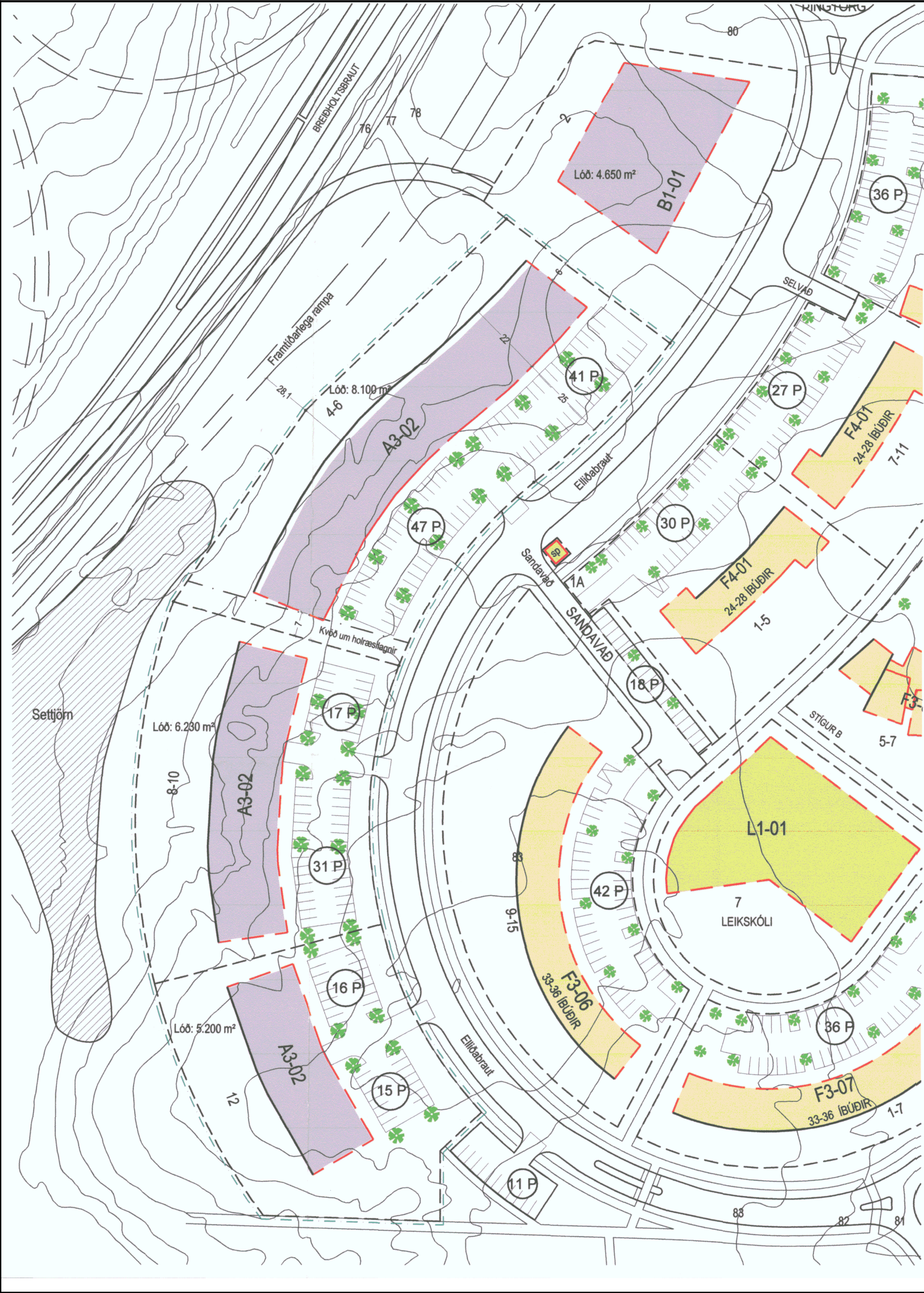
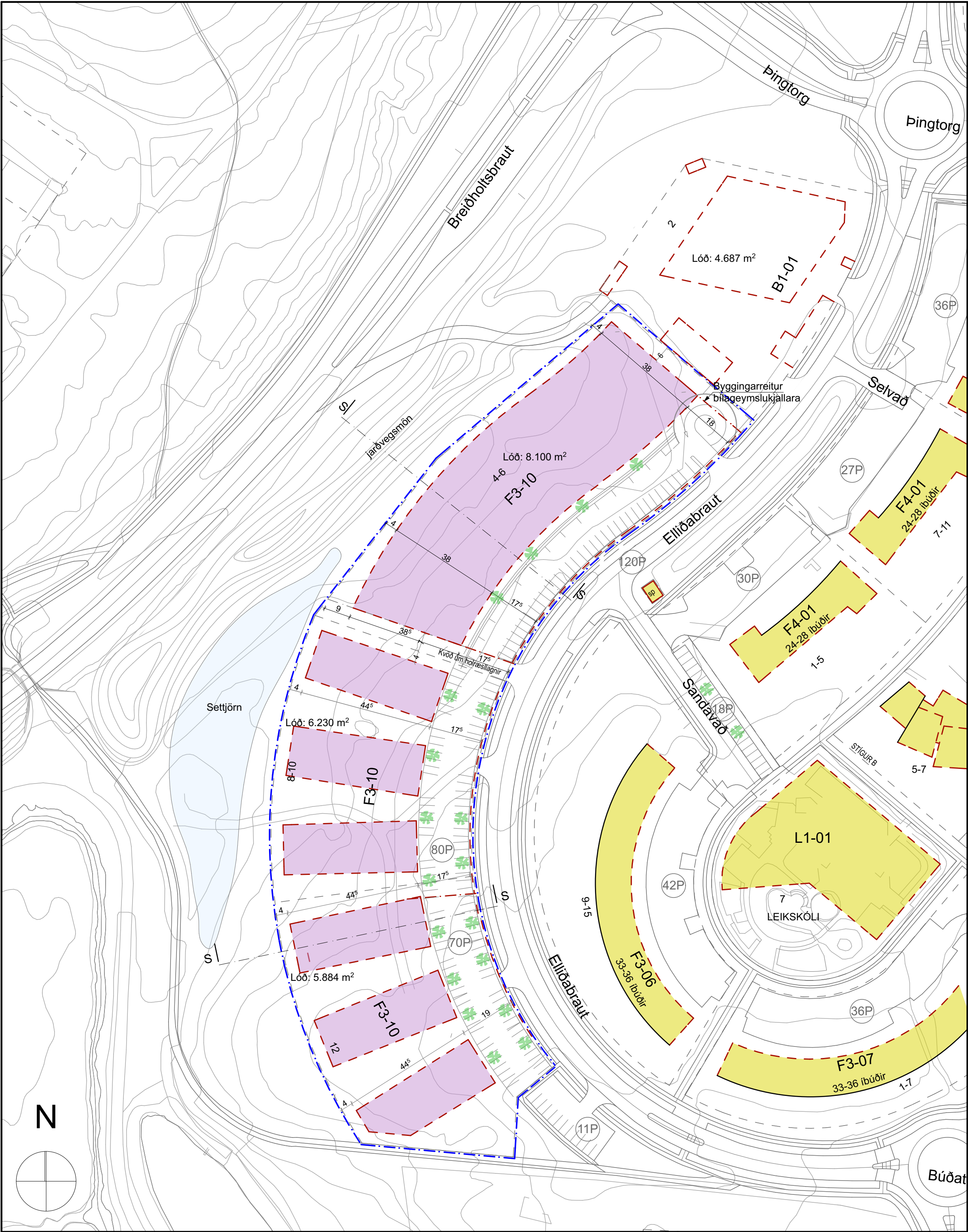


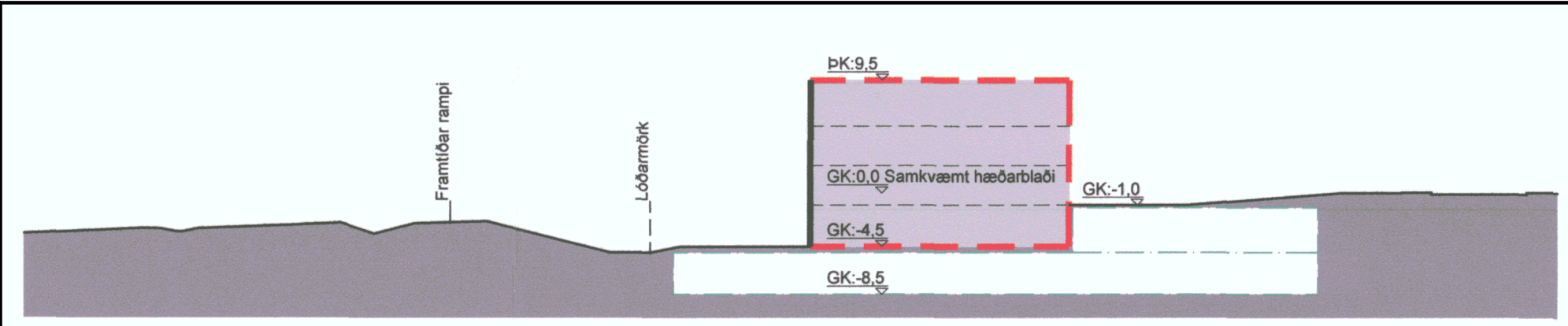
Reykjavíkurborg - Norðlingaholt - Elliðabraut 4-12



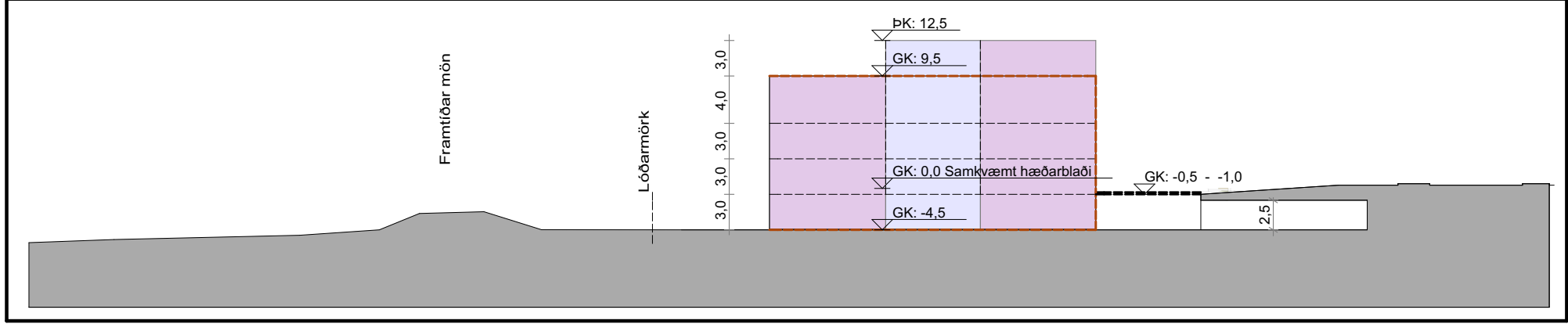
Hluti af gildandi diliskipulagi samþykktu í borgarráði 11. apríl 2003 með síðari breytingum Mkv. 1:1000



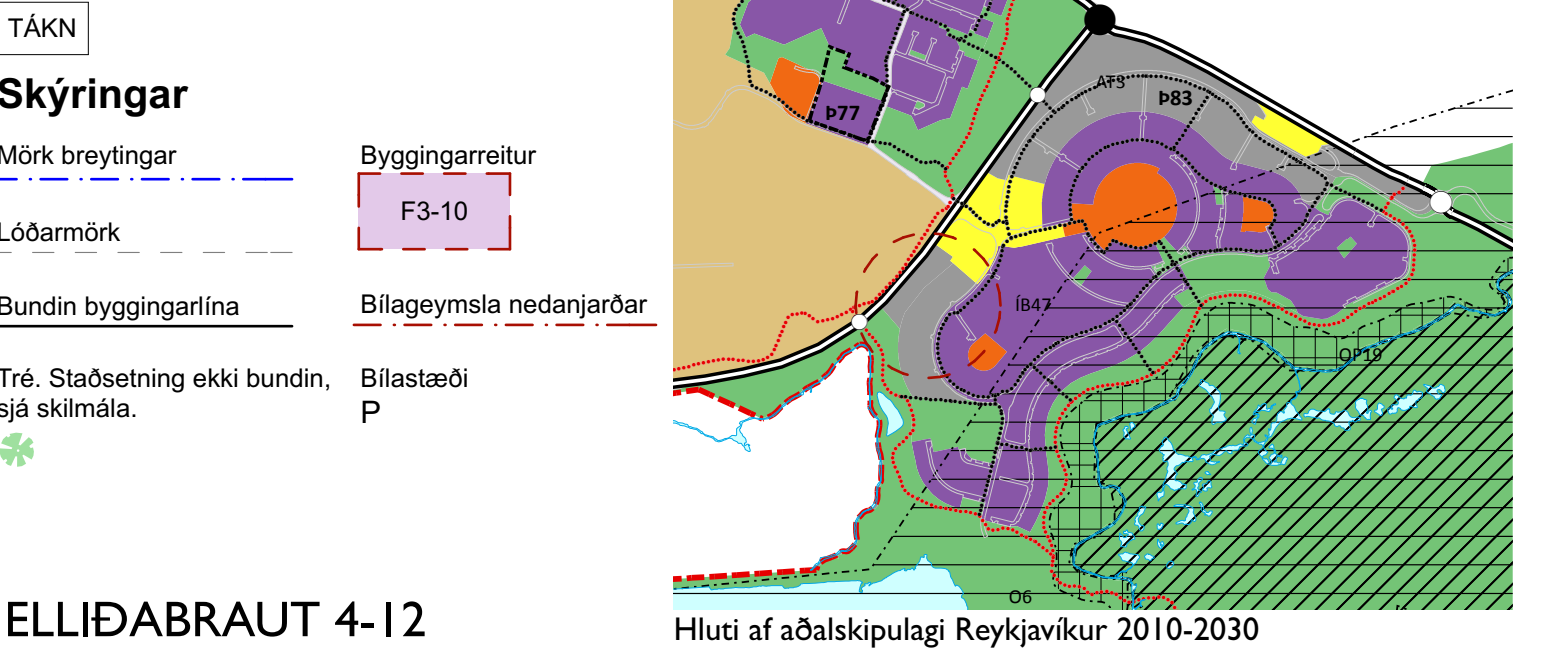
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Mkv. 1:1000



Sneiðing Mkv. 1:500



Kennisnið Mkv. 1:500



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 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 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 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 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. Hámarkskóti 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 húsana að vera hærrí, en kennisnið verði sambærilegt.

Bilageymslur 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 bilageymslum. Bílskýli 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:
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 upprafið efni í hljóðmanir meðfram Breiðhótsbraut.

Húshæðir og þök:
Leyflegt er að byggja 3-4 hæðir auk bílakjallara þar sem aðstæður leyfa. Þak skal vera flatt eða einhalla.

Hönnun:
Mannvirkir eru á áberandi stað. Krafist er metnaðarfullrar hönnunar.

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

Aðkoma og lóð:
Lóðirnar 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. hæðarblaði og kennisniði með 0,5 til 1,0 svigrúmi. Óheimilt er að grafa frá kjallarahæð við aðkomuhlið frá Elliðabraut. Kvöð er um gegnumgang af jarðhæð frá bílakjallara út í garð. Með aðaluppdrætti skal fylgja séruppdráttur af skipulagi lóðar.

Húshæðir og þök:
Leyflegt er að byggja 2-4 hæðir auk bílakjallara. Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Salarhæð er að lágmarki 2,9, sjá hæðarblöð ásamt skýringar- og skilmálsateikningu. Þakform er frjálst. Hámarkskóti þaks er 12,5. Lyftuhús geta náð upp fyrir hámarkskóta.

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 flottaleið. Svalir skulu vera innan byggingarreits.

Hljóðvist:
Gera þarf mön meðfram Breiðhótsbraut til að ná réttari hljóðvist á útsvæði vestan við húsin. Lóðarhafi skulu eftir fremsta megni nýta upprafið efni í hljóðmanir meðfram Breiðhótsbraut. Hljóðvist nýbyggja verður einnig leyst á tæknilegan hátt. Heimilt verði að uppfylla kröfur um hljóðvist með hljóðvegg allt að 1,2 m að Elliðabraut.