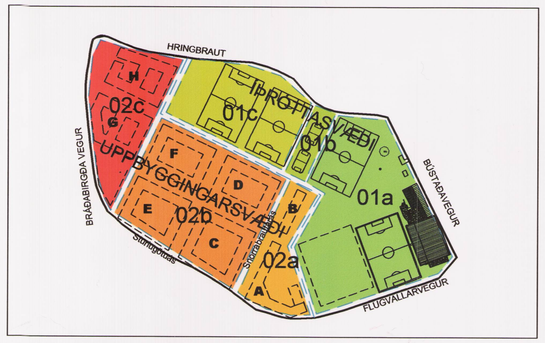
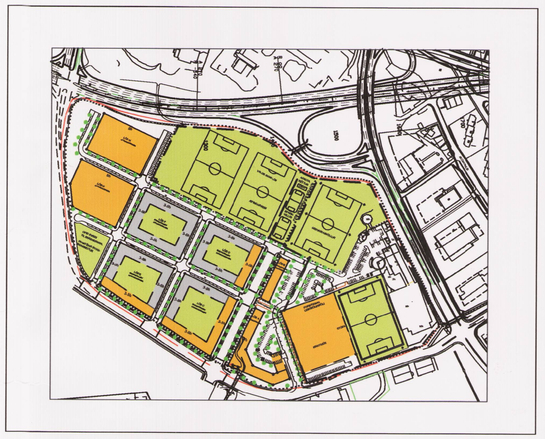
## Deiliskipulag 1:2000

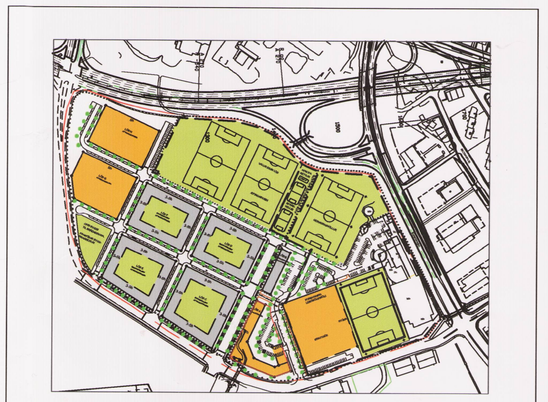
## Skýringamyndir 1:5000




## svæðaskipting



atvinnustarfsemi á jarðhæð út að aðalgötum



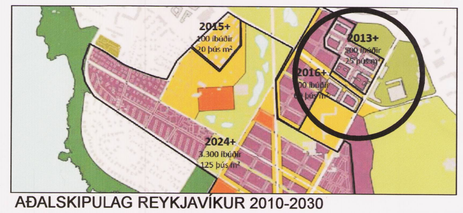
íbúðir á efri hæðum

## Tafla, breytt skipulag

| REITIR | HEILD M2 a)atv. m2 | b)íbúð m2 | Fjöldi íbúða | Heild a+b=c | a)-b) | c)bílgeymsla | d)bílgeymsla/ 1.hæð | e)þéttta-mannvirki |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FORBYGGING | 4.500 | - | - | 4.500 | 4.500 | - | 10.625 | 24.000 |
| A | 12.500 | - | - | 12.500 | 12.500 | - | 4.666 | 0 |
| B | 1.000 | 3.500 | 40 | 4.500 | 4.500 | - | 1.762 | 0 |
| C | 2.600 | 16.100 | 141 | 20.300 | 18.700 | 1.600 | 12.000 | 0 |
| D | 1.500 | 15.000 | 135 | 17.200 | 16.500 | 700 | 12.000 | 0 |
| E | 1.800 | 15.700 | 137 | 18.300 | 17.500 | 800 | 12.000 | 0 |
| F | | 16.800 | 147 | 16.800 | 16.800 | | 12.000 | 0 |
| G | 17.500 | - | - | 17.500 | 17.500 | - | 12.000 | 0 |
| H | 17.500 | - | - | 17.500 | 17.500 | - | 12.000 | 0 |
| HEILD | 58.900 | 67.100 | 600 | | 126.000 | 3.100 | 89.053 | 24.000 |

| REITIR | STÆRÐ BÍLGEYMSLUHÚSS Nýting a)+b) | NÝTING Nýting a)+b) | Nýting c) | Nýting d) | Nýting e) | LÓÐ Stærð | BÍLASTÆÐI Atv. | Íbúð | Íþr. | Heild. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FORBYGGING | 1.139 | 0,05 | 0 | 0,13 | 0,3 | 75.261 | - | - | 175 | 175 |
| A | 1.861 | 1,81 | 0 | 0,74 | 0 | 6.875 | 125 | - | | 125 |
| B | 1.448 | 1,48 | 0 | 0,62 | 0 | 3.046 | 10 | 8 | | 18 |
| C | 1.225 | 2,17 | 0,18 | 1,8 | 0 | 8.599 | 26 | 141 | | 167 |
| D | 1.297 | 2,47 | 0,1 | 1,9 | 0 | 6.677 | 15 | 135 | | 150 |
| E | 1.407 | 2,33 | 0,1 | 1,9 | 0 | 7.511 | 16 | 137 | | 153 |
| F | 1.446 | 2,46 | 0 | 2,0 | 0 | 6.821 | - | 147 | | 147 |
| G | 1.374 | 2,71 | 0 | 2,0 | 0 | 6.458 | 175 | - | | 175 |
| H | 1.407 | 2,65 | 0 | 2,0 | 0 | 6.594 | 175 | - | | 175 |
| HEILD | | | | | | 127.846 | 542 | 568 | | 1.320 |

HEILDARBYGGINGARMAGN UPPBYGGINGARSVÆÐIS (a+b) 140.400
SKIPULAGSSVÆÐI 17 ha 35 íb/ha N (a+b) 0,82
UPPBYGGINGARSVÆÐI 9.1 ha 66 íb/ha 1,5




AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

VATNSMÝRARTILLAGA MASSIE

GILDANDI DEILISKIPULAG.
Gildandi deiliskipulagsuppdráttur af Hlíðarenda var samþykktur í borgarráði hinn 30.apríl 2010 með síðari tíma breytingum . Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 60.000 m² atvinnuhúsnæðis og 360 íbúðum.
Austast á skipulagsreitnum er Þróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals. Gildandi deiliskipulag er byggt á vinningstillögu Graeme Massie arkitektum úr samkeppni um framtíð Vatnsmýrar frá 2008.

BREYTT DEILISKIPULAG.
**Samantekt:**
**Íbúðum fjölgar úr 360 í 600 talsins skv Aðalskipulagi Reykjavikur 2010-2030.**
**Atvinnuhúsnæði á skipulagsreitnum eykst úr 60.000m² í 75.000m² skv Aðalskipulagi Reykjavikur 2010-2030.**
**Atvinnuhúsnæðisfermetrum á 1.hæðum reita C, D, E og F fækkar.**
**Inngarðar stækka.**
**Athvarfshúsnæðisfermetrum á reitum A, G og H fjölgar.**
**Fjölbreytileiki byggðar eykst, unnið með 3, 4ra og 5 hæða byggingar á reitum C,D, E og F.**
**Ný borgargata af Flugvallarvegi með nýrri aðkomu að íþróttasvæði á milli knatthúss og lóðar A.**

Tillaga að breyttu deiliskipulagi tekur mið af nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem miðar við að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 íbúðum í 600 íbúðir. Engar meiriháttar breytingar verða gerðar á umgjörð skipulagsins, þó munu byggingarreitir lóða C og D færast til vesturs um ca 2m Snorrabrautarásmegin og um 1 m til vesturs að samsíða húsagötu við Snorrabrautarás. Byggingarreitir lóða E og F færast til vesturs um 1m og um 1m til suðurs. Byggingarreitir G og H færast til suðurs um 1m.

**Húsahæðir og fjölbreytileki**
Húsahæðir á lóðum C, D, E og F munu trappast frá 3-5 hæðum í stað einsleitari 4 ra hæða byggðar með innbreginni 5.hæð likt og í gildandi skipulagi frá 2010 og mun það tryggja enn frekar fjölbreytileika á svæðinu.
Gert er ráð fyrir 3-4 hæða byggingum á lóðum G og H í stað núgildandi 3ja hæða.

**Íbúðir/atvinnuhúsnæði**
Fjölgun íbúða á lóðum C, D, E og F verður á kostnað atvinnuhúsafermetra á 1.hæð, sem mun fækka í samhengi við fjölgun íbúðafermetra. Breytt tillaga gerir ráð fyrir atvinnuhúsnæði á 1.hæð lóða C, D og E út á móti aðalgötum, Snorrabrautarás og Skaftagötuás en atvinnuhúsnæði á lóð F hverfur alfarið. Samtals er gert ráð fyrir 560 íbúðum á lóðum C, D, E og F auk 40 íbúða á lóð B sem aðlaðar eru námsmönnum. Áfram verður gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á 1.hæð lóða A og B.

Gert er ráð fyrir fjölgun atvinnhúsafermetra á lóðum A, G og H til samræmis við áætlun aðalskipulags Reykjavíkur sem gerir ráð fyrir 75.000 m² atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu auk íbúða og íþróttastarfsemi. Lóð A hentar vel sem íbúðahótel fyrir námsmenn vegna nálægðar við HR og Hí, ekki síst fyrir erlenda gestastudenta og ef hún nýtist á þann hátt er bílastæðakrafa lóðar 0,2 stæði /íbúð.

**Aðkoma**
Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr skipulagsmarkmiðum í heildarskipulagi fyrir Vatnsmýrina. Í nýju umferðarkerfi er stefnt að því að hjólandi umferð og almenningssamgöngukerfi verði sett í forgang . Götur eru í megninstdrum 2 gerðir. Annars vegar eru íþróttasvæðin aðalgötur með sérstökum hjólabrautum beggja megin götu og samsíða bílastæðum og hins vegar lághraða húsagötur með samsíða stæðum og blandaðri bíla- og hjólaumferð. Hótel hefur verið til hliðsjónar hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar, "Hjólaborgin Reykjavík"
Bráðabirgðavegur frá Hringbraut að Snorrabrautarás, hefur verið lagður. Vegur þessi tengist núverandi Flugvallarvegi á ljósastýrðum krossgatnamótum við aðurnefndan Snorrabrautarás. Frá þessum gatnamótum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgða) að Þróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hótel Loftleiðum, HR og Nauthólsvík til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er í framtíðargötustæði Sturlugötu, sem er götuás í samkeppnistillögunni, sem fyrirhugaður er frá rótum Öskjuhlíðar að Suðurgötu.
Í grundvallaratriðum er þessi bráðabirgðavegur ólíkur þeirri gatnategund sem lýst er hér að ofan, þ.a. ljóst er að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósastýrðu krossgatnamótin. Bæði þarf að breyta yfirbragði Hlíðarfótar svo hægt sé að gera ráð fyrir bílastæðum við hann, þ.a. starfsemi geti þrifist á þeim reitum sem að honum liggja, og eins þarf að breyta hæðarlegu hans og laga
að uppbyggingarsvæðinu.

Umferð að atvinnuhúsnæði, sem sækyt er á hluta jarðhæða allra lóða á skipulagssvæðinu, verður af aðalgötum inn á húsagötur og þaðan inn í bílgeymslur sem staðsettar eru á jarðhæð undir inngörðum einstakra reita. Þannig er tryggt öhelt aðgengi að bakrýmum atvinnuhúsnæðis og komið í veg fyrir ónæði af þeim völdum gagnvart íbúðarhúsum einstakra reita.
Gert er ráð fyrir 4.35 m salarhæð á 1.hæð atvinnuhúsa og 3.0m á efri hæðum. Bílgeymslur íbúðahluta lóða C, D, E og F eru hafðri hæð undir 1. hæð íbúða, þ.a. neðsta íbúðahæðin er hafðri hæð yfir götu til að tryggja sem best næði íbúarnna. Inngarðar verða staðaðir vegna mismunandi hæða bílakjallara íbúðahluta og atvinnhluta, þó ekki á lóð F sem er alfarið íbúðareitur.

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð og 0.2 stæði/íbúð fyrir námsmenn. Bílastæði í götu eru almenn stæði og eru ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhaldi einstakra lóða. Vegna breyttra áherslna í umferðarmálum, nálægðar við miðstöð almenningssamgangna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er vikið frá lágmarksákvörðum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda.

**Snorrabrautarás**
Í vinningstillögu um framtíðarskipulag Vatnsmýrar, er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum Þróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara hugmynda er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals.

**Endurvinnsla**
Í samræmi við markmið laga um meðhöndlun og byggingarefnagluggerð um að stuðla að tæknilegum framförum og nýjungum í byggingariðnaði með vernd umhverfisins og sjálfbærra þróun að leiðarljósi er gert ráð fyrir nýrri hugsun hvað varðar sorphirðu á skipulagssvæðinu. Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Á skipulagssvæðinu skal vera sorphirðukerfi, fyrir sorp íbúa, sem gerir ráð fyrir niðurgröfnum gámum, djúpgámum, og er miðað við 5m² gáma. Gert verður ráð fyrir nokkrum sökum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Djúpgámum fyrir sorp verður komið fyrir á sér lóðum sem úthlutað verður í götukassa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir allla að djúpgámum. Huga skal sérstaklega að ásýnd og öryggismálum varðandi djúpgáma. Fjöldi og staerð ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg.
Djúpgámar og önnur látt undir úrgangsefni og búnaður sem tengist þeim eru alfarið á ábyrgð lóðarhafa.
Sorpgeymslur fyrir atvinnustarfsemi verða á hefðbundnari hátt í lokuðum geymslum á baksvæði starfseminnar á hverjum reit fyrir sig, sjá nánar gr.2.13 í greinargerð með deiliskipulagi.

**Vatnsbúskapur**
Að leiðarljósi eru hlíð markmið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um samfellt votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og styrkir aðrennsli tjarnarinnar. Stefnt er að því að framkvæmdir við Hlíðarenda munu hefjast áður en rannsóknum á vatnafari Vatnsmýrarinnar er fyllilega lokið. Því verður spurningum um áhrif framkvæmda á vatnafarið ekki svarað áður en framkvæmdir hefjast. Því eru sérstakar kvaðir settar fram í deiliskipulaginu um vöktun á framkvæmdatíma, svo fylgst verði vel með áhrifum framkvæmda á vatnafar, sjá nánar gr. 2,18 í greinargerð með deiliskipulagi.

**Ofanvatnslausnir innan lóða**
Meginforsenda ofanvatnslausna innan lóða er sú að hægt verði að skila því vatni sem fellur á götur svæðisins um ofanvatnskerfi til mýrarsvæðisins með einum eða öðrum hætti. Vatnið verði þannig tiltekt fyrir samfellda votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Vatn sem fellur á þétt yfirborð gatna gufar mun minna upp en áður og má að vatn geri sem fellur á grasi vaxið mýrarsvæðið og því vegur það upp að mildu leyti það vatn sem tapast mun með uppgufun innan lóða á skipulagssvæðinu. Lögð er áherslá á græn þök á byggingum og verða þök að mildu leyti lögð grasi, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa, sjá nánr gr.2.19 í greinargerð með deiliskipulagi.

**Dreifistöðvar OR**
Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðum OR á svæðinu.

**Hjóðvist**
Hjóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.
Hjóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdróg endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hjóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hjóðvist.
Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða, Þetta ákvæði á ekki við um þegar byggðar íbúðalóðir, sbr. reglugerð 1000/2005 þar sem m.a. kemur fram að sveitarstjórn þurfi að vinna og auglýsa tillögur að aðgerðaráætlunum við tilteknar aðstæður.
Tryggt verður að hjóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hjóðvist, sjá gr. 1.7 í greinargerð með deiliskipulagi.

**Íþróttasvæði**
Aðkoma að svæðinu er óbreytt frá Snorrabrautarás að viðbættri nýrri borgargötu og aðkomu frá Flugvallarvegi á milli knatthúsalóðar og lóðar A. Svæðið skiptist áfram í 3 hluta, 01a keppnissvæði, 01b helgunarreitur Snorrabrautaráss og 01c æfingasvæði. Kvoð er um helgunarreit á svæðinu (reitur 01b) vegna hugsanlegar framlengingar Snorrabrautar yfir svæðið fólagsins. Stúka á langhlið knatthús rúmar tæplega 2000 manns í sæti lílk og í gildandi skipulagi. Heimilt er að séraframarka lóð fyrir knatthús. Byggja má 4 hæða forbyggingu við knatthús ef byggt er yfir völl í hálfa stærð.

**Leikskóli/skóli**
Leikskóli/skóli er fyrirhugaður í forbyggingu knatthús á 1. og 2.hæð með aðgengi að leiksvæði á þakgarði sem og yfirbyggðum knattspyrnuvelli í samliggjandi byggingu. Yfirbyggt leiksvæði þetta mun nýtast afar vel á köldum og dimmum vetrardögum.

**Gervigrasvellir og flóðlýsing**
Gert er ráð fyrir færslu gervigrasvallar til austurs og verður hann austan við hugsanlega framlengingu Snorrabrautar. Flóðljós verða heimil á gervigrasvöllum allt að18m há og á aðalleikvangi allt að 24m há.

**Auglýsingaskilti**
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. Markaðsfólur (ljósaskilti) eru ofan á steyptum stoðveggi norðan og sunnan vallar. Heimilt verður að setja upp snúanlegt auglýsingaskilti á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut til samræmis við samskonar skilti á norðaustuhorni reits 01a. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.

**Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014.11.01**

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

- Mörk skipulagssvæða
- O — Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- 000 m² — Stærð lóðar í fermetrum
- 000 m² — Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Nb — Núverandi byggingar
- Vb — Verndað byggðamynstur
- Nýb — Byggingarreitur, hámark
- Nýb — Byggingarreitur, hornskorinn eða inndreginn
- Inngarð/bílg — Bílgeymsla undir garði
- innakstur í bílgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- N= — Nýtingarhlutfall lóðar án geymsla og bílgeymsla
- 2h — Fjöldi hæða í húsi
- Göngu- og hjólreiðastígur
- Z — Spennistöð
- Tré í göturými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Flóðlýsing
- Sorpgryfjur á sérlóðum, fjöldi og staerð ekki bundin endanleg staðsetning sbr, mæliblöð

**Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í** Umhverfis- og skipulagsráði

þann 5. nóv. 2014 og í Borgarstjórn þann 2. des. 2014

**Tillagan var auglýst frá** 27. júní 2014 **með athugasemdafresti til** 8. ágúst 2014.

**Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___ 20_**

Björn Axelsson

| | |
|---|---|
| BREYTT | |
| 2014.11.01 | |
| HEITI VERKS: | HLÍÐARENDI |
| | DEILISKIPULAGSBREYTING |
| HEITI TEIKNINGAR: | DEILSIKIPULAG |
| DAGS.: 2014.04.28 | HANNAÐ: JL, KÁ / TEIKNAÐ: JL / YFIRF.: KÁ |
| VERKNR.: | KVARÐI: 1:2000, 1:5000 |


ALARK
ARKITEKTAR
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8600
FAX: 534 8818
KT:501193-2469
alark@alark.is
www.alark.is
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050857-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
arkitektar ehf.


S 01