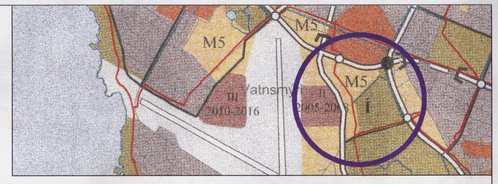

HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2024 1:20.000

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 (Knattspyrnufélagsið Valur) og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-og íbúðalóðir).

Aðkomur og umferð
Ein aðkoma verður inn á svæðið frá Flugvallarvegi um safngötu að hringtorgi sem skilar 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 liggur upp að vesturmörkum skipulagssvæðisins samsíða Hlíðarfæti. Með tilliti til framtíðarskipulags flugvallarsvæðisins er gert ráð fyrir að Flugvallarvegur færist lítið eitt í stefnu norðan 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 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 skv. reglugerð nr. 933/1999 um hávaða. Við hönnun húsa á svæðinu skal tryggja að hljóðstig fari ekki yfir fyrirgreinda viðmiðun. Um annað húsnæði og hljóðvistarkröfur innanhúss vísast að öðru leyti til framangreindrar reglugerðar. Auk en hafist er handa við hönnun húsa skulu hönnuðir kynna sér fyrirliggjandi skýrslur um hljóðvist á svæðinu.

Nýtt Vatnsvæði
Lóð knattspyrnufélagsins Vals er 85.500m² en vegna breytinga á gatnakerfi umhverfis hana þarf að taka af henni 9.200m² auk þess sem talsvir eru 16.700m² af suðvesturhorni lóðarinnar undir atvinnustarfsemi, samkvæmt samningi á milli félagsins og Reykjavíkurborgar frá 11. maí 2002. Lóð Vals verður því eftir breytingu þessa 59.600m² auk aflotarréttar af 10.000m² svæðis til viðbótar á norðurmörkum svæðisins. Markaðir eru byggingarreitir fyrir stakkhús og/eða eindverjum 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 bæjarhúsin á Hlíðarenda falla undir vernduð byggðamynstur, skv. skilgreiningu minjasafns Reykjavíkur. Gert er ráð fyrir mögulegika á byggingu á milli eldra íþróttahúss og fjöss. Áður en til viðbyggginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

Önnur uppbygging- hindrunarflugbrautar.
Á reit utan Vatnsvæðis ("Uppbyggingarsvæði") er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn skal vera allt að 50.000 m² auk leikskólabúsnæðis. Bílastjallarar 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 65.000m² og er svæðisnýtingarhlutfall því ca. 0,8. Tillagan gerir ráð fyrir "stokkbyggingum" meðfram væntanlegum Hlíðarfæti og framtíðar Hringbraut á 14 lóðum auk lóðar fyrir leikskóla. Aftan við og í vari af atvinnuhúsnæði er gert ráð fyrir 3 íbúðarblokkum sem umlykja íþróttasvæðið. Bílastæði íbúðalóða og atvinnulóða eru aðskilin. Hindrunarflugbrautar vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24setja uppbyggingarheiða svæðisins ákv. skorður,(sjá nánar skilmála).

SKILMÁLAR, ÚRDRÁTTUR, SJÁ NÁNAR GREINARGERÐ.

ATHYGLI ER VAKIN Á AÐ NÁNARI SKILMÁLAR UM BYGGINGAR Á SVÆÐINU OG, ER AÐ FINNA Í GREINARGERÐ SEM FYLGIR UPPDRÆTTI ÞESSUM, M.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 5 hæða íbúðarblokkir að ræða, þar sem þakhæð er inndregin. Á svæðis Vals er séðan gert ráð fyrir mannvirkjum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, afþreyðarstúkum og knatthúsi.

Nýtingarhlutfall
Nýtingarhlutfall á lóðum á uppbyggingarsvæði er áætlað á bilinu 0,8-1,25, án bílgeymsluhjallara.

Atvinnuhúsalóðir:

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðaþörf	N	N m bílastæðalóð
A-B	7.178m²	6.200m²	124 (62 ofan+62kj)	0,86	
C-D	5.626m²	6.200m²	124 (62 ofan+62kj)	1,10	
E-F	5.551m²	6.200m²	124 (62 ofan+62kj)	1,12	
G-H	5.426m²	6.200m²	124 (62 ofan+62kj)	1,14	
I	6.450m²	7.400m²	148 (74 ofan+74kj)	1,15	0,75
J	6.222m²	6.700m²	134 (67 ofan+67kj)	1,08	0,72
(I-J	12.775m²	14.100m²	282(141of + 141kj)	1,10	0,74)
K	2.955m²	750m²	15	0,25	
L	6.435m²				
samtals:	**45.843m²**	**39.650m²**	**793 (40+389)**	**0.86**	

Íbúðalóðir:

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðaþörf	N	Nm bílastæðalóð
M	3.028m²	3.700m²	1-1 ½ bst. á íb.	1,22	0,88
N	3.676m²	3.700m²		1,00	0,77
O	5.457m²	3.700m²		0,68	
P	2.322m²				
samtals:	**14.483m²**	**11.100m²**		**0,77**	
Lóð Vals	59.600m²	24.000m²		0,40	
Afnotaréttur	10.000m²	0m²		0,0	

Bílastæði
Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar, þó er gert ráð fyrir samsteignlegum sér bílastæðalóðum fyrir annars vegar atvinnuhúsalóðir I og J og hins vegar íbúðalóðir M og N . Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 50 m² í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, og 1 ½ 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 miðbæ Reykjavíkur er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda. Gera skal ráð fyrir a.m.k. helmingi bílastæða í bílgeymslum neðanjarðar. Gert er ráð fyrir ca. 160 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Kvöð er um sameiginleg bílastæða ofanjarðar á atvinnuhúsalóðum á uppbyggingarsvæði.

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

Uppdrætti þessum fylgja skýringaruppdrættir, greinargerð og skilmálar dags. 04-04-03, br. 20-02-04.

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

Deiliskipulag þetta var auglýst frá 7. maí **2003 til** 18. júní **2003.**

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 25. gr. laga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 2. júlí **2003 og í borgarráði þann** 15. júlí **2003. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2004.**

borgarstjóri

BREYTT		
1	20-02-04 v/athugasemda Skipulagsstofnunar	KÁ

HLÍÐARENDI

DEILISKIPULAGSTILLAGA

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR KVARDI: 1:1000

DAGS.: 04-04-03 STADF. BURDARÞÓL

HANNAD: JL,KÁ | TEIKNAD: KÁ | YFIRF.:

ALARK arkitektar sf.
HAMRABORG 7
200 KÓPAVOGI
SÍMAR: 564 1127
FAX: 564 5245
GSM: 864 4844
alark@alark.com
KT: 501193-2409
www.arkvart.com
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050857-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140856-4309

01