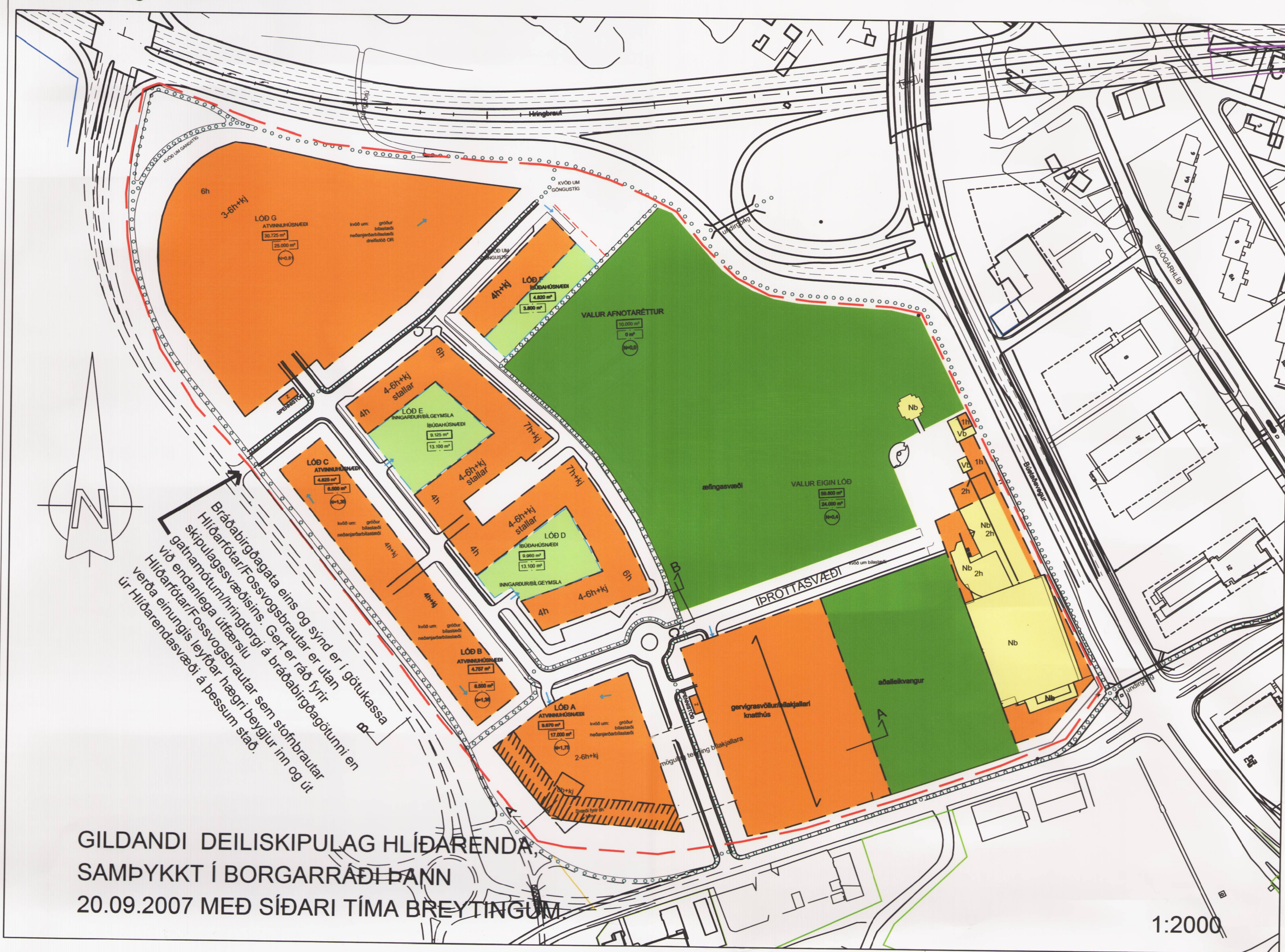
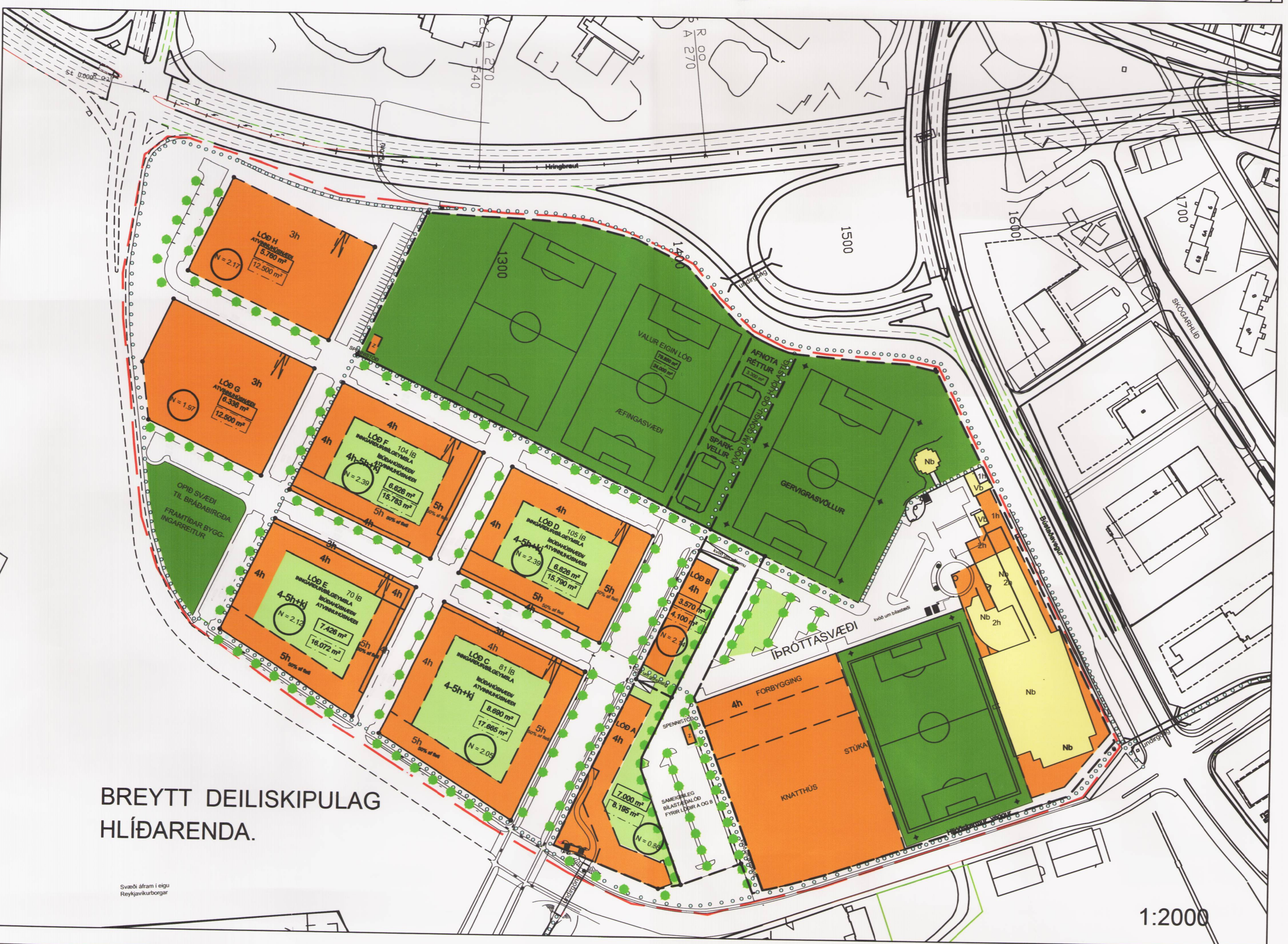


Deiliskipulag 1:2000



GILDANDI DEILISKIPULAG HLÍÐARENDA SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI HANN 20.09.2007 MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM

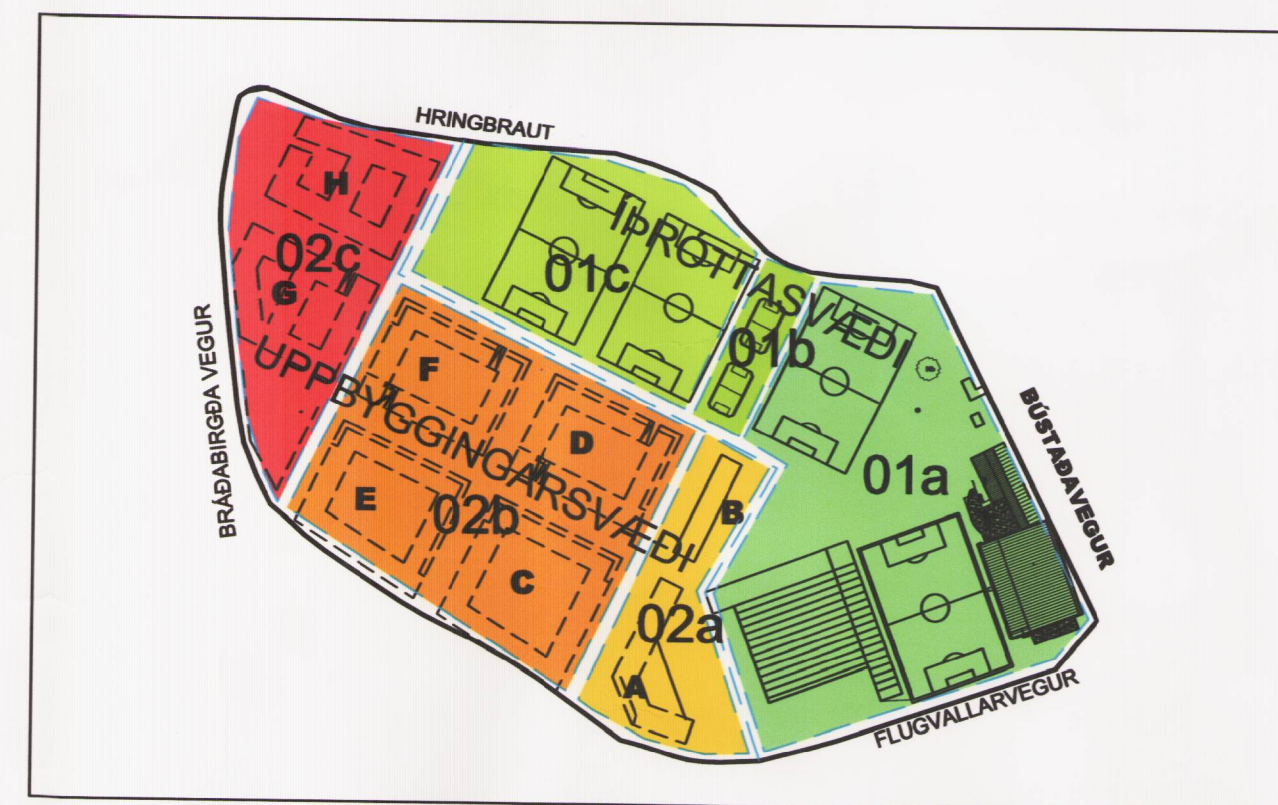
1:2000



BREYTT DEILISKIPULAG HLÍÐARENDA

1:2000

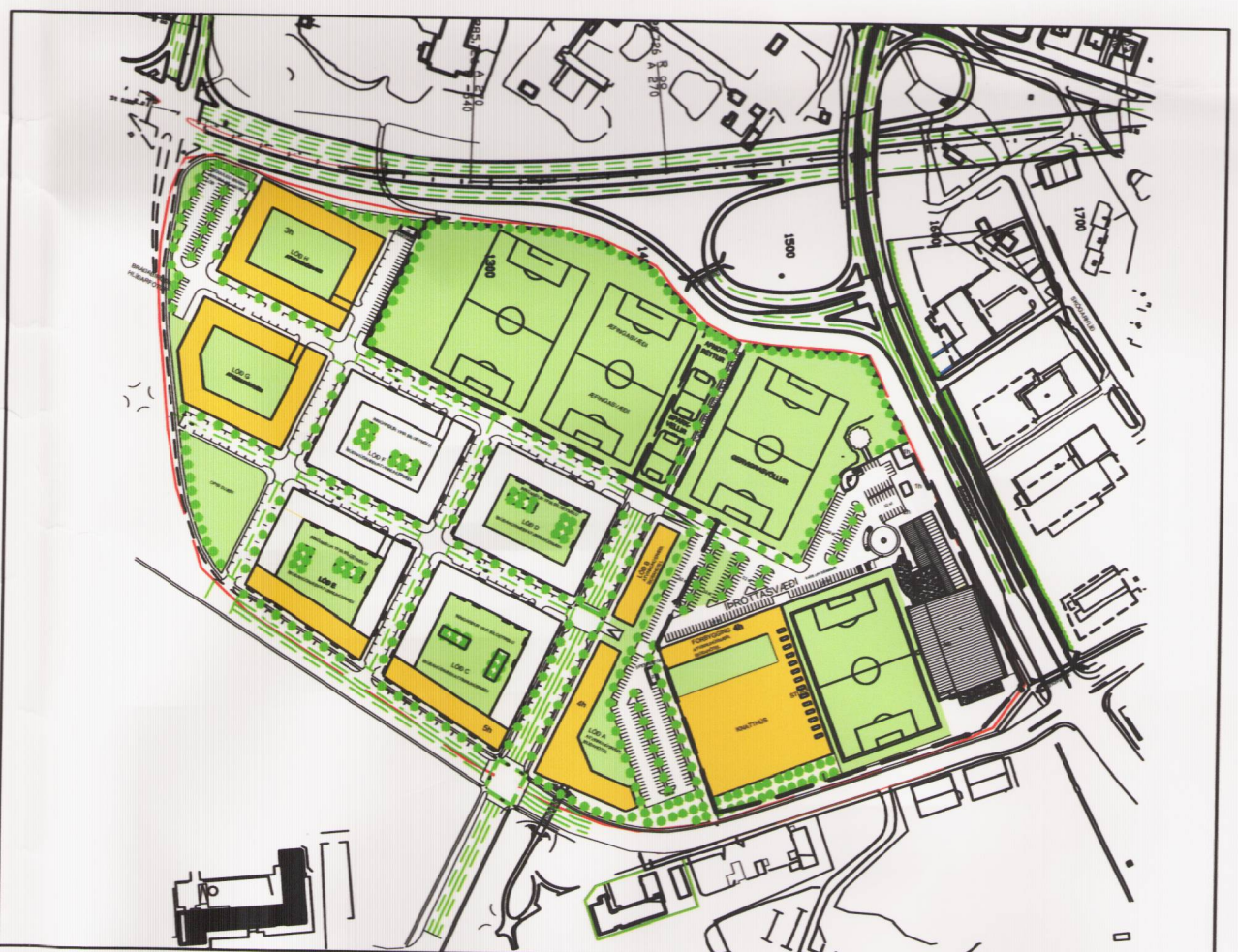
Skýringamyndir 1:5000



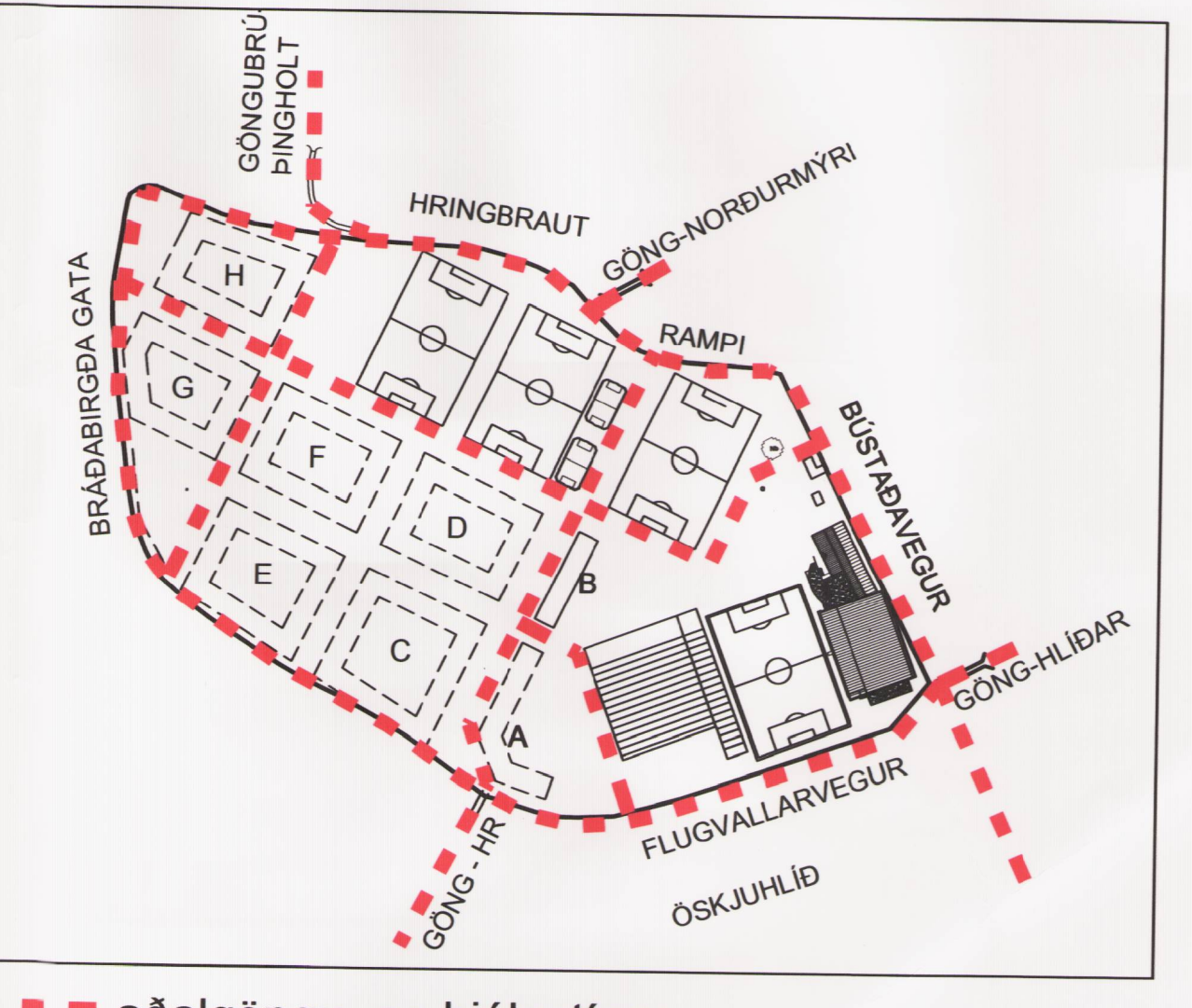
svæðaskipting



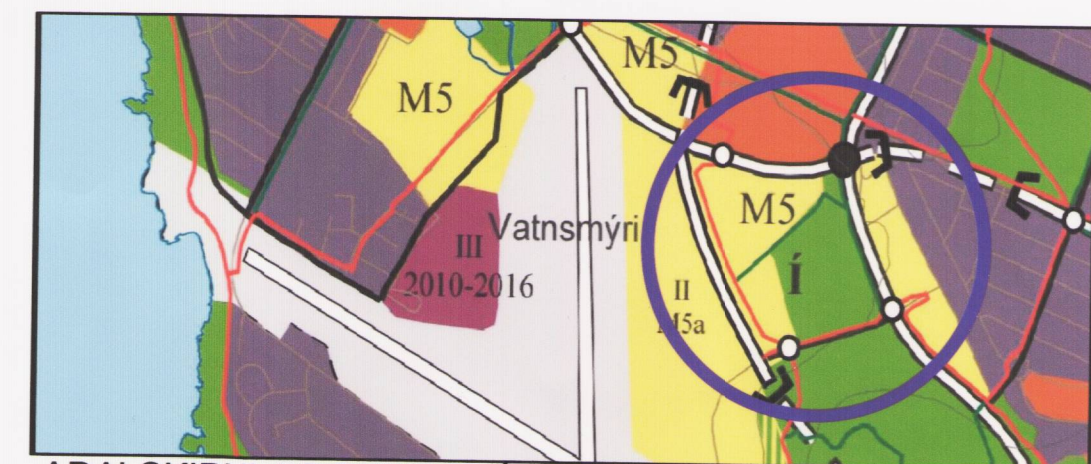
atvinnustarfsemi á jarðhæð allra lóða



íbúðir á efri hæðum í skjóli atvinnuhúsnæðis



aðalgöngu- og hjólastigar



ABALSKIPULAG REYKJAVIKUR 2001-2016 1:20.000



VATNSMYRAR TILLAGA MASSIE skýringarmynd

GILDANDI DEILISKIPULAG. Gildandi deiliskipulagsupplýsingar af Hlíðarenda var samþykkt í borgarráði hinn 20. september 2007 með síðari tíma breytingum. Á lóðum A-B, C, D, E, F er gert ráð fyrir 60.000m² byggingarmagn, sem skiptist jafnt í atvinnuhúsnæði og búðahúsnæði. Íbúðir eru áætlaðar 300 talsins. Á lóð G, nýtt á svæðinu eru auk þess áætlaðar 25.000m² atvinnuhúsnæðis. Austast á skipulagsreitinum er íróttaðsvæði Knattspyrnufélagsins Vals.

BREYTT DEILISKIPULAG. Í kjölfar niðurstöðu samkeppni um framtíð Vatnsmyrar svæðis, sem birt var á vörnunum árið 2008, fór Reykjavíkurborg þess á leit við hagsmunsaðila á svæðinu, að þeir teki þátt í endurskoðun skipulags svæðisins, sem byggði á samkeppnishugmyndinni, sem unnin var af skosku arkitektum Graeme Massie og félagum. Með þessum breytingum felst svokallað Snorrabrattarás, sem liggur yfir núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals. Þessi ástæða er einn af aðal ástæðum áhrifa í samkeppnishugmyndinni. Skipulagsvæðid er 2 ha til suðvesturs vegna færslu bráðabirgðagötu á suður og vesturorkum þess.

Í greinargerð með vinningslögum segir jafnframt að randbyggðinni sé skipt í svæði og sveigjanlegu rúneti. Jafnframt kemur fram að stefni sé að blandað bygg þar sem verulur Uppbyggingsvæði skiptist í þrennt, 02a, 02b og 02c. Fjöldi lóða á uppbyggingsvæðinu verður 8 í stað 7 í gildandi skipulagi. Byggingarmagn á lóðum A, B, C, D, E og F er ráðgert 80.000m², þ.e. 35.000m² í atvinnuhúsnæði. Á lóðum G og H er gert ráð fyrir samtals 25.000m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í lóðum A og B, Lóðir C, D, E og F eru íbúðalóðir með atvinnustarfsemi á 1 hæð. Auk þess er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á lóðum G og H er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi. Íbúðir eru ráðgertar allt að 360 íbúðum á lóðum C, D, E og F.

Aðkoma og umferð byggir á götugæðum og vöðum úr nýjum skipulagsmarkmörkum í haldarskipulagi fyrir Vatnsmyrar. Í nýju umferðarkerfi er stefnt að því að hljóandi umferð og samslóa bílastæðum og hins vegar lagðra húsaötur með samslóa stæðum og blandað bíla- og hjólaferli. Hólf hefur verið til haldsgrunnur haldsgrunnur Reykjavíkurborgar, Bráðabirgðavegur frá Hringbraut að Snorrabrattarás, hefur verið lagður. Vegur þessi lengist núverandi Flugvallarvegur á íslandsstínum krossgatanum úr áður nefndan til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er framtíðsáætlað Sturlögúta, sem er góttuá í samkeppnishugmyndinni, sem fyrirhuguð er frá öllum Öskjuhlíðar og Sturlögútu. Snorrabrattarás. Frá þessum gatanum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgð) að íróttaðsvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hólí Lottulettu, HR og Naúthólvík í hjólaborg Reykjavíkur.

Íróttaðsvæðið er þessi bráðabirgðavegur öðru þeirri gatanegund sem lýst er hér að ofan, þ.e. ljóst er að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósáttu krossgatanarmót. Það þarf að breyta yfirbragði Hlíðarvöðva, vegna hjólaferlisvæðis. Þetta breytingu er gert ráð fyrir íbúðum og stæðum. Þar af endurgera hann, sem og ljósáttu krossgatanarmót. Það þarf að breyta hæðargæði hans og laga að uppbyggingsvæðinu.

Umferð atvinnuhúsnæðis, sem skilyrt er á jarðhæð allra lóða á skipulagsvæðinu, verður af aðgöngu inn í húsaötur og það inn í byggingarvæði sem staðsetur eru á jarðhæð undir innpörðum einstakra reita. Þannig er tryggð óheft aðgöng að bátrum atvinnuhúsnæðis og komi í veg fyrir ónæft og þeim inni í byggingarvæði íbúðum einstakra reita. Gert er ráð fyrir 4.2m salarháða á 1 hæð atvinnuhúsa og 3.3m á efri hæðum.

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóða. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði íbúð. Bílastæði í götu eru almenn stæði og eru ætluð gestum og vísitækjum og teja ekki með í bílastæðabákhæð einstakra lóða. Vegna breytta áherslu í umferðarmáttum, nálagður við mótstöðu almenningsganganna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er víkið frá lögmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda.

Í vinningslögum um framtíðarskipulag Vatnsmyrar, er gert ráð fyrir að Snorrabrattarás verði framengd í gegnum íróttaðsvæði Vals og nái niður í Naúthólvík með hagslegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara hugmynda er afmarkað svokallað hagsmunsvæði Snorrabrattarás á hluta af svæði Vals.

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðum OR á svæðinu.

Tryggt verður að hjólistar og öllum íbúðarlóðum upplýfi kröfur reglugerðar um hjólistar, sjá gr. 1.7 í greinargerð.

Lóð Knattspyrnufélagsins Vals stækkar og breytist. Aðkoma að svæðinu breytist, svæðið skiptist í 3 hluta. 01a keppnisvæði, 01b heilunarmark Snorrabrattarás og 01c æfningsvæði. Kvæð er um heilunarmark á svæðinu (reitur 01b) vegna hagsanlegrar framfarir Snorrabrattarás á langljóð knattspyrnu í samkeppnishugmyndinni 2000 manns í sakti líkt og gildandi skipulagi. Heimilt er að sérarkoma lóð fyrir knattspyrnu. Bygging má 4 hæða forbyggingu við knattspyrnu. Gert er ráð fyrir færslu gegnirásar til austurs og vörður hann austan við hagsanlega framfarir Snorrabrattarás. Fliðjós verða heimil á gegnirásinni (6 stak allt að 18m há) og aðaleikvangi (4 stak allt að 24m há). Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvangi Vals, bæði á löggröngu umhverfis völinn, sem og á steypta stóðveggi, þó ekki herri en veggirnir sjálfir. Markaður (jósakitt) eru ofan á steyptum stóðveggi norðan og sunnan vallar.

Samkvæmt ofangreindu breytast öll lóðamörk á skipulagsvæðinu.

Tafla, gildandi skipulag

LOD	ATV.HÖN	BÚÐARHÖN	HEILD.M2	FJÖLDI BÍL	LÓÐARSTÆR	NYTING	BÍLSTÆÐ
A	17.000	-	17.000	-	6.970	1.78	340
B	9.500	-	9.500	-	4.760	1.30	130
C	9.500	-	9.500	-	4.806	1.30	130
D	13.100	-	13.100	131	6.960	1.34	166
E	13.100	-	13.100	131	6.126	1.43	166
F	9.500	-	9.500	-	4.820	1.30	130
G	25.000	-	25.000	-	30.727	0.61	800
H	55.000	30.000	85.000	300	73.587	1.548	1.548
HEILD	157.600	30.000	187.600	431	123.550	1.25	2.876
HEILDARBYGGINGARMAGN UPPBYGGINGARSVÆÐIS	85.000	-	85.000	-	-	-	-
SKIPULAGSVÆÐI	19 ha	20.0 ha	39.0 ha	-	-	-	-
SKIPULAGSVÆÐI	6 ha	37.0 ha	43.0 ha	-	-	-	-

Tafla, breytt skipulag

RETTI	HEILD.M2	ATV.HÖN	BÚÐARHÖN	HEILD.M2	FJÖLDI BÍL	LÓÐARSTÆR	NYTING	BÍLSTÆÐ
A	3.900	-	3.900	-	1.660	0.46	50	
B	7.000	-	7.000	-	3.350	0.91	100	
C	4.074	-	4.074	-	1.850	0.50	55	
D	7.420	10.545	17.965	179	21.635	1.74	216	
E	7.420	10.545	17.965	179	21.635	1.74	216	
F	7.300	8.872	16.172	162	19.994	1.67	199	
G	2.720	-	2.720	-	1.210	0.32	33	
H	12.500	-	12.500	-	12.500	1.00	125	
HEILD	59.874	45.510	105.384	360	123.818	1.25	1.421	

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 10-12-10. Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiði, innkeyrsur inn á lóðir og kvæðir einhverjar eru.

- Mörk skipulagsvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Obundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Vendað byggingarmagn
- Byggingarreið, hámark
- Bilgæmsla undir garði
- inngarðsbilg
- Nýtingarhlutfall lóðar án gæmsla og bilgæmsla
- Fjöldi hæða í húsi
- Göngu- og hjólaferðastig
- Spennistöð
- Tré í göturými, fjöldi trjáa leiðbeinandi
- Flóðlysing

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fjengió hefur meðferð í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulagsráði þann 22. september 2010 og í borgarráði þann 23. júlí 2010.

Tilgagn sem var auglýst frá 9. júní 2010 með athugasemdafrestri til 22. júlí 2010.

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deldi Stjórntíðinda þann 2011.

BREYTT
1) 10-12-10, v.athugasemda Skipulagsstofnunar
HEIT VÆRIS:
HLÍÐARENDI
DEILISKIPULAGSBREYTING
DEILISKIPULAG
DAGS: 30-04-10 HANNAVA: JL, KA, TERRY: JL, TERNAVA: KA
VEFNAVA: 1:2000, 1:5000
ALARK
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGUR
TÉLF: 534 8810
FAX: 534 8818
WWW.ALARK.IS
JANÓR ENNÍ LINDAL ARNDÓTT FAI KE 550957-3229
KJÓRVALD ARNDÓTT FAI KE 145964-6309
arkitektar ehf.
S 01