



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Elliðabraut 4-6, 8-10 og 12

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 15. nóvember 2017 þar sem gerð er athugasemd við birtingu auglýsinga um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda m.a. vegna framsetningar og efnis þar sem skýrslu um hljóðvist fyrir Elliðabraut 8-12 vantar sem og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur varðandi skýrsluna og fyrirhugaðar óskir. Ennfremur þarf að gera grein fyrir hljóðvist við Elliðabraut 4-6, hafi hún verið undanskilin í skýrslunni. Einnig eru lagðir fram deiliskipulags- og skýringaruppr. Plúsarkitekta ehf. dags. 29. júní 2017 lagf. 11. desember 2017 og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 12. desember 2017.

Samþykkt

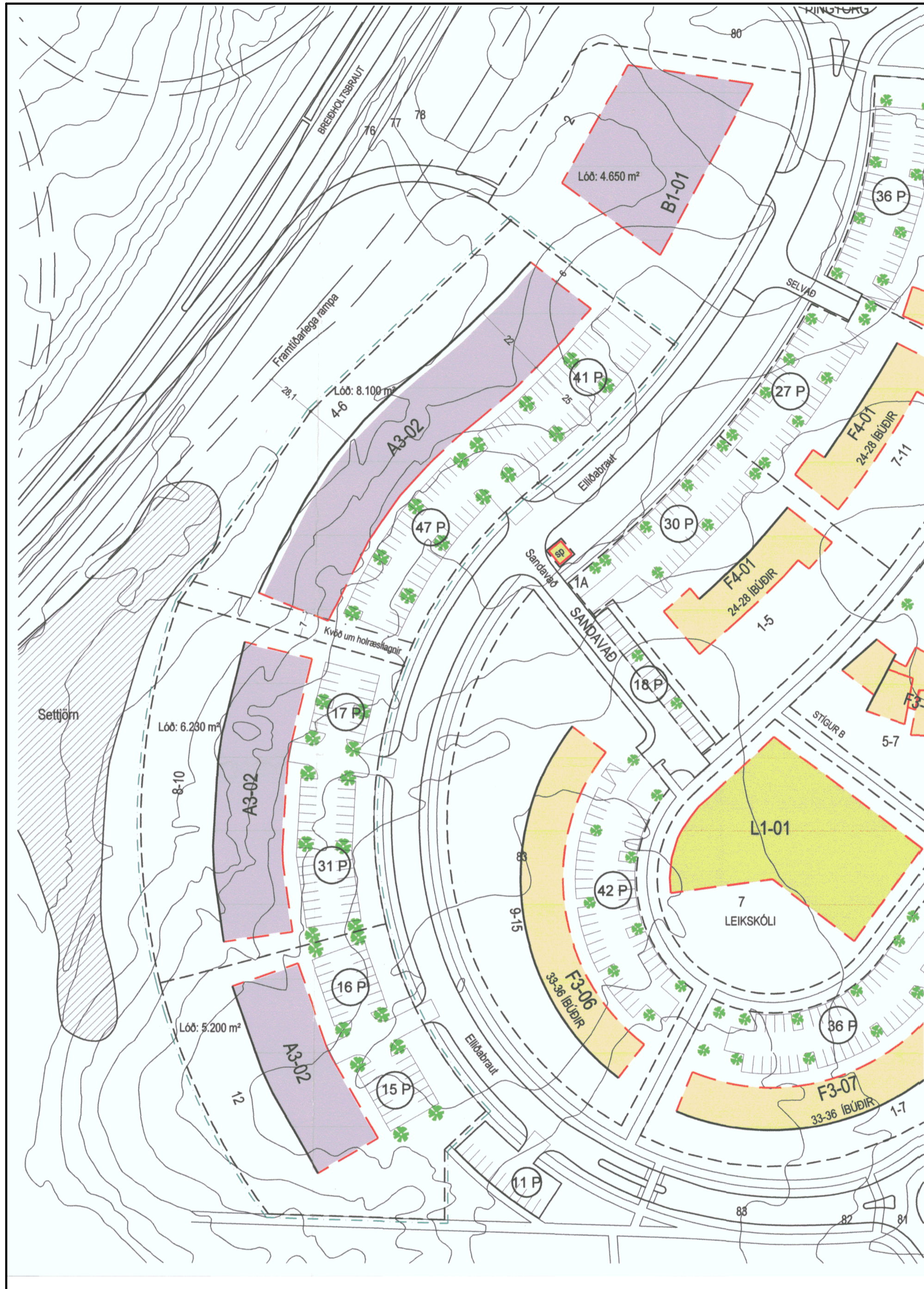
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

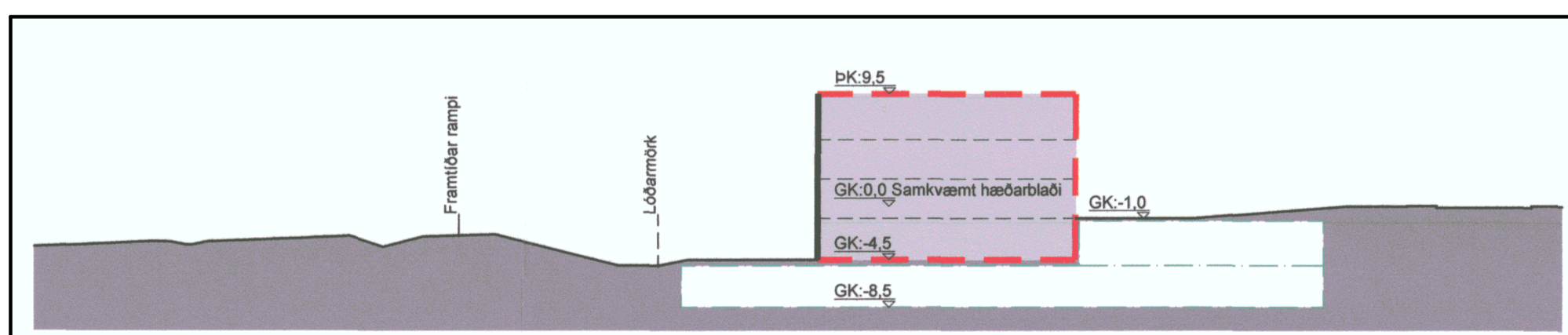

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppr. Plúsarkitekta ehf. dags. 29. júní 2017 lagf. 11. desember 2017. bréf Skipulagsstofnunar dags. 15. nóvember 2017 og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 12. desember 2017.

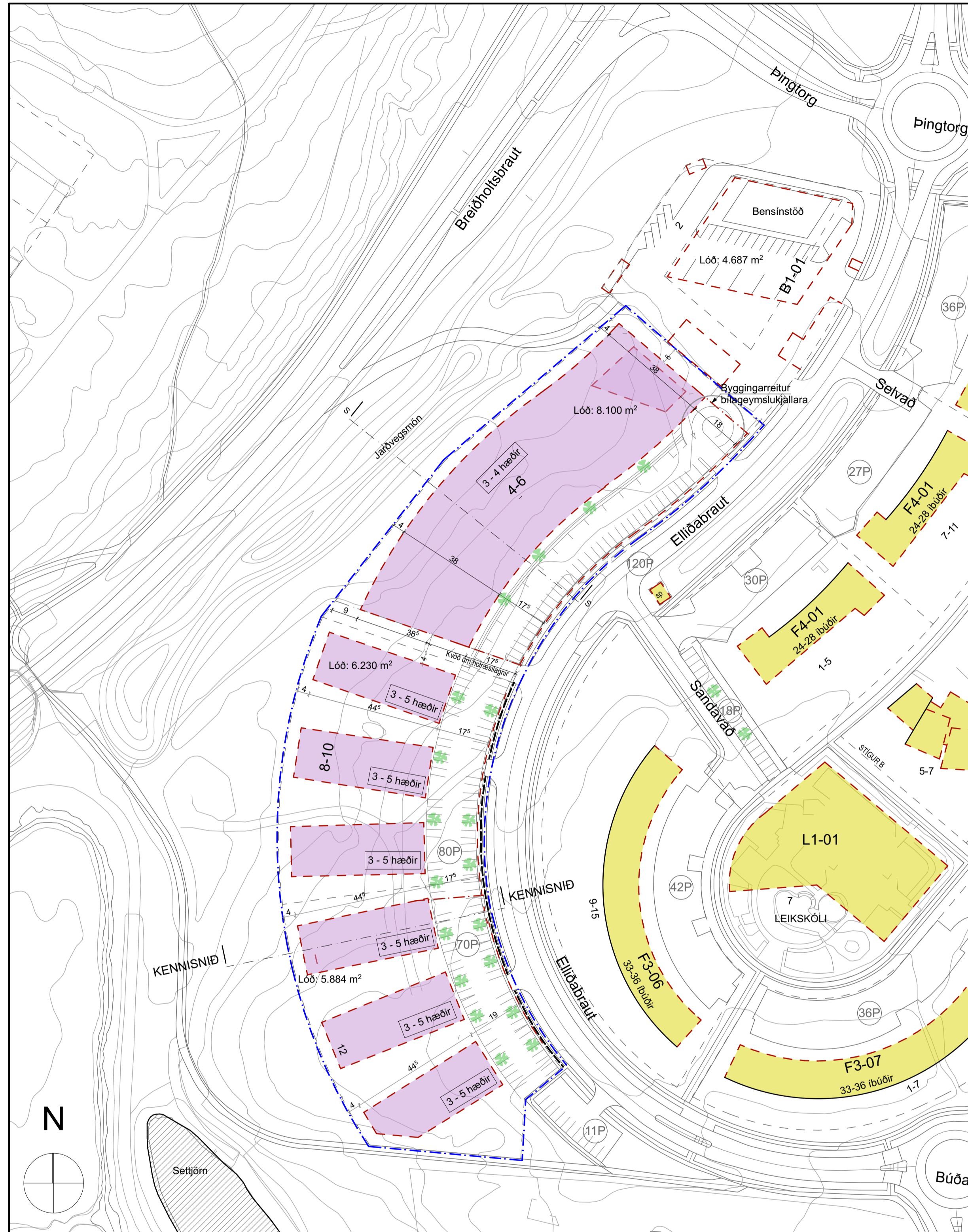
Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



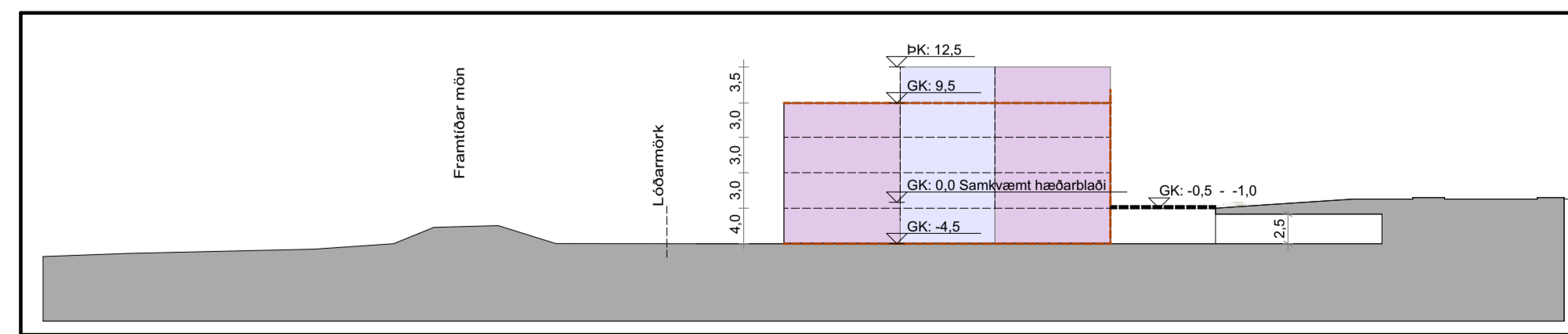
Hluti af gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



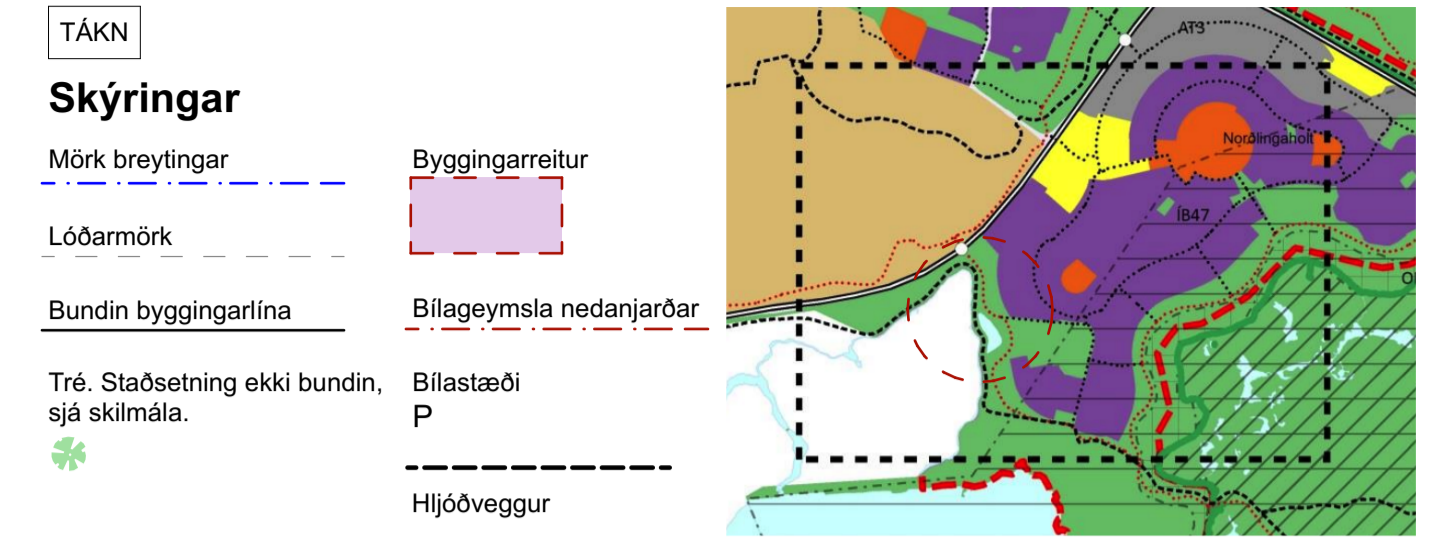
Sneiðing úr gildandi deiliskipulagi Mkv. 1:500



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 fyrir löðinar Elliðabraut 4-12 og felur hún í sér heimild til að breyta landnotkun úr athafnasvæði (A73) í íbúðarbyggð (B47) 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. Ekki er heimil gættarstarfsemi eða skammtímaleiga í húsinu.

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. Kvóð er um að aðaluppdráttum fylgi sérteikning af skipulagi lóðar. Kvóð er um að 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 gölfkóta 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 óhjákvæmilegt að fyrsta hæð sé niðurgráfin að sunnan og vestanverðu. Vegna hæðarmunar (um 3 m) þarf að leyfa hæðarkötum syðstu húsanum að vera hærri, en kennisnið verði sambærilegt.

Bilageymslur og bilastæði: Bilastæði 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 bilastæða við hverja lóð er leiðbeinandi við fulla nýtingu byggingarmagns er óhjákvæmilegt annað en að bilastæðum verði komið fyrir í neðanjarðar bilageymslum. Bilskilyrði meðfram mön eru leyfleg. Heimilt er að láta bilageymslu ná 2,0m frá lóðarmörkum neðanjarðar.

14.5 Almenn atriði fyrir A3-02, Elliðabraut 4-12
Aðkoma og lóð: Löðinar eru þrjár. Aðkoma er frá safngötu hverfisins. Löðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Hámarksstærðir húsa eru 5.050 - 7.900 m². Löðarhafi mun eftir fremsta megni nýta uppgrafið efni í hljóðmanir meðfram Breiðholtiðsbraut.

Húshæðir og þök: Löðin eru þrjár. Aðkoma er frá Elliðabraut sem er safngata hverfisins. Löðunum hallar u.þ.b. 4 metra til vesturs. Aðlaga skal byggingar að aðstæðum og landhalla. Aðkoma er um gölfkóta 0,0 skv. hæðarbláði og kennisniði með 0,5 til 1,0 svigrúmi. Óheimilt er að grafa frá kjallarahæð við aðkomuhlið frá Elliðabraut. Kvóð er um þingunngang af jarðhæð frá bilakjallara út í garð. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdráttur af skipulagi lóðar.

Húshæðir og þök: Leyflegt er að byggja 3-4 hæðir auk bilakjallara 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 löðarinnar, 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

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

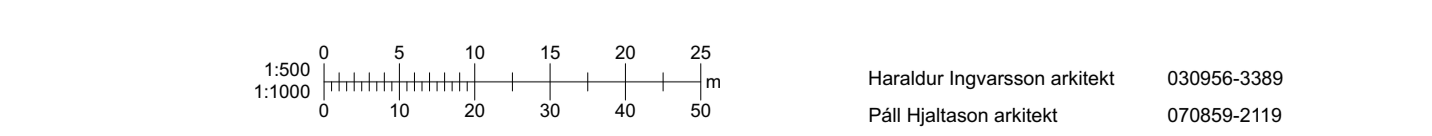
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

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 steypur í dökkinum Hljóðvæði.
- * 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 undirliðað

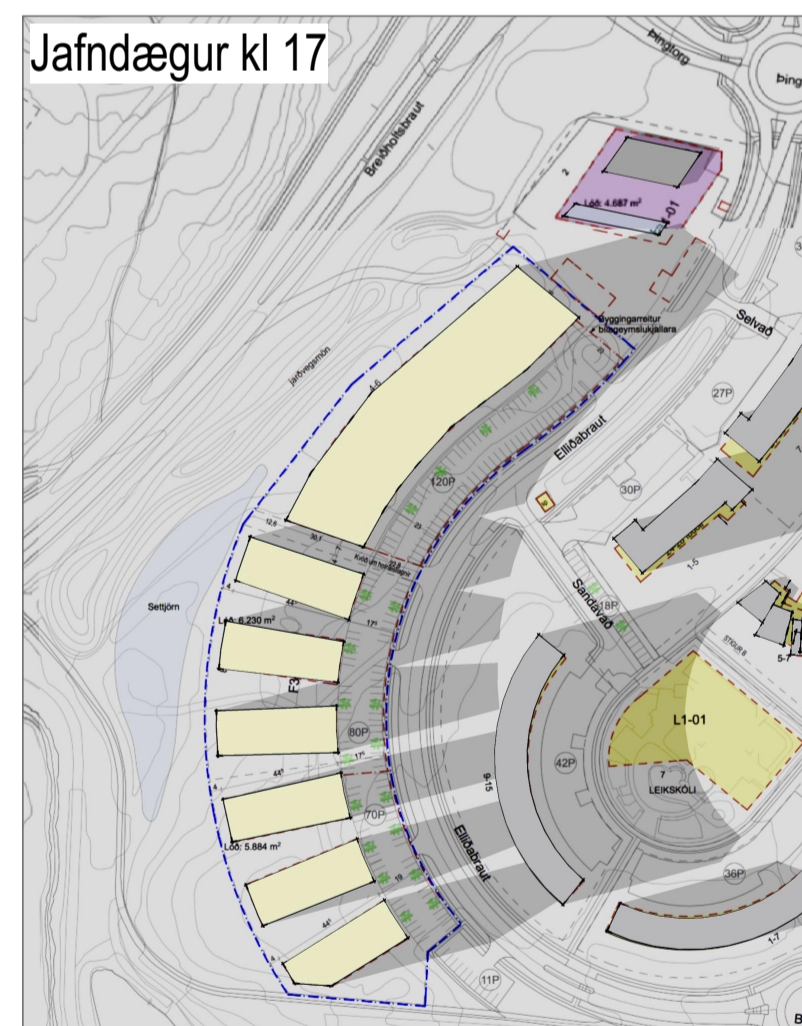
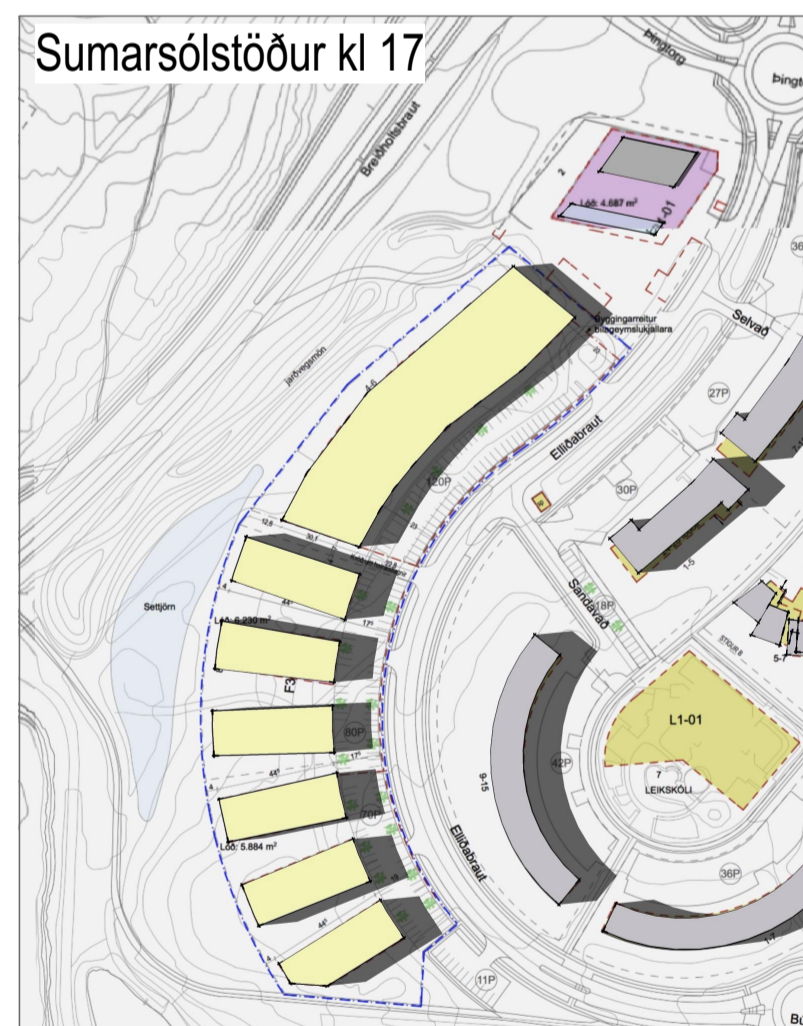
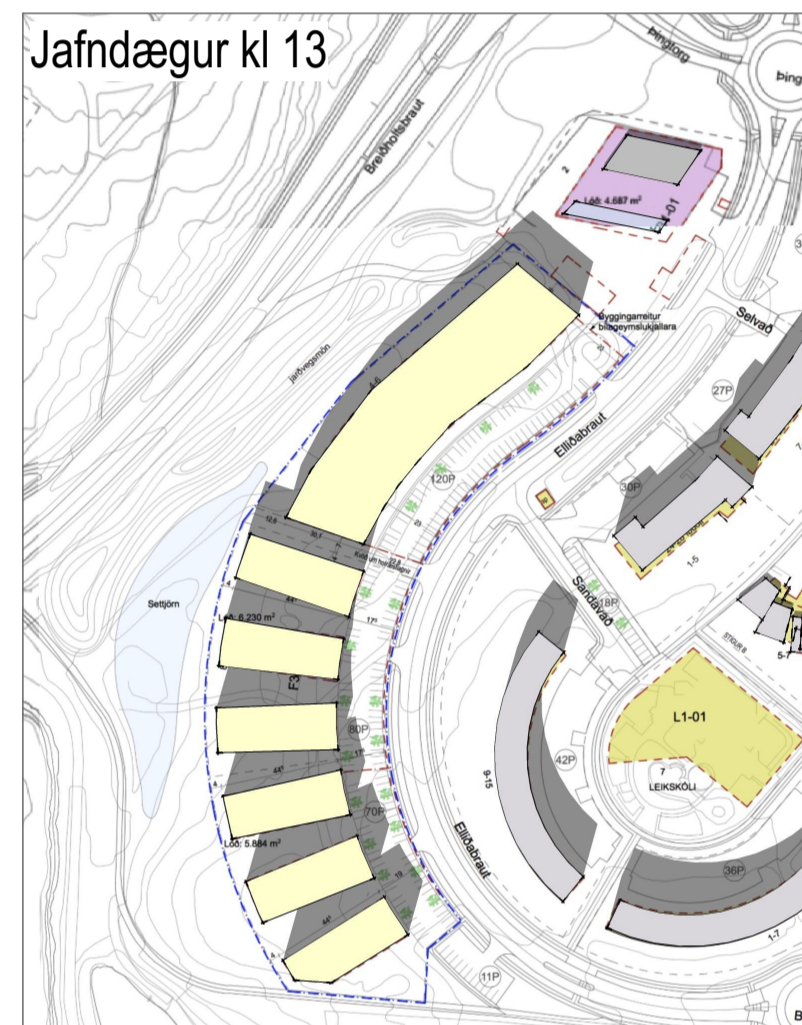
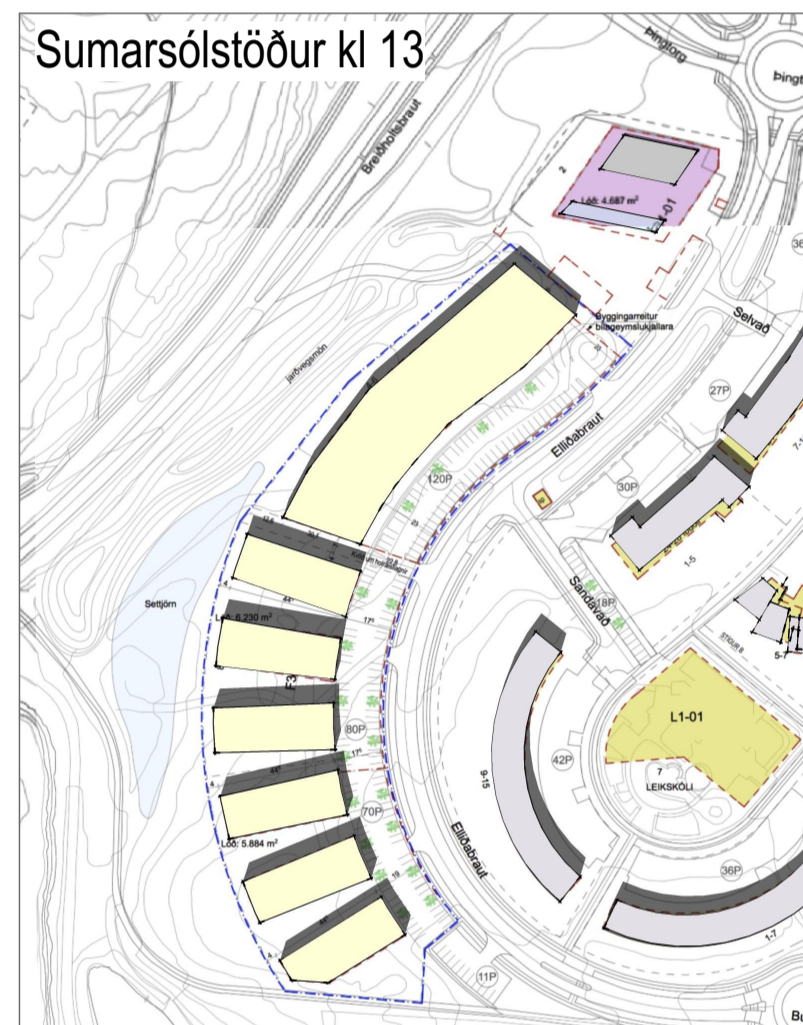
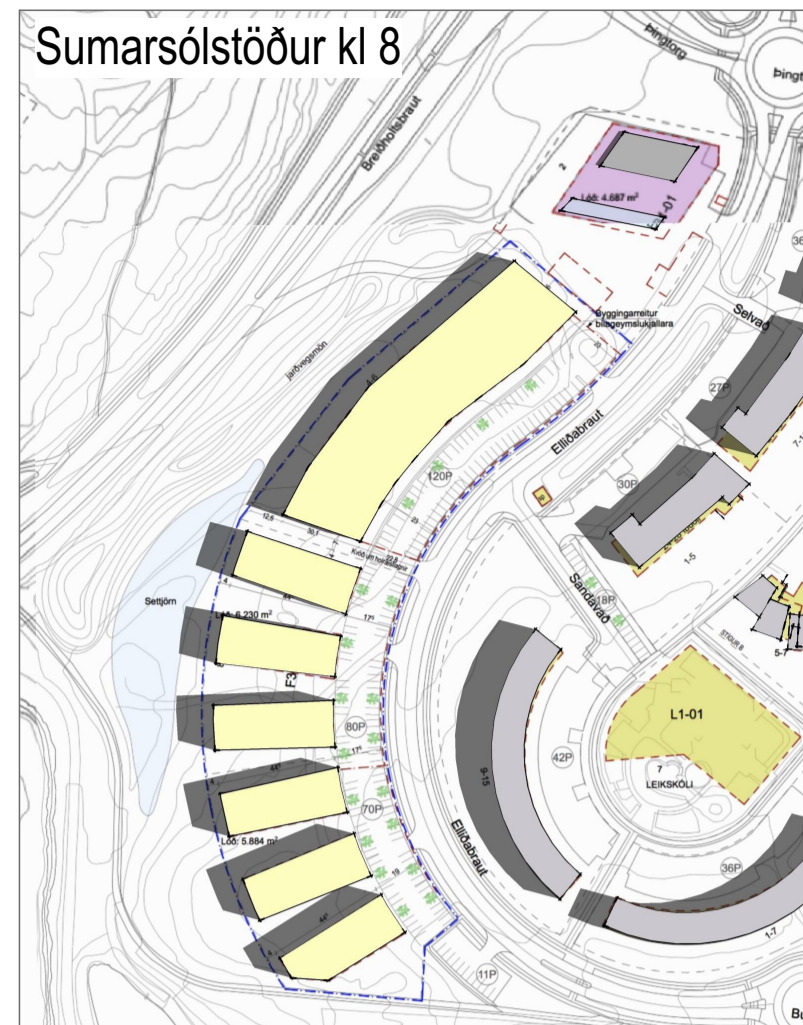
Uppdrættir lagfærðar dags. 11.12.17



+ARKITEKTAR
 Elliðabraut 4-12
 Reykjavík
 Deiliskipulag

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

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



Skýringarmynd
Afstöðumynd 1:1000



Skýringarmynd Snið A-A 1:500

ELLIÐABRAUT 4-12 / Skilmálatöflur

Gildandi skilmálar og skilmálatöfla

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða	stærð lóðar	Stærð hús. án bilag. (A-rými)	Nhl. lóðar (án bilag.)	Fj. bílast. á lóð (leiðbeinandi)
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

Breyttir skilmálar og upptæro skilmálatöfla

Götuheiti	m2	löö m2	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
Elliðabraut 4-6	7.900	8.100	1-4	íbúðarhúsnæði	83	120	A
	600		1-4	svalir /glerjaðar, F2:1			B
	5.000		1-4	svalir, L2:VF,F2:VF			C
	7.500			kjallari bilageymsla ofi			B
Heild	21.000			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	m2	löö m2	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
Elliðabraut 8-10	6.100	6.230	1-5	íbúðarhúsnæði	64	80	A
	1000		1-5	svalir /glerjaðar, bilg.			B
	3500		1-5	svalir, þakgarðar.			C
	6000			kjallari bilageymsla ofi			B
Heild	16.600			A + B + C			
A + B ofanjarðar	6.600		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2,66						
Nýting A + B ofanjarðar	1,14						
Nýting A ofanjarðar	0,98						

Götuheiti	m2	löö m2	hæðir	notkun	Fjöldi íbúða	bílastæði (leiðbeinandi)	flokkun
Elliðabraut 12	5.050	5.200	1-5	íbúðarhúsnæði	53	70	A
	900		1-5	svalir /glerjaðar, bilg.			B
	3000		1-5	svalir, þakgarðar			C
	5000			kjallari bilageymsla ofi			B
Heild	13.950			A + B + C			
A + B ofanjarðar	5.450		1-4	A + B			
Nýting A + B + C	2,68						
Nýting A + B ofanjarðar	1,14						
Nýting A ofanjarðar	0,97						

Uppfærsla töfunar felst í því að bæta skilgreiningum B og C rými inn í töfluverðina með tilheyrandi breytingum á nýtingarhlutfallsniðurstöðu til samræmis við staðal IST 50 skv. skipulagsgögum. Byggingarmagn er ekki aukið miðað við forsendur deiliskipulagsins, heldur eingöngu verið að fella inn B og C rými skv. staðlinum.

Þenn sambærður 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.

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

_____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Eftir ábendingar frá Skipulagsstofnun með bréfi dags. 15.11.17 var eftirfarandi breytt:

- * Hæðir húsa merktar inn á skýringarmynd á A01
- * Hjólvegur við Elliðabraut 8-12 teiknaður inn á skýringarmynd A01
- * Hjólvegur skilgreindur sem steypur í dálkinum Hjólvegi.
- * Kennislið 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 undirritað

Uppdrættir lagfærðir dags. 11.12.17

+ARKITEKTAR

Elliðabraut 4-12
Reykjavík
Deiliskipulag skýringarmynd

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

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

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

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 15. nóvember 2017
Tilvísun: 201710046 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Norðlingaholts, Elliðabraut 4-12. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 17. október 2017, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga vegna Elliðabrautar 4-12. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var breytingartillagan auglýst með athugasemdafresti til 25. ágúst 2017 og kynnt á íbúafundi. Samhliða var auglýst breyting á aðalskipulagi reitsins. Athugasemdir bárust og var þeim svarað með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. september 2017. Deiliskipulagsbreytingin var síðan samþykkt með breytingum í borgarráði 12. október 2017, ásamt umsögninni.

Samkvæmt aðalskipulagsbreytingunni, sem bíður staðfestingar, verður 3 ha athafnasvæði (AT3) að íbúðarbyggð (ÍB47), fyrir 200 íbúðir.

Upphaflegt deiliskipulag Norðlingaholts er frá 2003. Gerð var breyting á því 2008 vegna Elliðabrautar 4-12, en á reitnum var gert ráð fyrir 1 til 4 hæða atvinnuhúsnæði, alls 19.000 m².

Deiliskipulagsbreytingin nú, er sett fram á tveimur kortblöðum A01, sem er dags. 29. júní 2017/lagf. 20. september 2017, með greinargerð, grunnuppdrætti í mkv. 1:1000 og sneiðingum í mkv. 1:500 og A02, sem er óundirritað kortblað dags. 29. júní 2017, með skilmálatöflu og skýringarmyndum.

Á svæðinu á milli Breiðholtsbrautar og Elliðabrautar þ.e. á þremur samliggjandi lóðum frá nr. 4 til 12 (sléttar tölur), er gert ráð fyrir að reisa 3-5 hæða fjölbýlishús með misstórum íbúðum, að hámarki 200 íbúðir, auk bílakjallara. Hámarks hæðarkótar á þökum eru 15,6 m. Vegna hljóðvistar er gert ráð fyrir jarðvegsmönnum meðfram Breiðholtsbraut og hljóðvegg meðfram Elliðabraut auk tæknilegra lausna. Undanþáguákvæði frá reglugerð um hávaða mun verða beitt og mun hver íbúð hafa a.m.k. eina hljóðláta hlið.

Skipulagsstofnun hefur farið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar vegna framsetningar og efnis þar sem skýrslu Eflu um hljóðvist fyrir Elliðabraut 8-12 vantar sem og umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur varðandi skýrsluna og fyrirhugaðar lausnir. Ennfremur þarf að gera grein fyrir hljóðvist við Elliðabraut 4-6, hafi hún verið undanskilin í skýrslunni.

Jafnframt þarf afmörkun deiliskipulagsbreytingarinnar að ná til svæðisins vestan lóðanna þar sem gerðar eru breytingar frá gildandi deiliskipulagi þ.m.t. settjörn og fyrirhuguð jarðvegsmön. Gæta þarf þess að nota réttan grunn fyrir gerð uppdráttar með hliðsjón af upphaflegu deiliskipulagi og breytingum sem síðar hafa verið gerðar á því (t.a.m. þarf að sýna fyrirkomulag á lóð nr. 2 eins og síðasta deiliskipulagsbreyting segir til um þótt lóðin sé utan þess svæðis sem breytingin nær til).

Ennfremur þarf að athuga gögn sbr. eftirfarandi atriði:

- Hæð jarðvegsmanar þarf að koma fram og gera þarf nánari grein fyrir útfærslu á hljóðvegg við Elliðabraut, gerð og hæð og sýna staðsetningu á uppdrætti.
- Merkja þarf á grunnmynd hæðarfjölda hvernar byggingar fyrir sig og samræma skilmála deiliskipulagsbreytingarinnar um hámarksfjölda hæða: þriggja til fjögurra hæða hús (sbr. inngangur greinargerðar), 3-4 hæðir (sbr. hönnun húsa og lóða) og leyfilegt að byggja 3-5 hæðir (sbr. húshæðir og þök).
- Skýrt þarf að vera hvort báðar sneiðingar á uppdrætti A.01 tilheyri þeirri breytingu sem nú er verið að gera og hvar hvor sneiðing er tekin m.t.t. grunnuppdráttar.
- Setningu sem skilyrðir gæði íbúða á reitnum vantar í gögn (sbr. umsögn RVK bls. 3).
- Gera þarf grein fyrir hvað merkingar, s.s. F3-10, á uppdrætti þýða.
- Kortblað (A02) þarf að vera samþykkt og undirritað þar sem skilmálatafla er hluti deiliskipulagsskilmála. Einnig þarf að uppfæra hluta aðalskipulags sem er sýndur á uppdrætti m.t.t. aðalskipulagsbreytingarinnar. Breytingardagsetningu þarf að bæta við á gögn sbr. ofangreindar breytingar.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.



Inga Björk Dagfinnsdóttir



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Hildar Gunnarsdóttur
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 12. desember 2017
Tilvísun: 2017120176

Efni: Umsögn um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts, Elliðabraut 4-12

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 11. desember 2017 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts, Elliðabraut 4-12. HER hefur farið yfir erindið og þau gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

HER gerir athugasemdir við þau hljóðvistargögn sem fyrir liggja. Ekki er ein heildstæð skýrsla fyrir öll fyrirhuguð íbúðarhús á skipulagssvæðinu. Hljóðskýrsla er til fyrir Elliðabraut 8-12 en aðeins hljóðkort fyrir Elliðabraut 4-6. Í hljóðskýrslu fyrir Elliðabraut 8-12 eru hljóðkort annars vegar miðuð við umferð 2015 og hinsvegar framtíðarumferð en engar tölur eru tilteknaðar fyrir umferðarmagn. Við útreikninga á hljóðvist er miðað við að hljóðmön rísi við Breiðholtsbraut sem skv. hljóðvistarkortum er á bilinu 3-4 m há. Eins er gert ráð fyrir hljóðvegg við Elliðabraut, allt að 1,2 m háum. Að mati HER skortir betri gögn um þessar fyrirhuguðu hljóðvarnir. Betur þarf að gera grein fyrir legu þeirra, hæð og hvernig þær brjóta upp hávaðann frá götunum. Æskilegt væri að fá þversnið sem sýna hávaðadreifingu.

HER bendir á að við gerð skipulags fyrir Norðlingaholt var miðað við að næst stórum umferðaræðum væru ekki íbúðarhús heldur atvinnuhúsnæði. Var það gert þar sem ljóst var að íbúðarhúsnæði á þessum svæðum myndu ekki uppfylla skilyrði þágildandi hávaðareglugerðar fyrir nýskipulag og var randbyggðinni einnig ætlað það hlutverk að mynda hljóðtálma fyrir íbúðarbyggðina innar í hverfinu. Þau hljóðvistargögn sem fyrir liggja með tillögu um breytingu á deiliskipulagi fyrir Elliðabraut 4-12 sýna að hávaði vegna umferðar fer í öllum tilvikum yfir hámarksgildi við húsvegg skv. töflu I í reglugerð nr. 724/2008 um hávaða við fyrirhuguð íbúðarhús. Í 5. gr. reglugerðarinnar segir að við skipulagsgerð skuli miðað við að hljóðstig verði undir mörkum settum í viðauka. Skipulagsyfirlönd geti þó ákveðið að í stað marka í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Til að hægt sé að reisa íbúðarhús innan deiliskipulagsreitsins þurfa skipulagsyfirlönd að taka sérstaklega fram í skilmálum að undanþágan eigi að gilda á þessu svæði. Í staðlinum kemur fram krafa um að hávaði megi ekki fara yfir 50 dB(A) við eina hlið íbúða eigi þær að falla í C-flokk. Þar sem dvalarsvæði er skilgreint á lóð skal hljóðstig alltaf vera undir 55 dB. Miðað við þau gögn sem fyrir liggja er ekki unnt að uppfylla skilyrði hljóðvistarstaðals fyrir Elliðabraut 8-12 án þess að notaðar verði byggingartæknilegar lausnir s.s. hljóðveggur/hjúpur við hlið/hlíðar hvers íbúðarhúss. Slíkum lausnum er venjulega beitt til að bæta hljóðvist í eldri byggð þar sem hljóðstig er orðið hátt yfir mörkum vegna breyttrar byggðarþróunar en að mati HER ætti að leggja áherslu á að á nýbyggingarsvæðum sé í það minnsta tryggt að húsnæði uppfylli skilyrði hljóðvistarstaðals án slíks inngríps.



Æskilegt er við hönnun húsa að leitast sé við að hafa svefnherbergi við þá hlið hússins sem snýr frá umferðargötum. HER beinir því til hönnuða að reyna eftir föngum við hönnun íbúða að láta svefnherbergi vísa að hljóðlátri hlið þeirra.

Hvað varðar loftgæði bendir HER á það að vegna nálægðar deiliskipulagsreitsins við Breiðholtsbraut eru umtalsverðar líkur á að loftmengun við fyrirhuguð íbúðarhús. Æskileg væri að planta trjá- og runnagróðri við Breiðholtsbraut neðan við íbúðarhúsin þar sem sýnt hefur verið fram á að slíkur gróður tekur til sín svifryk og dregur þannig úr mengun. HER leggur áherslu á að á skipulagsupprætti sé gert ráð fyrir trjá- og runnagróðri á þessum stað.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi