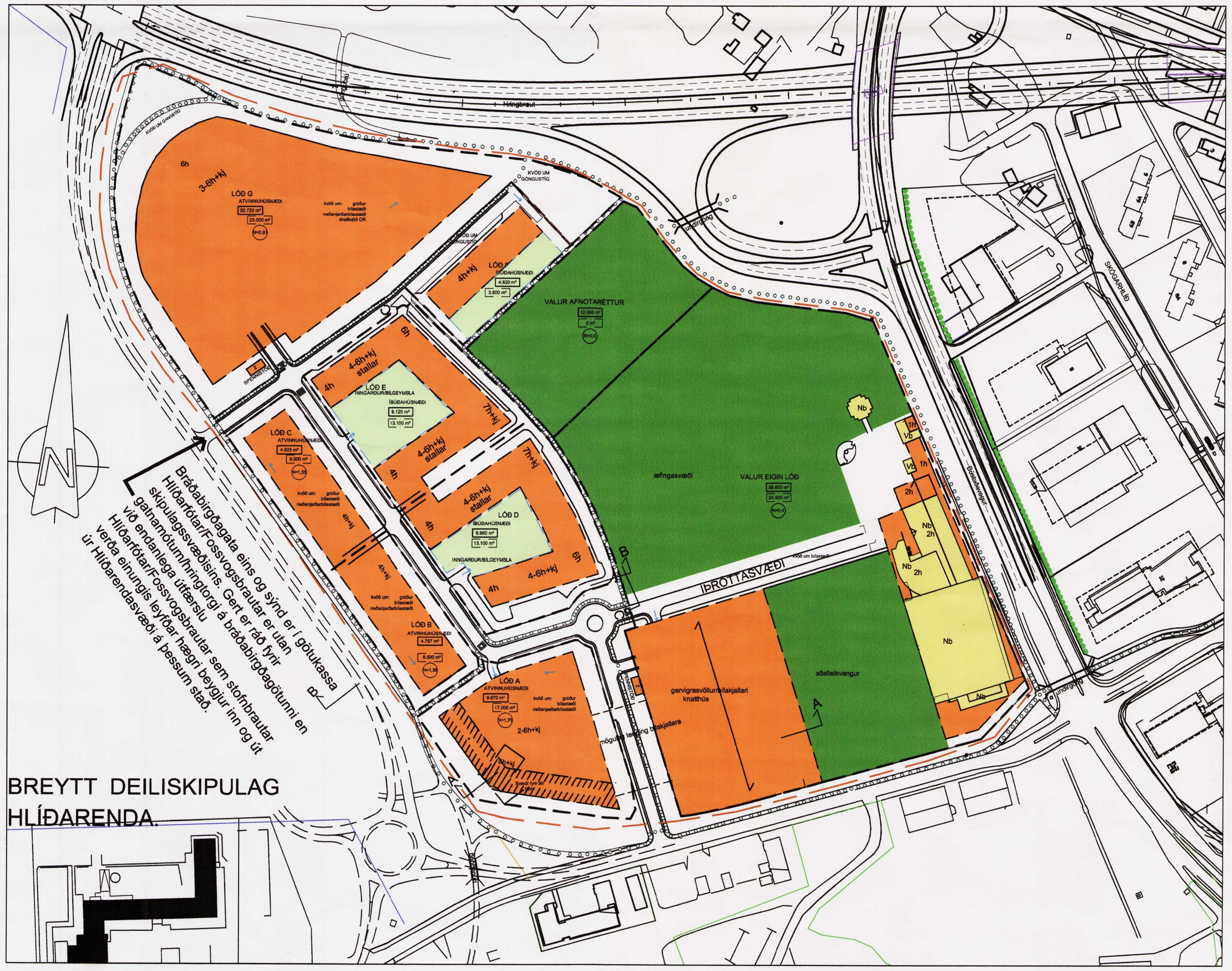
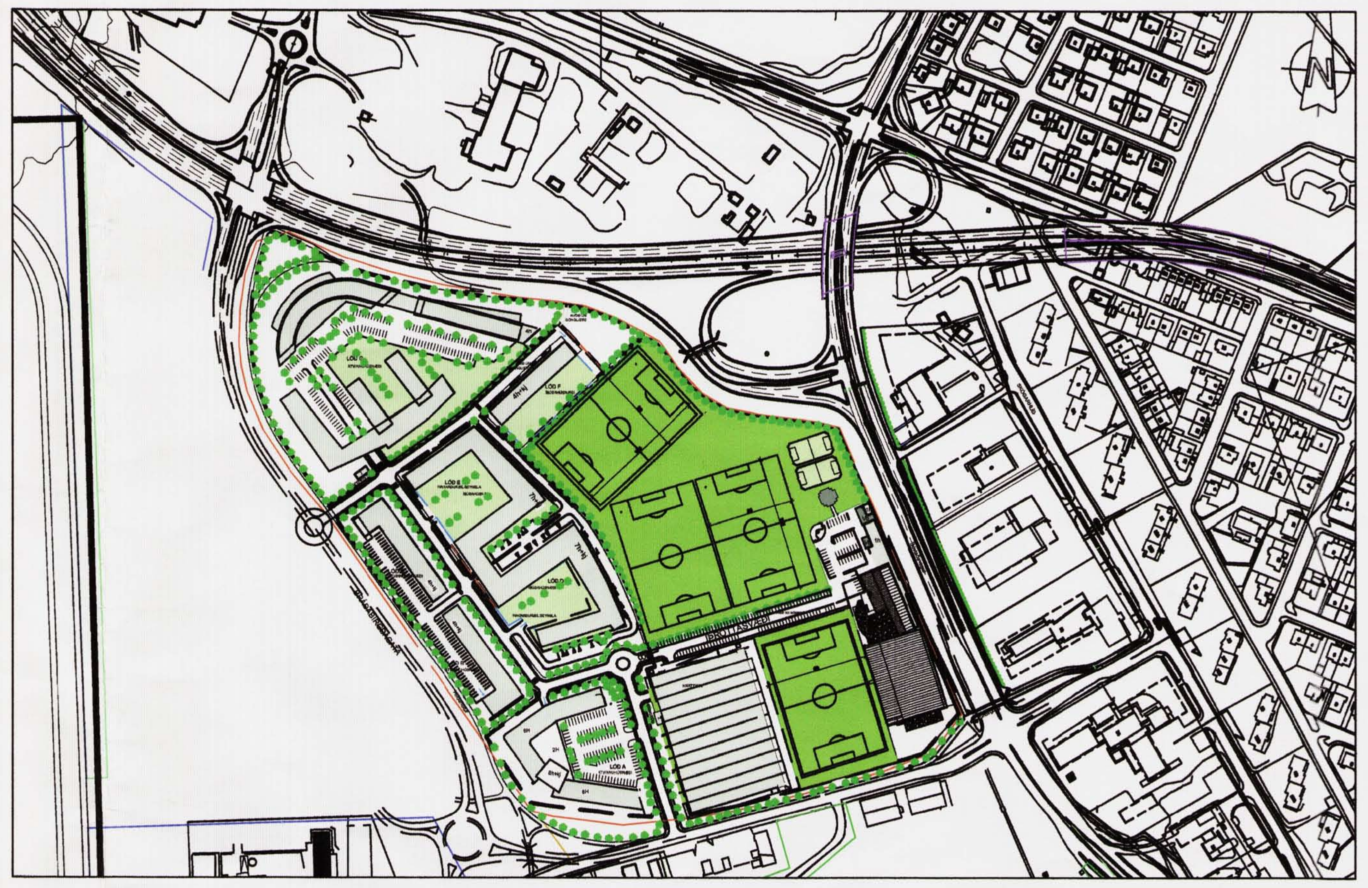
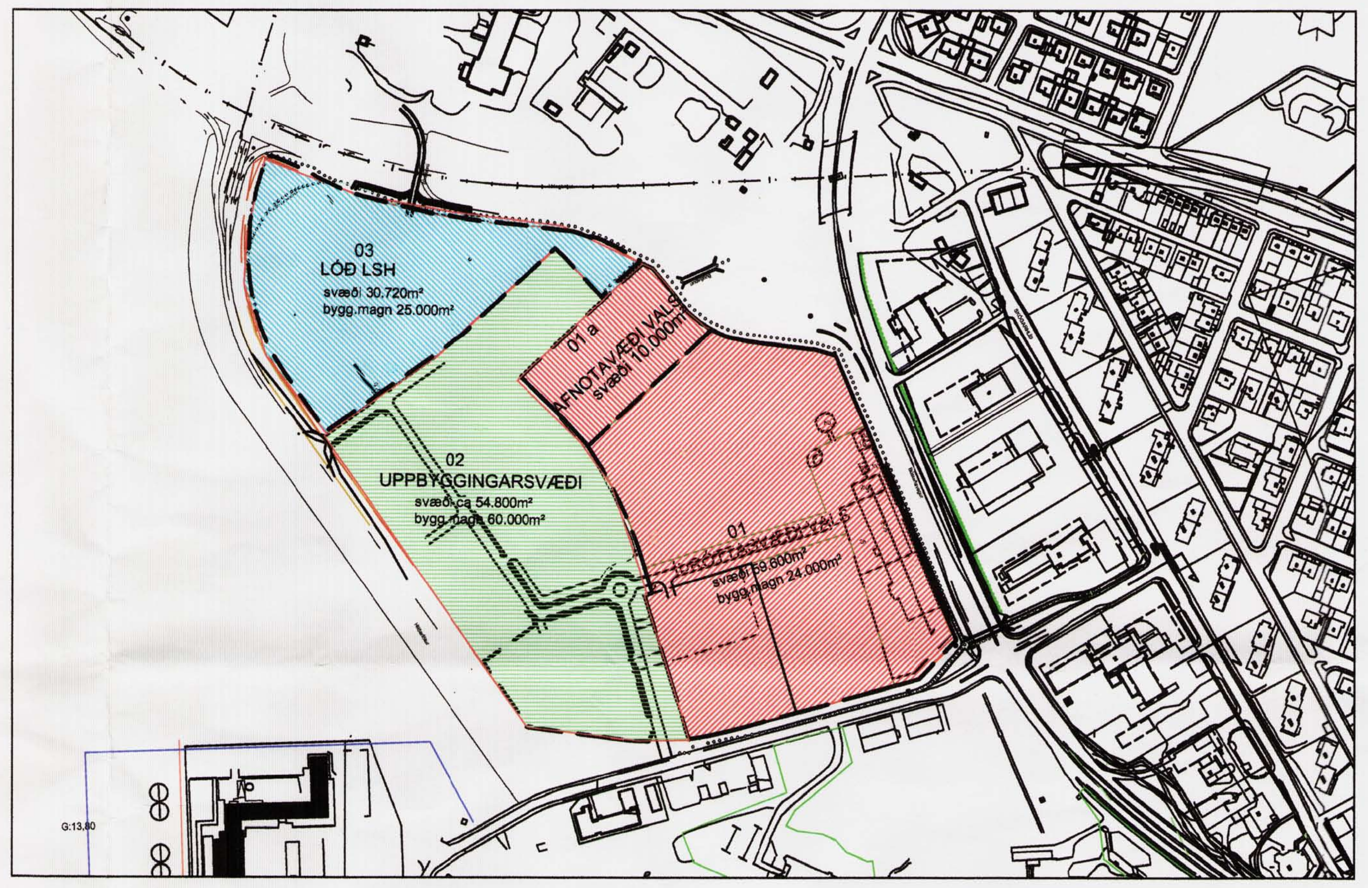
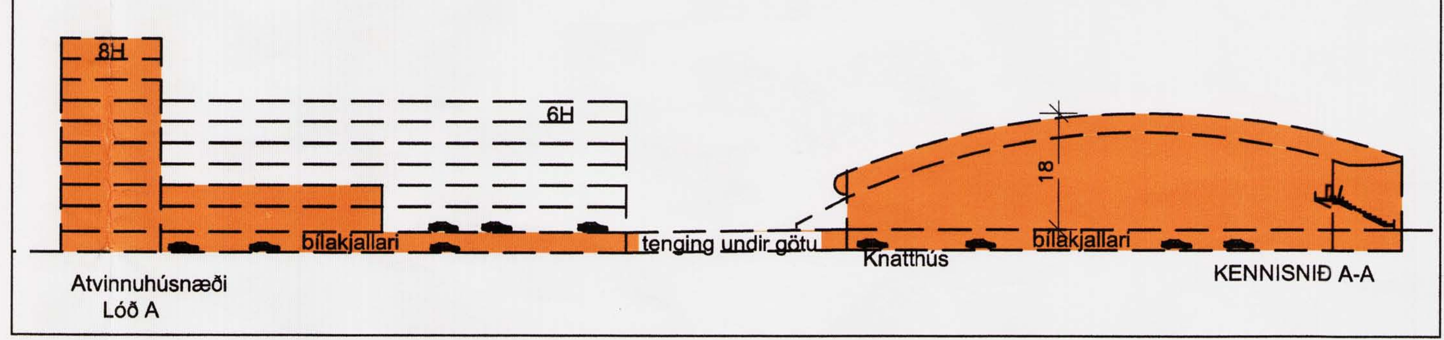


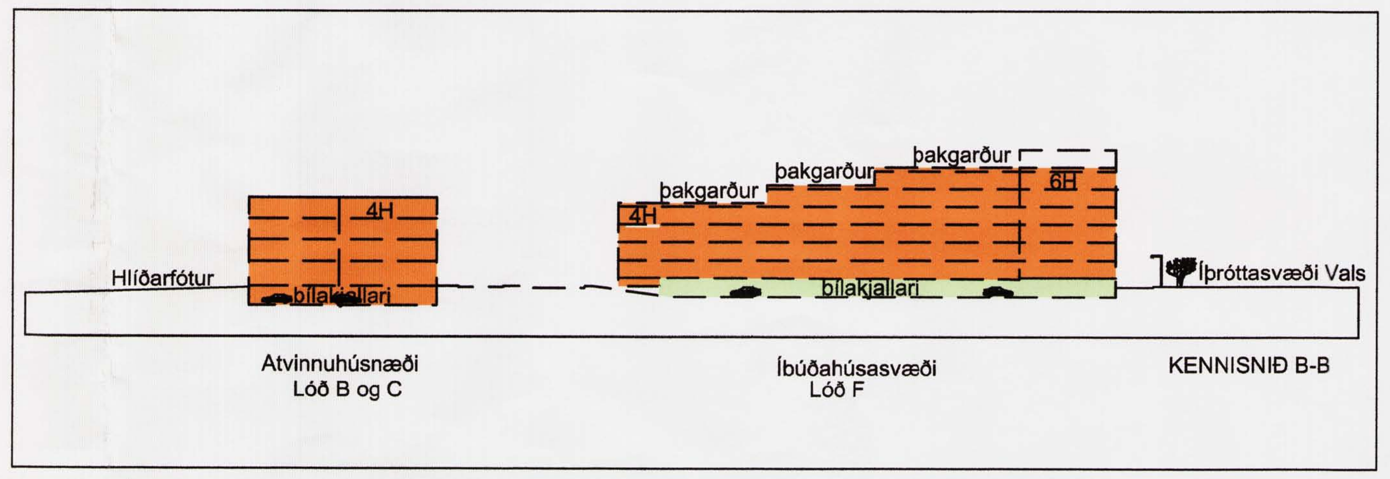


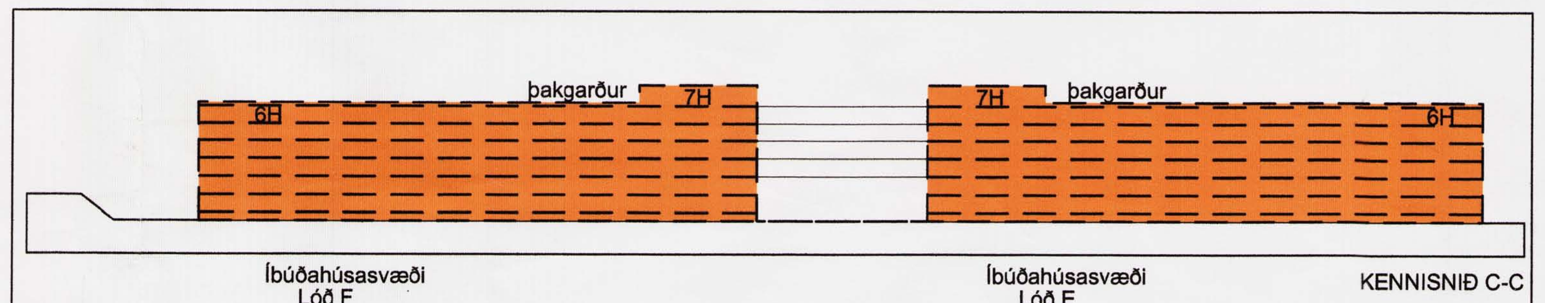
SKÝRINGARMYND

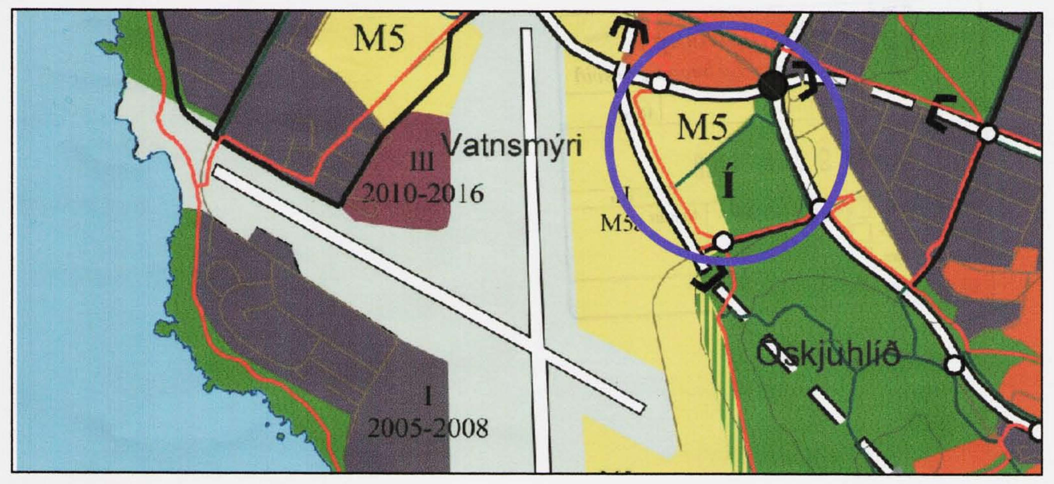


SVÆÐASKIPTING









HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024 m.s.br.

GILDANDI DEILISKIPULAG.

Gildandi deiliskipulagsuppdráttur af Hlíðarenda var samþykktur í borgarráði hinn 3.febrúar 2005. Á lóðum A -B, C, D, E, F og G, uppbyggingarsvæði, er gert ráð fyrir samtals 25.000m² byggingarmagni á 6 lóðum, 5 íbúðalóðum og einni atvinnuhúsalóð. Auk þeirra er lóð nyrst á svæðinu, lóð H, sem er í eigu Landsspítala Háskólasjúkrahúss, þar sem einnig er gert ráð fyrir 25.000m². Austast á skipulagsreitnum er íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals.

BREYTT DEILISKIPULAG.

Vegna breyttrar legu Hlíðarfótar stækkar skipulagssvæðið til vesturs um tæpan hektara. Svæðinu má skipta í 3 hluta:
Svæði 01 og 01a er íþróttasvæði
Svæði 02 er uppbyggingarsvæði
Svæði 03 er svæði Landsspítala Háskólasjúkrahúss.
Áætluð breyting gerir ráð fyrir 35.000m² auknu byggingarmagni á svæðinu, nánar tiltekið á svæði 02, lóðum A-F, þ.a. heildar byggingarmagn á þeim lóðum getur orðið 60.000m². Gert er ráð fyrir því að þessir fermetrar skiptist nokkuð jafnt í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði, þ.e. 30.000m² á hvorn flokk. Heimilt er þó að skipta byggingarmagni á milli flokkanna á annan hátt, þó skal íbúðahúsnæði ekki vera minna en 20.000m². Atvinnuhúsalóðir eru meðfram umferðargötum, Flugvallarvegi, Hlíðarfæti og Hringbraut og virka sem hljóðskermar gagnvart íbúðalóðunum inni á miðju skipulagssvæðinu. Atvinnuhúsalóðirnar eru fjórar og kallast A, B, C og G, en sú seinast nefnda er í eigu Landsspítala Háskólasjúkrahúss, nyrst á svæðinu, svæði 03. Stærð og form hennar breytist vegna breyttrar afmörkunar heildarsvæðisins, en byggingarmagn helst óbreytt. Stærð hennar verður 30.725m² við breytingu þessa í stað 28.270m² sbr. núgildandi deiliskipulag og stækkar því um 2.455m².
Íbúðalóðirnar verða þrjár talsins, D, E og F og getur fjöldi íbúða á svæðinu orðið samtals um 300 talsins. Lóðir D og E gera ráð fyrir U- laga randbyggingum kringum inngarða. Gert er ráð fyrir samtengingu þeirra yfir götu og eru 2 neðstu hæðir óbyggðar ef um tengingu verður að ræða. Neðsta íbúðahæð er hálfri hæð yfir götu en undir inngarði og íbúðarhúsi, er gert ráð fyrir bílakjallara og geymslum, sbr. kennisnið A-A. Nýtingarhlutfall lóða eykst eftir þessa breytingu og fjöldi hæða eykst. Byggingarreitir lóða stækka til þess að loka ekki á útfærslumöguleika mannvirkja á lóðinni. Hæð bygginga verður mismunandi og munu stallast frá 4 hæðum upp í hæst 7 hæðir, sbr uppdráttur og kennisnið. Á íbúðalóð F er gert ráð fyrir fjögurra hæða byggingu auk bílakjallara, sem líkt og á lóðum D og E, stendur hálfri hæð upp úr landi.
Ger er ráð fyrir 2.8m salarhæð í íbúðahúsum.

Miðað er við 1 bílastæði á hverja 50m² í atvinnuhúsnæði og 1,5 stæði á hverja íbúð yfir 80m² og einu stæði fyrir hverja íbúð undir 80m² stærð. Gera skal ráð fyrir 2/3 hluta bílastæða neðan njarðar.

Atvinnuhúsalóð A, syðst á svæði 02 er ráðgerð 2- 6 hæðir, en hluti byggingar (grunnflötur ca 400m²) má rísa í 8 hæðir að Hlíðarfæti, nánar tiltekið á uppdrætti. Bílakjallari undir lóð A má tengjast bílakjallara undir knatthúsi og er gert ráð fyrir samnýtingu stæðanna. Lóðir B og C eru fjögurra hæða auk kjallara og skipa stóran sess í hljóðskermun íbúðasvæðisins.Mögulegt er að byggja eina byggingu á sameinuðum lóðum B og C.
Gert er ráð fyrir 4m salarhæð á 1.hæð atvinnuhúsa og 3.3m á efri hæðum.

Kvöð er um staðsetningu dreifistöðvar OR á lóð G.
Önnur dreifistöð OR er við vesturlóðamörk knatthúss á svæði 01.

Aðkoma að svæðinu verður annars vegar frá Flugvallarvegi líkt og í núverandi deiliskipulagi og hins vegar er gert ráð fyrir inn-og útakstri á svæðið af fyrirhugaðri bráðabirgðagötu, í stæði framtíðar Hlíðarfótar/Fossvogsbrautar, á milli svæða 02 og 03. Bráðbirgðagata eins og sýnd er í götukassa Hlíðarfótar/Fossvogsbrautar, er utan deiliskipulagssvæðisins. Gert er ráð fyrir gatnamótum/hringtorgi á bráðabirgðagötunni en við endanlega útfærslu Hlíðarfótar/Fossvogsbrautar sem stofnbrautar verða einungis leyfðar hægri beygjur inn og út úr Hlíðarendasvæði á þessum stað.

Hljóðvistarskýrsla,dags. 02-07-04, var unnin fyrir gildandi skipulag og sýndi fram á að aðstæður íbúðasvæðis uppfylltu hljóðvistarkröfur. Í fyrirliggjandi tillögu njóta íbúðarhús auk þess verndar fyrir utanaðkomandi hljóðum, frá atvinnuhúsum, sem eru staðsett meðfram helstu umferðaræðum svæðisins. Tryggt verður að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist, sjá gr. 1.5 í greinargerð. Lóðirnar sem um ræðir eru D, E og F. Á þeirri síðast nefndu skal huga sérstaklega að útfærslu norðurgafls, annaðhvort er hann gluggalaus eða með óopnanlegum gluggum.

Lóð Knattspyrnufélagsins Vals stækkar um 1 metra til vesturs og mega spyrnur knatthúss ná út fyrir lóðamörk allt að 8m. Stúka á langhlið knatthús rúmar tæplega 2000 manns í sæti. Stærð knatthúss er ca 78m x 112m og hæð um 18m. Heimilt er að sérafmarka lóð fyrir knatthús.
Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völlinn, sem og á steypta stoðveggi, þó ekki hærri en veggirnir sjálfir. Markatöflur (ljósaskilti) eru og ráðgerðar ofan á steypta stoðveggi norðan og sunnan vallar. Stærðarviðmið (b x h) þeirra er 650 x 300cm.

Samkvæmt ofangreindu breytast öll lóðamörk á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags.09-04-07, br. 18-01-08.

Tákn	Skýring
(rauð strikalína)	Mörk skipulagssvæða
O	Opin svæði til sérstakra nota
(lína)	Eldri lóðamörk
(strikalína)	Ný lóðamörk/byggingarreitur bílgeymslna á lóðum A-O
000 m²	Stærð lóðar í fermetrum
000 m²	Hámarks byggingarmagn
(lína)	Bindandi byggingarlína
(strikalína)	Óbundin byggingarlína
Nb	Núverandi byggingar
Vb	Verndað byggðamynstur
Nýb	Byggingarreitur, hámark
8h	staðsetningar möguleikar fyrir 8.h
Bíl/garð	Bílgeymsla undir garði
→	Í bílakjallara(staðsetn. ekki bundin)
N=	Hámarksnýtingarhlutfall lóðar
2h	Fjöldi hæða í húsi
16m	Hámarkshæð byggingar
(tákn)	Bundin mænisstefna
○ ○ ○ ○	Göngu- og hjólreiðastígur
○ ○ ○ ○	Tengistígur/gangstétt
(tákn)	Gangbraut yfir umferðargötu
Z	Spennistöð

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

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulagsráði þann 8. ágúst 2007og í borgarráði þann 20. sept 2007

Tillagan sem var auglýst frá 6. júní 2007með athugasemdafresti til 18. júlí 2007.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 200 .

Skipulagsstjóri Reykjavíkur

BREYTT		
1) 18.01.08	Breytt v/athugasemda Skipulagsstofnunar: Byggingarreitir,hljóðvistarmál, auglýsingaskilti o.fl.	KÁ

HLÍÐARENDI

DEILISKIPULAGSBREYTING

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR KVARÐI: 1:2000 1:5000

DAGS.: 09-04-07			STAÐF. BURÐARÞOL
HANNAÐ: JL,KÁ	TEIKNAÐ: KÁ	YFIRF.:	

ALARK arkitektar sf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
HAMRABORG 7
200 KÓPAVOGI
SÍMAR 564 1137
OG 554 5244
FAX: 564 4433
alark@arkverk.com
KT: 501193-2409
www.arkverk.com

01