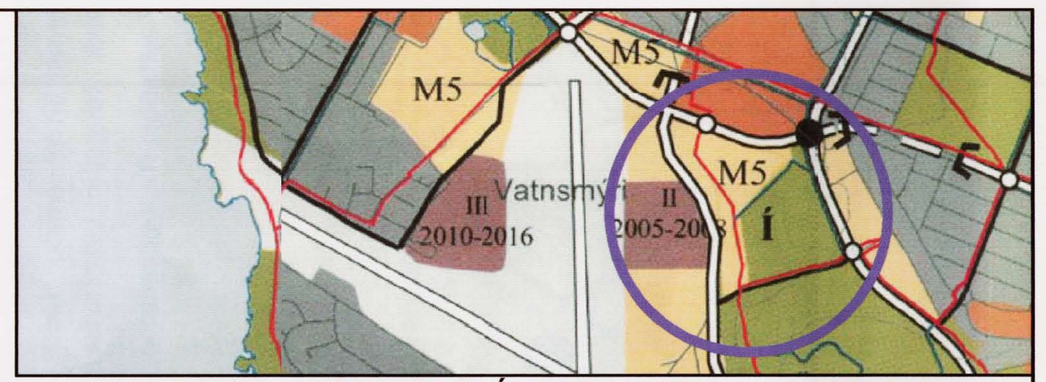

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024 1:20.000

GREINARGERÐ.

Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut (eftir færslu) Bústaðavegi, Flugvallarvegi, sem gert er ráð fyrir að færist lítið eitt og Hlíðarfæti, sem nú er að nýju á aðalskipulagi. Svæðið er í heild um 14,5 ha. og skiptist í tvo meginhluta, annars vegar íþróttasvæði (nattspyrnufélagið Valur) og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-og íbúðalóðir).

Aðkomur og umferð

Ein aðkoma verður inn á svæðið frá Flugvallarvegi um safngötu að hringtorgi sem skilur á milli íþrótta- og uppbyggingarsvæða. Heimtröð að Hlíðarenda liggur frá hringtorgi til austurs milli efri og neðri hluta íþróttasvæðisins. Safngatan liggur frá hringtorgi til vesturs að atvinnulóðasvæði og leggst upp að vesturmörkum skipulagssvæðisins samsíða Hlíðarfæti. Með tilliti til framtíðarskipulags flugvallarsvæðisins er gert ráð fyrir að Flugvallarvegur færist lítið eitt í stefnu neðan við Loftleiðahótelið.

Hljóðvist

Vegna áætlana um íbúðabyggð á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hljóðskermun meðfram Hlíðarfæti í formi landmótunar, hugsanlegra veggja og gróðurs. Staðsetning og fyrirkomulag atvinnuhúsnæðis nyrst og syðst á skipulagssvæðinu er einnig liður í hljóðskermun svæðisins gagnvart íbúðahlutanum. Vegna nálægðar við umferðaræðar er þó ljóst að við hönnun húsa á svæðinu verður að huga að hljóðvist einkum hvað varðar íbúðarhúsnæðið. Er við það miðað að tryggja þurfi 55dB(A) utan við opnanlegan glugga sbr. reglugerð nr. 933/1999 um hávaða. Við hönnun húsa á svæðinu skal tryggja að hljóðstig fari ekki yfir fyrrgreinda viðmiðun. Um annað húsnæði og hljóðvistarkröfur innanhúss vísast að öðru leyti til framangreindrar reglugerðar. Áður en hafist er handa við hönnun húsa skulu hönnuðir kynna sér fyrirliggjandi skýrslur um hljóðvist á svæðinu.

Nýtt Valssvæði

Lóð knattspyrnufélagsins Vals er 59.900m² auk afnotaréttar af 10.000m² svæði til viðbótar við norðurmörk lóðarinnar. Markaðir eru byggingarreitir fyrir stækkun og/eða endurnýjun félagsaðstöðu, íþróttahúsa, knattspyrnuhús ásamt tilheyrandi geymslum. Gert er ráð fyrir að íþróttahús megi vera allt að 13 m há og að hæð knattspyrnuhúss geti orðið allt að 16 m hátt. Gömlu bæjarhús á Hlíðarenda falla undir verndun byggðamynsturs, skv. skilgreiningu minjasafns Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu á milli eldra íþróttahúss og fjóss. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

TAFLA 3, Íþróttasvæði

Lóð	stærð	byggingarmagn	nýtingarhlutfall
Valur	59.600 m²	24.000 m²	0,40
Afnotaréttur	10.000 m²	0	0

Önnur uppbygging – hindrunarlínur flugbrautar.

Á reit utan Valssvæðis ("Uppbyggingarsvæði") er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðalóðum og hugsanlegum leikskóla. Heildarbyggingarmagn skal vera allt að 50.000 m² auk hugsanlegs leikskólahúsnæðis. Bílakjallarar eru ekki innifaldir í þeirri tölu. Hæð bygginga miðast við 5 hæðir eða efstu punkta bygginga við Eskihlíð og Skógarhlíð. Svæðið sem ætlað er undir atvinnustarfsemi er um 63.000m² og er svæðisnýtingarhlutfall því ca. 0,8. Tillagan gerir ráð fyrir "stokkbyggingum" meðfram væntanlegum Hlíðarfæti og framtíðar Hringbraut á 7 lóðum.

Sem fyrr segir setja svo kallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið aðflugslína flugbrautar 06-24, uppbyggingarhraða svæðisins ákveðnaskorður. Samkvæmt þeim hafa þær ekki áhrif á lóð knattspyrnufélagsins Vals. Hins vegar hafa þær áhrif á framkvæmdahraða á uppbyggingarsvæðinu. Hefja má uppbyggingu á syðsta hluta svæðisins sem og hluta þess nyrst, þ.a. ljóst er að miðbik skipulagssvæðisins verður óhreyft á meðan hindrunarlínur þessar hafa gildi og ekki verði byggt á þessum lóðum fyrr en flugbraut þessi verður aflögð. Þær lóðir sem þessum annmörkum eru háðar eru annars vegar lóðir E, F og G á íbúðasvæði og hins vegar hluti lóðar H (Landspítala Háskólasjúkrahús) á atvinnulóðasvæði.

SKILMÁLAR, úrdráttur, sjá nánar greinargerð.

ATHYGLI ER VAKIN Á AÐ NÁNARI SKILMÁLAR UM BYGGINGAR Á SVÆÐINU O.FL. ER AÐ FINNA Í GREINARGERÐ SEM FYLGIR UPPDRÆTTI ÞESSUM, Þ.A. SÉRSKILMÁLAR FYRIR EINSTAKAR LÓÐIR.

Húsagerðir

Húsagerðir eru í megindráttum tvenns konar á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 5 hæða atvinnuhúsnæði, þar sem jarðhæð og þakhæð eru inndregnar og hins vegar er um 4 hæða íbúðarblokkir að ræða, þar sem þakhæð er inndregin. Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, áhorfendastúkum og knatthúsi.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum á uppbyggingarsvæði er áætlað á bilinu 0,7-0,9, án bílgeymslukjallara.

Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 50 m² í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, og 1½ bílastæði á hverja íbúð yfir 80m², en 1 stæði á hverja íbúð minni en 80m². Vegna nálægðar við miðstöð almenningsvagna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda. Gera skal ráð fyrir a.m.k. helmingi bílastæða í bílgeymslum neðanjarðar. Heimilt er að gera bílastæði í kjallara knatthúss. Gert er ráð fyrir 160 bílastæðum á lóð Vals. Kvöð er um samnýtingu bílastæða ofanjarðar á atvinnuhúsalóðum á uppbyggingarsvæði.

Lóð	Stærð	Byggigarmagn	N	Fjöldi íbúða-viðmið	bílast.þörf
A-B	7.930m²	7.00m²	0,88		140
H	28.270m²	25.00m²	0,88		515
	(hugsanl. leikskóli 70m²)		0,91		
Samt:	36.200m²	32.00m²	0,88		
		(32.50m²)	0,90		
Lóð C	5.285m²	3.50m²	0,66	33 íbúðir	1-11/2 st./íb.
Lóð D	5.770m²	3.90m²	0,68	37 íbúðir	1-11/2 st./íb
Lóð E	5.805m²	3.90m²	0,68	37 íbúðir	1-11/2 st./íb.
Lóð F	5.000m²	3.50m²	0,70	33 íbúðir	1-11/2 st./íb.
Lóð G	4.590m²	3.10m²	0,68	29 íbúðir	1-11/2st./íb.
Samt:	26.450m²	1800m²	0,68		

Byggingarhæfar lóðir, óháðar hindrunarlínum flugvallar:

Íbúðalóðir:	Lóðir C og D,	7450m²	70 íb
Atv.húsalóðir:	Lóðir A-B	7000m²	
	Hluti lóðar H	740m²	
Samt:		2185m²	

Vegna þessarar breytinga koma nýr uppdráttur og greinargerð í stað eldri uppdráttar og greinargerðar deiliskipulags frá 15.júlí 2003. Uppdrætti þessum fylgja skýringaruppdrættir, greinargerð og skilmálar dags. 20-08-04.

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 20.OKT. 2004 til 1.DES. 2004.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 2.FEB. 2005 og í borgarráði þann 3.FEB. 2005

Tillagan sem var auglýst frá 20.okt. 2004 með athugasemdafresti til 1.des. 2004

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 10.mars 2005

Steinunn Valdís Óskarsdóttir

- Mörk skipulagssvæða
- O — Opin svæði til sérstakra nota
- Eldri lóðamörk
- Ný lóðamörk/byggingarreitur bílgeymslna á lóðum A-I
- 000 m² — Stærð lóðar í fermetrum
- 000 m² — Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Nb — Núverandi byggingar
- Vb — Verndað byggðamynstur
- Nýb — Nýbyggingar
- N= — Hámarksnýtingarhlutfall lóðar
- 2h — Fjöldi hæða í húsi
- 16m — Hámarkshæð bygginga
- Bundin mænisstefna
- Göngu- og hjólreiðastígur
- Tengistígur/gangstétt
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Z — Spennistöð

BREYTT

1) 10-03-05 V/ATHUGASEMDA SKIPULAGSSTOFNUNAR

HEITI VERKS:

HLÍÐARENDI
DEILISKIPULAGSTILLAGA

HEITI TEIKNINGAR:

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR

DAGS.: 20-08-04	HANNAÐ: JL,KÁ	YFIRF.: KÁ	TEIKNAÐ: KÁ
VERKNR:	KVARÐI: 1:1000		

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is

S101