



Reykjavík 05.07.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík


Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 5. júlí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12**

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta mótt 31. ágúst 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut. Í breytingunni felst að þar sem áður var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði er nú gert ráð fyrir 1-4 hæða íbúðarhúsnæði, skv. uppdráttum Plúsarkitekta ehf., dags. 29. júní 2017. Einnig er lögð fram skýringarmynd dags. 29. júní 2017. Byggingarmagn mannvirkja er óbreytt.

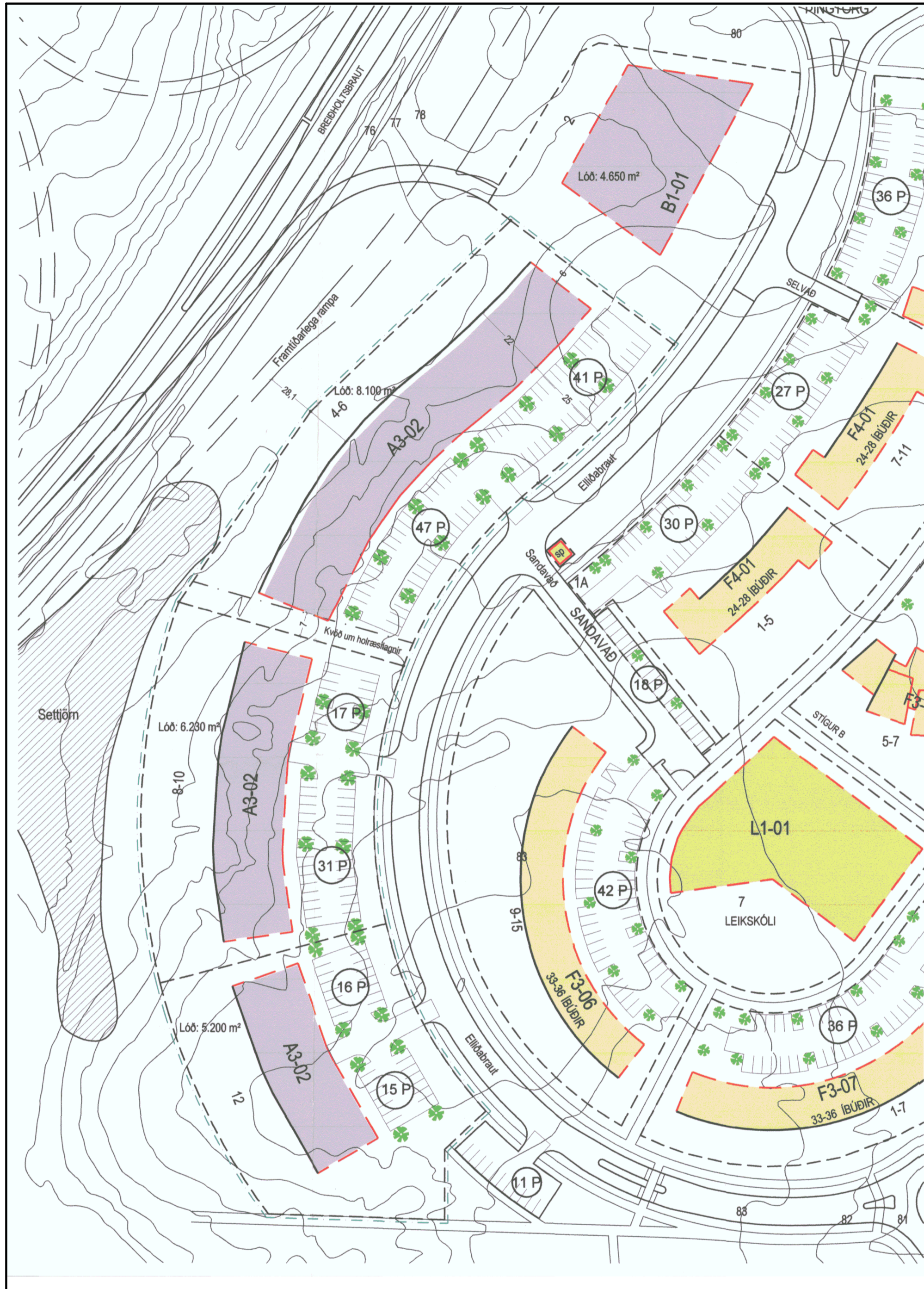
*Samþykkt með þeim breytingum sem fram komu á fundinum að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

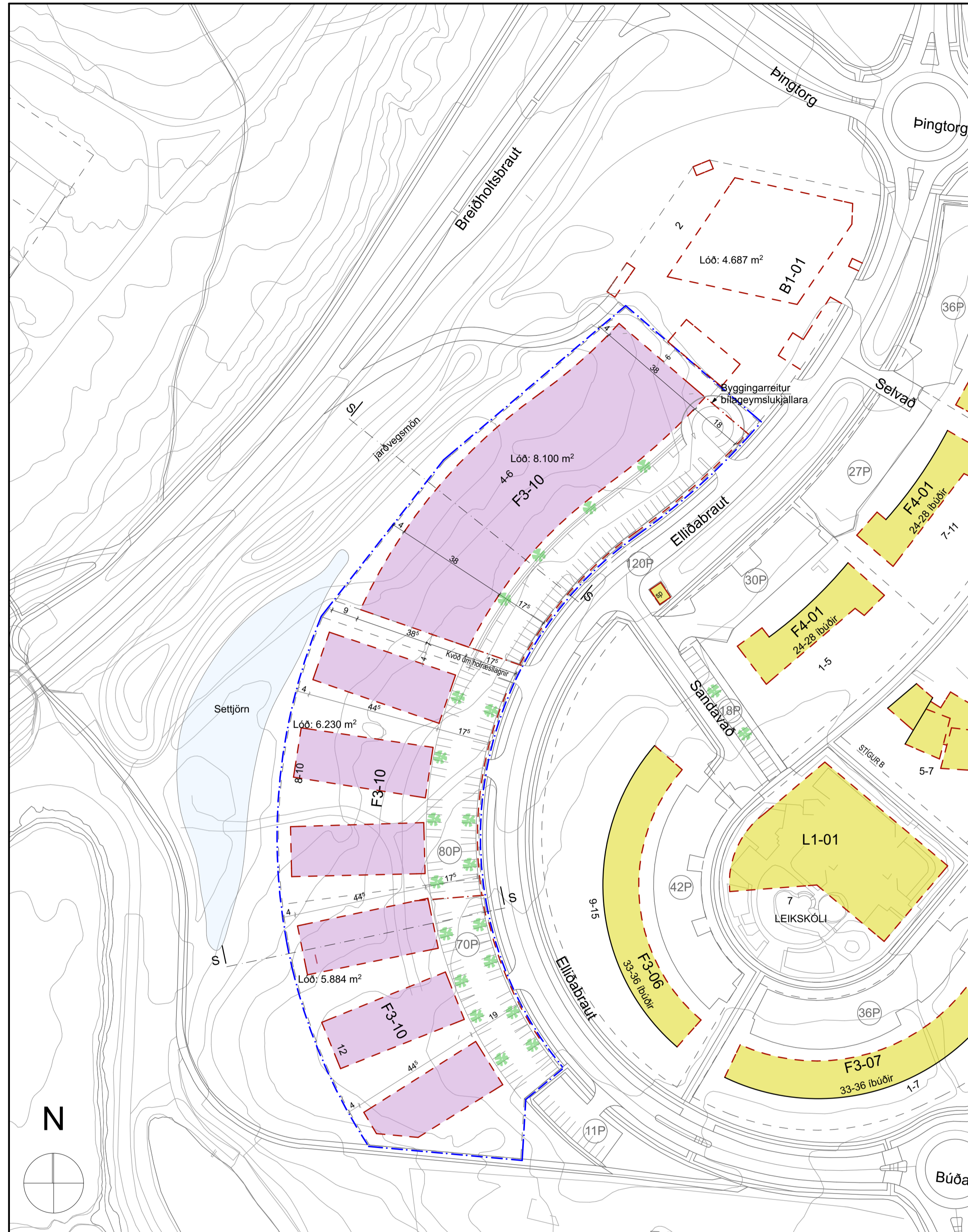
  
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdrættir Plúsarkitekta ehf., ásamt skýringarmynd dags. 29. júní 2017.

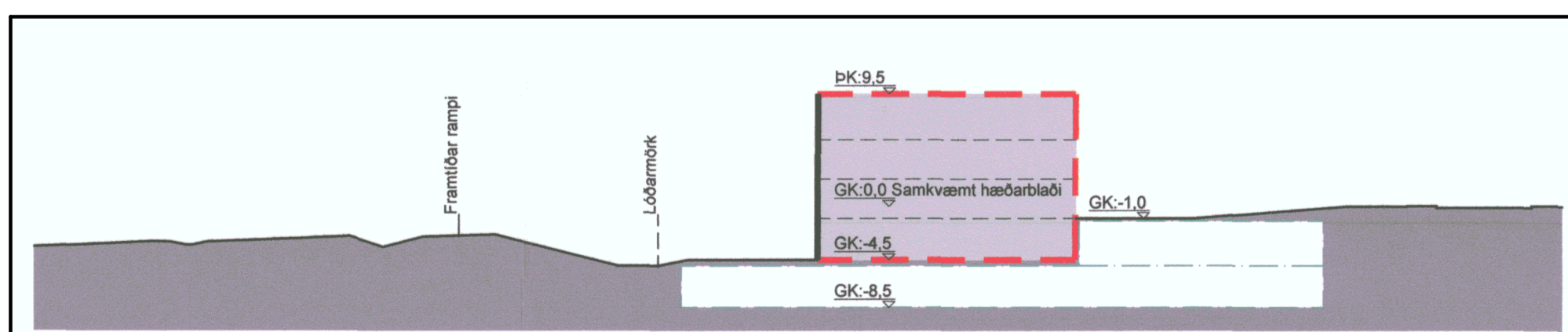
# Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



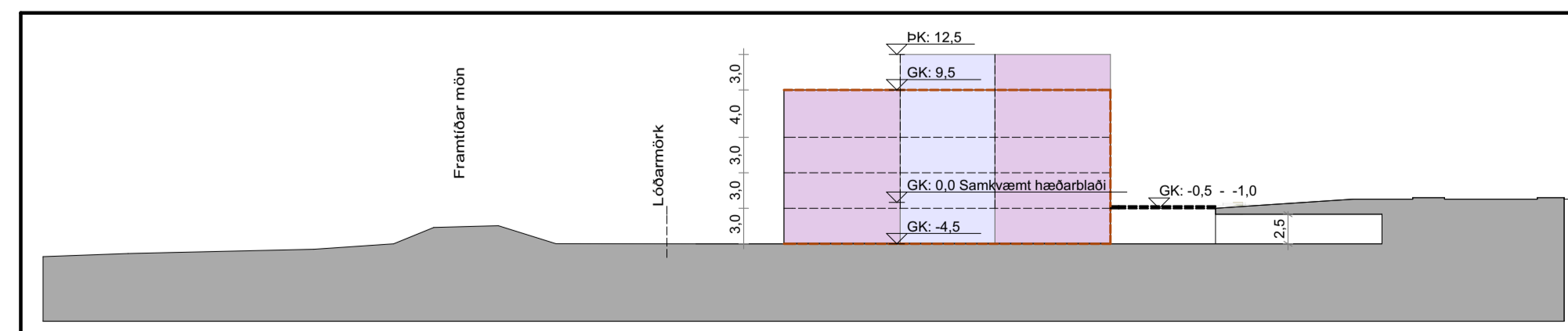
Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000



Sneiðing Mkv. 1:500

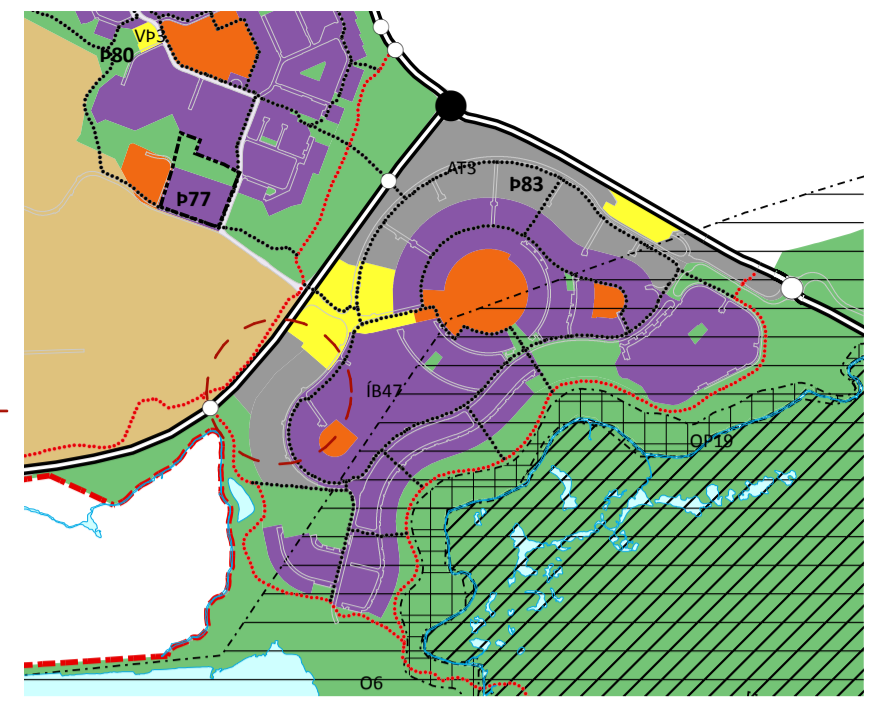


Kennisnið Mkv. 1:500

## TÁKN

### Skýringar

- Mörk breytingar —
- Lóðarmörk
- Bundin byggingarlína
- Tré. Staðsetning ekki bundin, sjá skilmála. ■
- Byggingarreitur
- F3-10
- Bilageymsla neðanjarðar
- Bilastæði
- P



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## ELLIÐABRAUT 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 löðirnar Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild að breyta landnotkun úr atvinnuhúsnæði (A3-02) í íbúðarhúsnæði (F3-10).

### 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 fjölpætta 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 atvinnuhúsnæði, er krafist metnaðarfullrar hönnunar á viðkomandi atvinnuhúsnæði. Kvóð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvóð er um gróðursetningu á 15% af flatarmáli lóða. Vegna hljóðvistarmála er kvóð 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 skilmálsateikningu. 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 húsan að vera hærrí, en kennisnið verði sambærlegt.

**Bilageymslur og bilastæði:** 2 bilastæði mega vera á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> en 1 bilastæði á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m<sup>2</sup> eða minni. Fjöldi bilastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu bilastæði fyrir hverja íbúð. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmlegt annað en að bilastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilageymslum. Biskýli 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:** Löðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 5.050 - 7.900 m<sup>2</sup>. Lóðarhafi mun eftir fremsta megni nýta uppráfið efni í hljóðmanir meðfram Breiðhóltsbraut.

**Húshæðir og þök:** Leyfilegt er að byggja 3-4 hæðir auk bilakjallara þar sem aðstæður leyfa. Þak skulu vera flatt eða einhalla.

**Hönnun:** Mannvirkið er á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

**Vegagerð:** Deiliskipulagsupprátturinn sýnir framtíðarlegu rampans, vestan löðarinnar, sem unnin var í samráði við SV-svæði Vegagerðarinnar. Gögn þar að litandi hafa þegar verið send til SV-svæðis Vegagerðarinnar.

### Breyttir skipulagsskilmálar ÍBÚÐARHÚSNÆÐI, ÍBÚÐARSVÆÐI Almenn atriði fyrir F3-10. Elliðabraut 4-12

**Húsagerð:** Þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishús með bilakjallara. Auk þess sem hér stendur er vísað til sameiginlegra ákvæða. Ekki er heimil gististarfssemi eða skammtímaleiga í húsinum.

**Hönnun húsa og lóða:** Íbúðarhúsin eru á 2-4 hæðum. Mannvirkin verða reist utan í fullbyggðu íbúðarhverfi á áberandi stað og er krafist metnaðarfullrar hönnunar. Þar sem byggingarreitur eru stórir er gert ráð fyrir uppbroti í formi og hæðum bygginga ásamt fjölbreyttri efni notkun, nota skal a.m.k. fjögur byggingarefni. Kvóð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar og gera skal ráð fyrir gróðri á bilastæðum framman við lóð. Vegna hljóðvistarmála er kvóð um að gerð verði mion meðfram Breiðhóltsbraut og tengivegi sem uppfyllir kröfur gildandi reglugerðar um hljóðvist. Hámarksfjöldi íbúða á reitnum er 230. Til að stuðla að fjölbreytni skulu vera ólíkar íbúðagerðir í húsinum.

Tafla er leiðbeinandi um íbúðagerðir og stærðir íbúða.

Íbúðagerð (herbergja fjöldi)	hlutfall
Eins / tveggja herbergja	30%
Þriggja herbergja	30%
Fjögurra/fimm/sek herbergja	30%
Annað	10%

**Bilageymslur, bila- og hjólastæði:** 2 bilastæði mega vera á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> en 1 bilastæði á lóð hvers íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m<sup>2</sup> eða minni. Fjöldi bilastæða við hverja lóð er leiðbeinandi. Að lágmarki skal gera ráð fyrir einu bilastæði fyrir hverja íbúð. Við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmlegt annað en að bilastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilageymslum. Heimilt er að láta bilageymslu ná 1,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar. Gera skal ráð fyrir reiðhjólstæði eða hlólagæmslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð. Leyfilegt er að staðsetja hjóla- og/öða sorpgæmslur á lóð ofan á byggingareit bilakjallara. Heildarstærð gæmsla á hverri lóð skal ekki fara yfir 2 fm fyrir hverja íbúð.

**Aðkoma og lóð:** Löðirnar eru þrjár. Aðkoma er frá Elliðabraut sem er safngata hverfisins. Lóðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Aðlaga skal byggingar að aðstæðum og landhalla. Aðkoma er um gólfkóta 0.0 skv. hæðarbláði og kennisniði með 0.5 til 1.0 svigrúmi. Óheimilt er að grafa frá kjallarahæð við aðkomuhlíð frá Elliðabraut. Kvóð er um gegnumgang af jarðhæð frá bilakjallara út í garð.

**Húshæðir og þök:** Leyfilegt er að byggja 2-4 hæðir auk bilakjallara. Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er að lágmarki 2,9, sjá hæðarblöð ásamt skýringar- og skilmálsateikningu. Þakform er frjálst. Hámarksþöki þaks er 12.5. Lyftuhúð geta náð upp fyrir hámarksþöki.

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

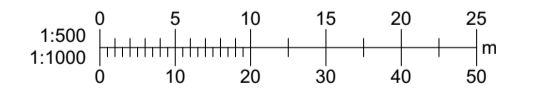
**Hljóðvist:** Gera þarf mion meðfram Breiðhóltsbraut til að ná réttri hljóðvist á útsvæði vestan við húsin. Lóðarhafi skulu eftir fremsta megni nýta uppráfið efni í hljóðmanir meðfram Breiðhóltsbraut. Hljóðvist nýbygginga verður einnig leyst á tæknilegan hátt. Heimilt verði að uppfylla kröfur um hljóðvist með hljóðvegg allt að 1,2 m að Elliðabraut.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

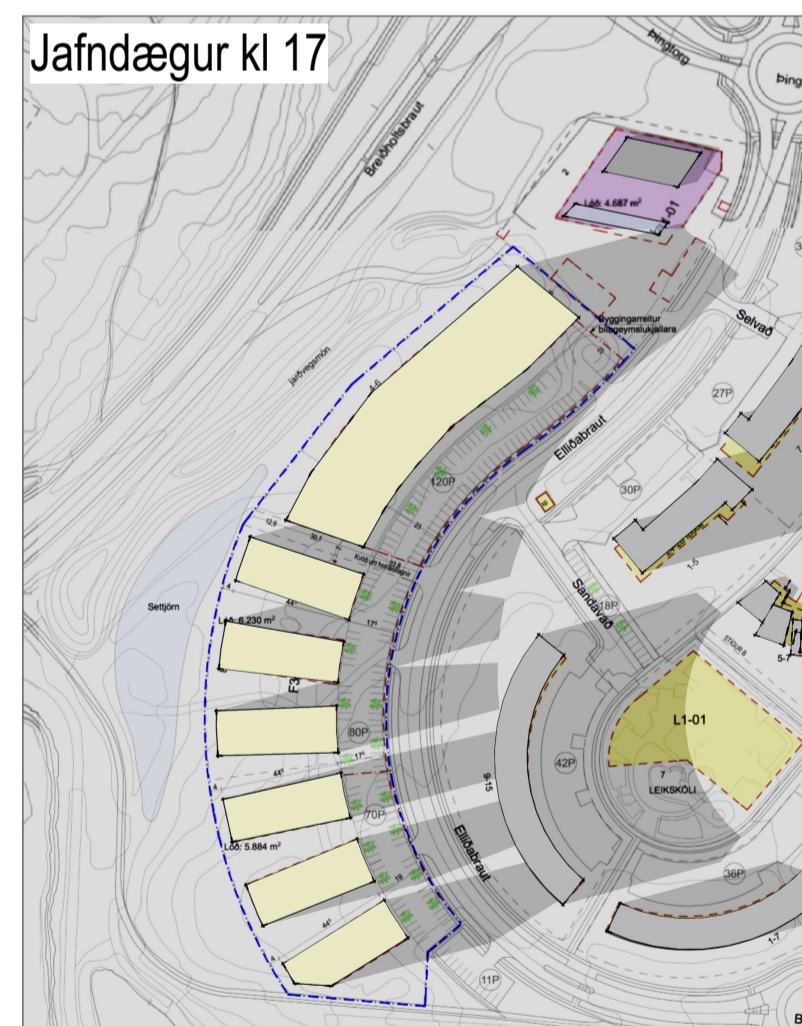
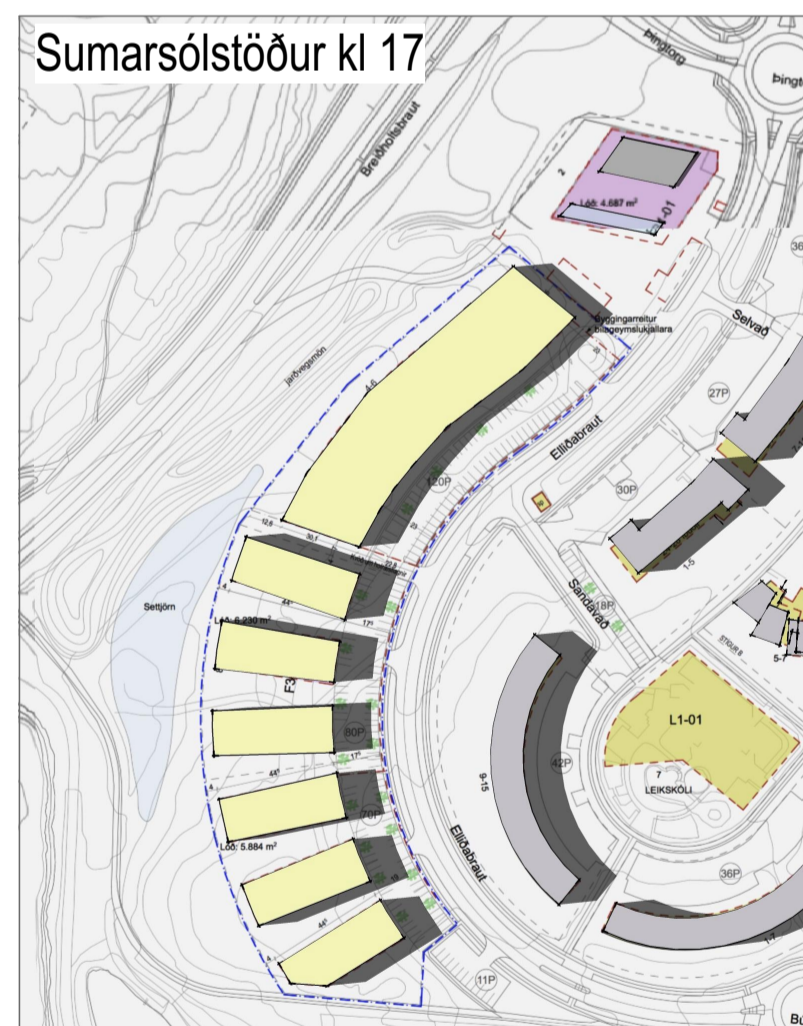
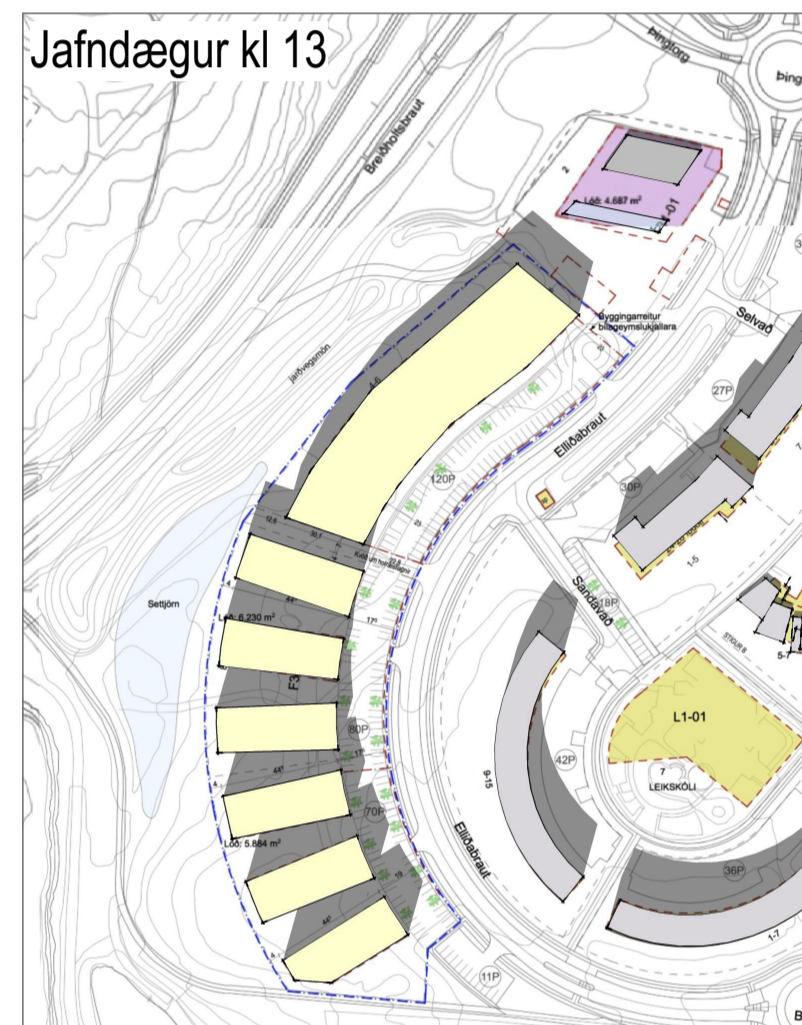
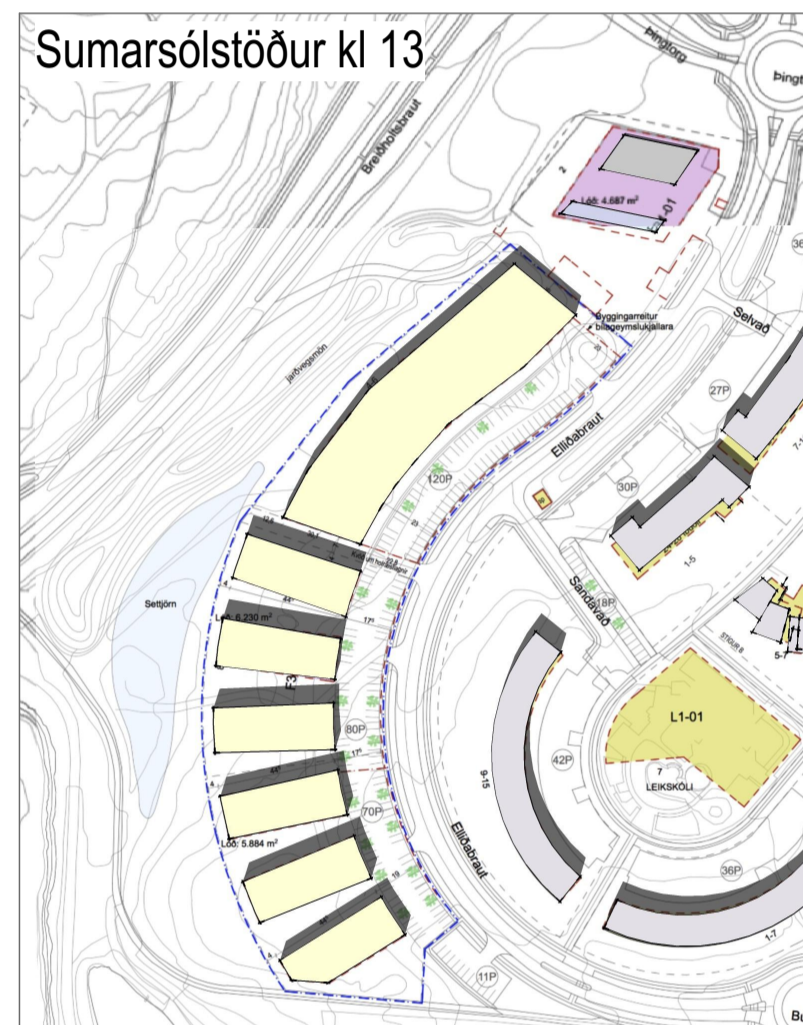
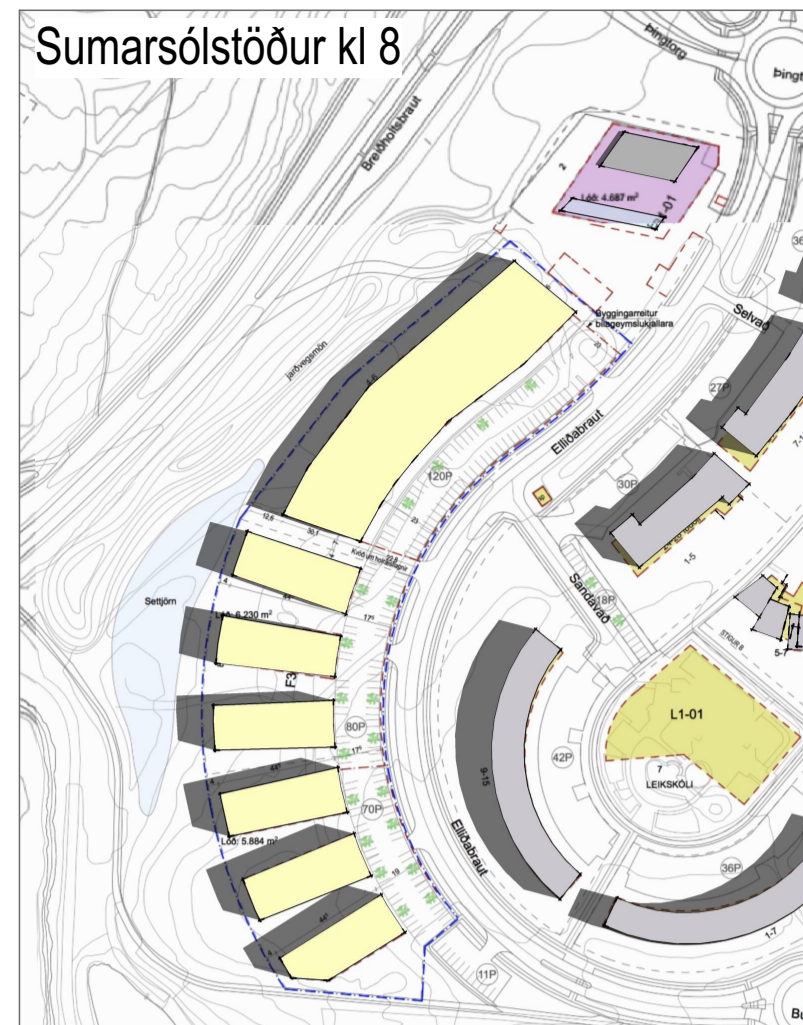
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.



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

dags: 29.06.2017  
 mkv. \_\_\_\_\_  
 teikn. PH/HI/ED  
 verknr. \_\_\_\_\_



Skýringarmynd  
Afstöðumynd 1:1000



Skýringarmynd  
Horft yfir skipulagsreit til austurs

ELLIDABRAUT 4-12 / Skilmálatöflur  
Gildandi skilmálar og skilmálatöfla

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða	stærð lóðar	Stærð húsn. án bílag. (A-rými)	Nhl. lóðar (án bílag.)	Fj. bílast. á lóð (leiðbeinandi)
<b>Elliðabraut 4-6</b>	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	8.100	7.900	0.98	83
<b>Elliðabraut 8-10</b>	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	6.230	5.750	0.92	60
<b>Elliðabraut 12</b>	Atv- og þjón. húsnæði	3-4	5.200	5.540	0.97	57

Breyttir skilmálar og uppfærð skilmálatöfla

Götuheiti	m <sup>2</sup>	lóð m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
<b>Elliðabraut 4-6</b>	7.900	8.100	1-4	Íbúðarhúsnæði	83	120	A
	600		1-4	svalir /glerjarðar, bílg.			B
	5.000		1-4	svalir, þakgarðar			C
	7.500		kjallari	bílageymsla ofi			B
<b>Heild</b>	<b>21.000</b>						A + B + C
A + B ofanjarðar	8.500		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2.59						
Nýting A + B ofanjarðar	1.05						
Nýting A ofanjarðar	0.98						

Götuheiti	m <sup>2</sup>	lóð m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
<b>Elliðabraut 8-10</b>	5.750	6.230	1-5	Íbúðarhúsnæði	60	77	A
	1000		1-5	svalir /glerjarðar, bílg.			B
	3500		1-5	svalir, þakgarðar			C
	6000		kjallari	bílageymsla ofi			B
<b>Heild</b>	<b>16.250</b>						A + B + C
A + B ofanjarðar	6.750		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2.60						
Nýting A + B ofanjarðar	1.08						
Nýting A ofanjarðar	0.92						

Götuheiti	m <sup>2</sup>	lóð m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
<b>Elliðabraut 12</b>	5.400	5.540	1-5	Íbúðarhúsnæði	57	73	A
	900		1-5	svalir /glerjarðar, bílg.			B
	3000		1-5	svalir, þakgarðar			C
	5000		kjallari	bílageymsla ofi			B
<b>Heild</b>	<b>14.300</b>						A + B + C
A + B ofanjarðar	6.300		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2.58						
Nýting A + B ofanjarðar	1.04						
Nýting A ofanjarðar	0.97						

Uppfærsla töflunar felst í því að bæta skilgreiningum B og C rýma inn í töflugerðina með tilheyrandi breytingum á nýtingarhitafallinu þar sem til samræmis við staðal IST 50 skv. skipulagslögm. Byggingarmagn er ekki aukid miðað við forsendur deiliskipulagsins, heldur engingú verið að fella inn B og C rými skv. staðlinum.

Beinn samanburður uppfærðar skilmálatöflu við þá eldri er mögulegur með því að lesa rauða dálkinn á eldri töflu og bera saman við Nýting A ofanjarðar í uppfærðri töflu.



Skýringarmynd Snið A-A 1:500

ATH. Skýringarmyndir eru ekki bindandi.  
Þær sýna mögulega útfærslu bygginga og lóðar en ber ekki að túlka sem hluta af deiliskipulagsskilmálum.

**+ARKITEKTAR**

Elliðabraut 4-12  
Reykjavík  
Deiliskipulag skýringarmynd

dags. 29.06.2017  
mkv.  
tekn. PH/HI/ED  
verknr.

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