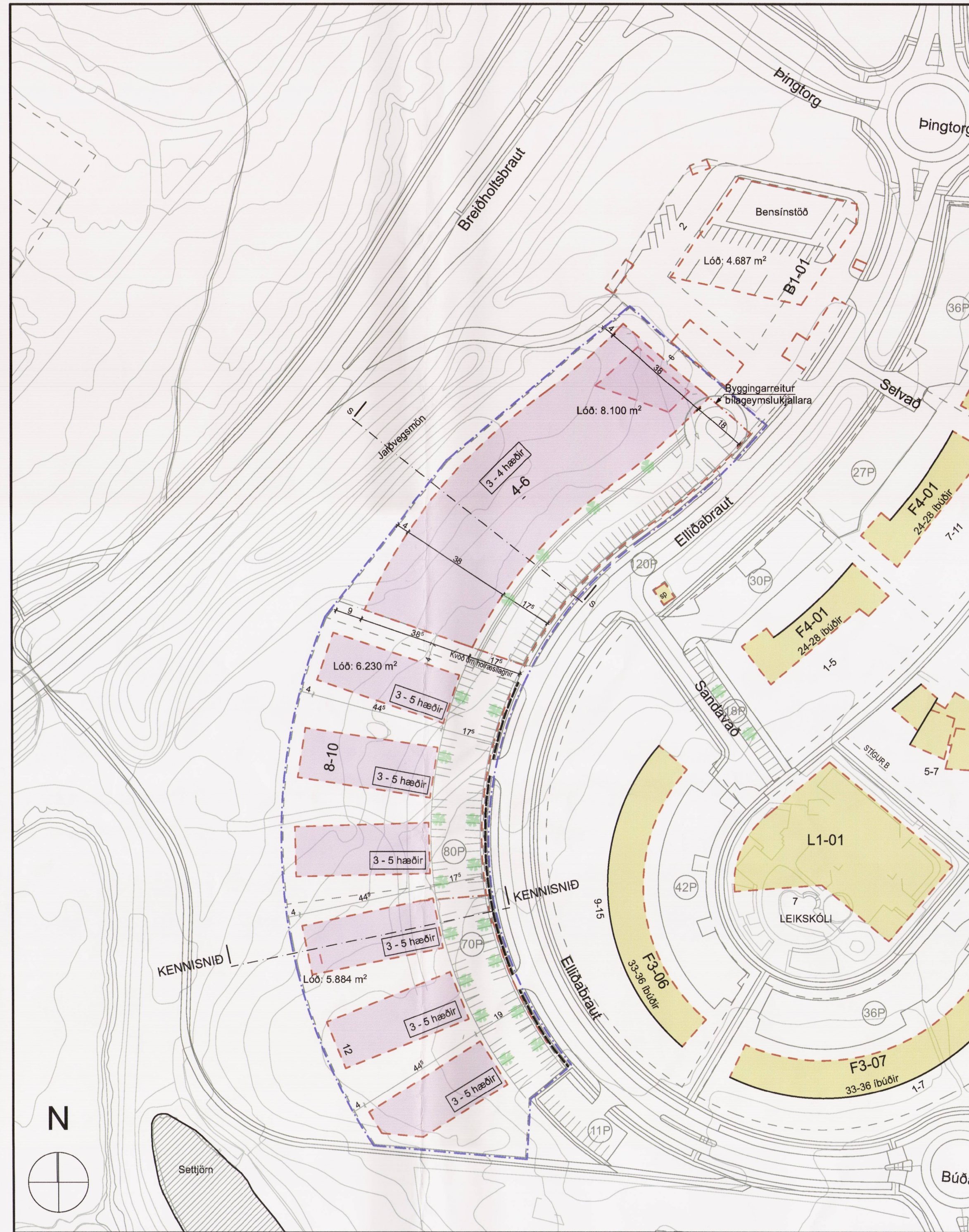
# Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



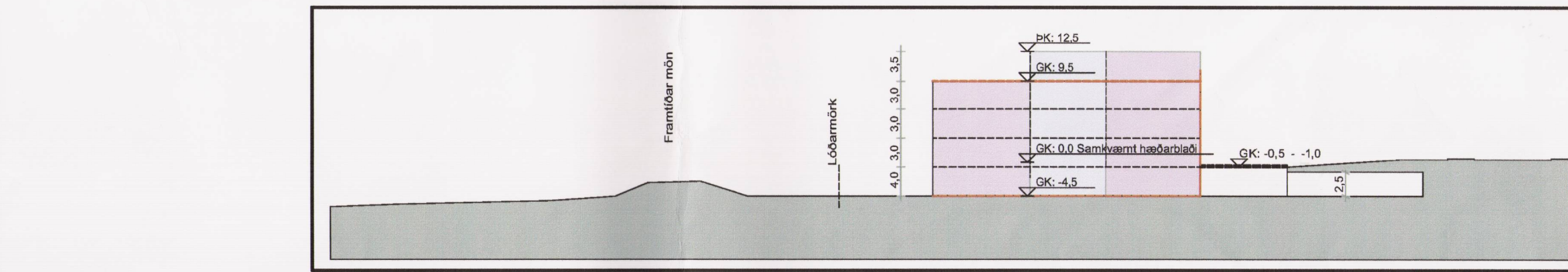
Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



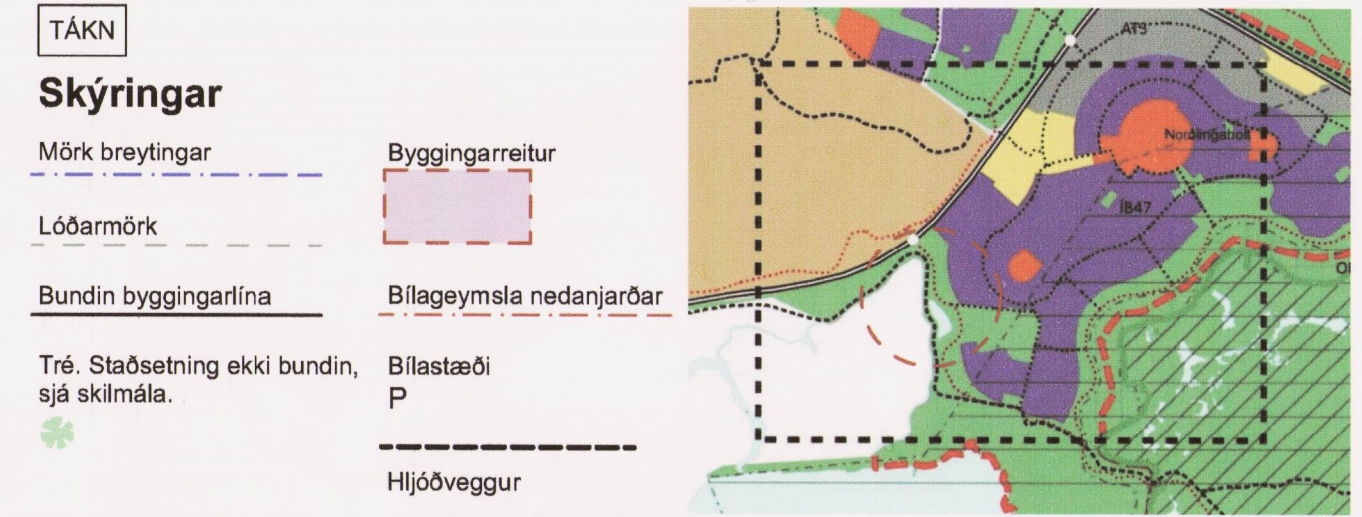
Sneiðing úr gildandi deiliskipulagi Mkv. 1:500



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000



Kennisnið Mkv. 1:500



## ELLIDABRAUT 4-12 Greinargerð

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12 sem var samþykkt þann 15. 8. 2008. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild til að breyta landnotkun úr aðhafnasvæði (AT3) í íbúðarbyggð (IB47) til samræmis við breytingu á aðalskipulagi sem auglýst var samhliða.

### Gildandi Skipulagsskilmálar 14 ATVINNUHÚSNÆÐI, ATVINNUSVÆÐI, 14.1 Almenn atriði fyrir A3-02, Elliðabraut 4-12

**Húsagerð:** Um er að ræða eins til fjögurra hæða hús fyrir fjölbætta 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 atvinnusvæði. Kvöð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvöð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóðar. Vegna hljóðvistarmála er kvöð um að veggur risi 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 m, sjá hæðarblöð og skýringar- og skilmálateikningu. Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla. Forðast skal þakfrágang út fyrir bundna byggingarlínu. Hámarksþöki þaks þriðju hæðar er 93.5. Sökum landhalla er óhjákvæmlegt að fyrsta hæð sé niðurgráfin að sunnan og vestanverðu. Vegna hæðarmunar (um 3 m) þarf að leyfa hæðarkötum syðstu húsanna að vera hærri, en kennisnið verði sambærilegt.

**Bilageymslur 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 lagherhúsnæði nema annars sé getið í sérákvæðum. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmlegt annað en að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilageymslum. Bílskýli meðfram mön eru leyfileg. Heimilt er að láta bilageymslu ná 2,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar.

**14.5 Almenn atriði fyrir A3-02, Elliðabraut 4-12 Aðkoma og lóð:** Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar úp.þ. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 5.050 - 7.900 m<sup>2</sup>. Lóðarhafi mun eftir fremsta megni nýta uppræfið efni í hljóðmanir meðfram Breiðhólsbraut.

**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.

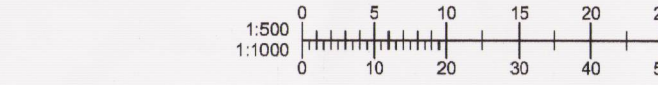
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 13. des. 2017 og í Borgarráði þann 21. des. 2017.

Tillagan var auglýst frá 14. júlí 2017 með athugasemdafresti til 25. ágúst 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

Lagfært eftir fund umhverfis- og skipulagsráðs þann 20.09.2017. Eftir ábendingar frá Skipulagsstofnun með bréfi dags. 15.11.17 var eftirfarandi breytt:

- \* Hæðir húsa merktar inn á skýringarmynd á A01
- \* Hljóðvegur við Elliðabraut 8-12 teiknaður inn á skýringarmynd A01
- \* Hljóðvegur skilgreindur sem sleyptur í dáknum Hljóðvist.
- \* Kennisnið merkt inn á skýringarmynd A01
- \* Sneiðing á A01 merkt sem sneiðing úr gildandi deiliskipulagi
- \* Fyrirkomulag á lóð nr.2 (bensinstöð) teiknað inn á A01
- \* Skilgreining lóða F3-10 fjarlægð
- \* A02 samþykkt og undirtekið

Uppdrættir lagfærðir dags. 11.12.17



## Gildandi aðalskipulag

Í gildi er deiliskipulag Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12 sem var samþykkt þann 15. 8. 2008. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi nær yfir lóðirnar Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild til að breyta landnotkun úr aðhafnasvæði (AT3) í íbúðarbyggð (IB47) til samræmis við breytingu á aðalskipulagi sem auglýst var samhliða.

### Breyttir skipulagsskilmálar ÍBÚÐARHÚSNÆÐI, ATVINNUSVÆÐI, 14.1 Almenn atriði fyrir F3-10, Elliðabraut 4-12

**Húsagerð:** Þriggja til fimm hæða fjölbýlishús með bílakjallara. Auk þess sem hér stendur er vísað til sameiginlegra ákvæða. Ekki er heimil gístarstærsemi eða skammtímaeiga í húsinu.

**Hönnun húsa og lóða:** Mannvirkin verða reist utan í fullbyggðu íbúðarhverfi á áberandi stað og er krafist metnaðarfullrar hönnunar. Íbúðarhúsin eru á 3-4 hæðum við Elliðabraut 4-6 og 4-5 hæðum við Elliðabraut 8-12 þar sem byggingarreitir eru stórir er ræð ræð fyrir uppbroti í formi og hæðum bygginga ásamt fjölbreytri efnisnotkun, nota skal a.m.k. fjögur byggingarefni. Kvöð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar og gera skal ráð fyrir gróðri á bílastæðum framan við lóð. Vegna hljóðvistarmála er kvöð um að gerð verði mion meðfram Breiðhólsbraut og tengivegi sem uppfyllir kröfur gildandi reglugerðar um hljóðvist. Hámarksstærð íbúða á reitnum er 200. Til að stuðla að fjölbreytni skulu vera ólíkar íbúðargerðir í húsinum. Vegna þéttar byggðar er mikilvægt að hugað sé vel að gæðum íbúða með tilliti til sólarljóss og útsýnis. Ekki er heimilt að íbúðir hafi einungis útsýni inn í langaró eða bílakjallara.

Tafla er leiðbeinandi um íbúðargerðir og stærðir íbúða.

Íbúðargerð (herbergjafjöldi)	Hlutfelli
Eins / tveggja herbergja	30%
Þriggja herbergja	30%
Fjögurra/fimm/sex herbergja	30%
Annað	10%

**Bilageymslur, bíla- og hjólastæði:** 2 bílastæði mega vera á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> en í bílastæði á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m<sup>2</sup> eða minni. Fjöldi bílastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmlegt annað en að bílastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilageymslum. Heimilt er að láta bilageymslu ná 1,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar. Gera skal ráð fyrir reiðhjólstæði eða hjólastæði fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð. Leyfilegt er að staðsetja hjóla- og/ eða sorppgeymslu, á lóð ofan á byggingareit bílakjallara. Heildarstærð geymslu á hverri lóð skal ekki fara yfir 2 fm fyrir hverja íbúð. Gerð er krafa um a.m.k. 5% gróðurþök á bílastæðum og 15% ranna og trjáþekju á öðrum svæðum á lóð.

**Aðkoma og lóð:** Lóðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá Elliðabraut sem er safngata hverfisins. Lóðunum hallar úp.þ. 4 metra til vesturs. Aðlaga skal byggingar að aðstæðum og landhalla. Aðkoma er um gólfkóta 0,0 skv. hæðarblöð og kennisnið með 0,5 til 1,0 svigrúmli. Óheimilt er að grafa frá kjallaraeð við aðkomuhlið frá Elliðabraut. Kvöð er um gegnumgang af þarhæð frá bílakjallara út í garð. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdráttur af skipulagi lóðar.

**Húshæðir og þök:** Leyfilegt er að byggja 3-5 hæðir. Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Heimiluhæð Elliðabraut 4-6 er 3-4 hæðir. Vegna landhalla er hæð mæld sem 3 hæðir frá Elliðabraut og 4 hæðir frá Breiðhólsbraut. Heimilt er að hámarki 50% af grunnflati Elliðabraut 8-12 fari í 5 hæðir, mæld frá Breiðhólsbraut. 4 hæðir frá Elliðabraut. Salarhæð er að lágmarki 2,9, mæld frá efri brún plötu í efri brún plötu, sjá hæðarblöð ásamt skýringar- og skilmálateikningu. Þakform er frjálst. Hámarksþöki þaks er 12,5m. Lyftuhúsa geta náð upp fyrir hámarksþöku.

**Svalir:** Svalahandrið skulu almennt byrgja sem minnst sýn úr íbúðunum. Heimilt er að yfirbyggja svalir að nokkru eða öllu leyti með gleri. Það skal þó þannig gert að svalir uppfylli skilyrði um floztaeð. Svalir skulu vera innan byggingarreit.

**Hljóðvist:** Gera þarf mion meðfram Breiðhólsbraut til að ná réttari hljóðvíst á útsvæði vestan við húsin og verður gerð önnur breyting á deiliskipulaginu þegar hönnun og stærð hljóðmanir liggur fyrir. Lóðarhafi skulu eftir fremsta megni nýta uppræfið efni í hljóðmanir meðfram Breiðhólsbraut. Hljóðvist niðbyggja verður einnig leyst á tæknilegan hátt. Heimilt verði að uppfylla kröfur um hljóðvist með steyptum hljóðvegg allt að 1,2 m að Elliðabraut. Skipulagsyfirlind heimila beitingu undanþága-ákvæðis frá reglugerð um hávaða til að uppfylla kröfur til hljóðvistar fyrir íbúðarhúsi á lóðinni þannig að hver íbúð hafi a.m.k. eina hljóðlata hlið þar sem L<sub>Aeq</sub> ≤ 50dB utan við glugga.

**+ARKITEKTAR**  
Elliðabraut 4-12  
Reykjavík  
Deiliskipulag

dags. 29.06.2017  
mkv.  
teikn. PH/H/ED  
verkrn.

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389  
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119