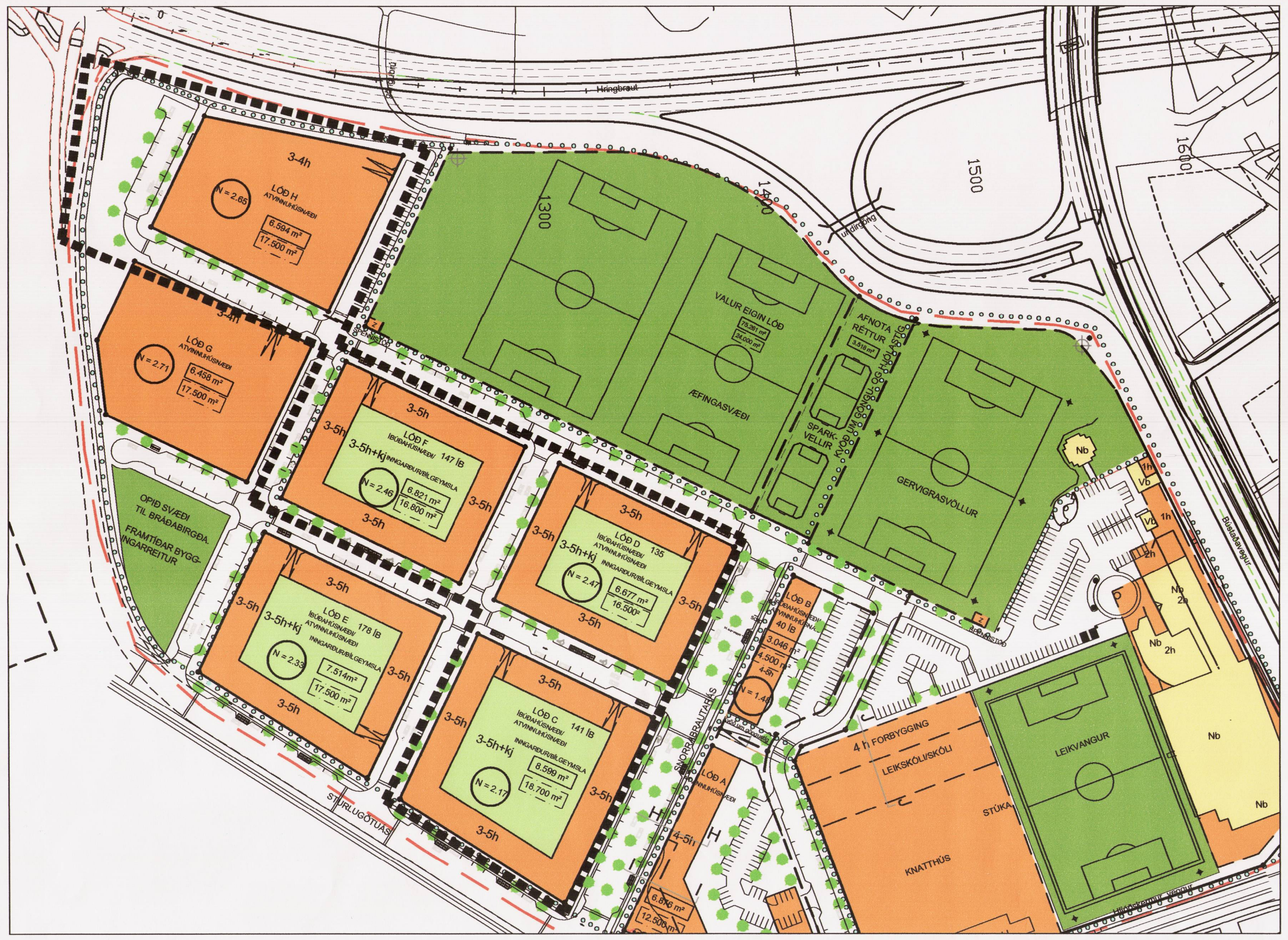
HLÍÐARENDI - REITIR C,D,F,H OG NÝ GATNAMÓT - BREYTT DEILISKIPULAG 2017

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDA,DAGS. 28.4.2014, TÓK GILDI 14.01.2015, MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM .
1:2000

Tölulegar upplýsingar fyrir

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur C	2600	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	26		A	
	16.100	1.-5.hæð	141 íbúðir		141	A	
	1800	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	2200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	1600	1. hæð	bílgeymsla atv.			A	
	70	1.hæð	bílgeymsla atv.			B	
	30	1.hæð	bílgeymsla atv.			C	
	12.000	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A (B)	
	22.170,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	36.400			26	141		167 stæði
Lóðarstærð	8.599						
Nýting A+B+C	4,2						
Nýting A+B ofanjarðar	2,58						
Nýting A ofanjarðar	2,36						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur D	1500	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	15		A	
	15.000	1.-5.hæð	135 íbúðir		135	A	
	1600	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	2000	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	700	1. hæð	bílgeymsla atv.			A	
	70	1.hæð	bílgeymsla atv.			B	
	20	1.hæð	bílgeymsla atv.			C	
	12000	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A (B)	
	18.820,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	32.840			15	135		150 stæði
Lóðarstærð	6.655						
Nýting A+B+C	4,9						
Nýting A+B ofanjarðar	2,82						
Nýting A ofanjarðar	2,57						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur F	0	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	0		A	
	16.800	1.-5.hæð	147 íbúðir		147	A	
	1800	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	2200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	0	1. hæð	bílgeymsla atv.			A	
	0	1.hæð	bílgeymsla atv.			B	
	0	1.hæð	bílgeymsla atv.			C	
	12.000	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A (B)	
	18.600,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	32.800			0	147		147 stæði
Lóðarstærð	6.821						
Nýting A+B+C	4,8						
Nýting A+B ofanjarðar	2,72						
Nýting A ofanjarðar	2,46						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur H	17.500	1.-5.hæð	Atvinnuhúsnæði	175		A	
	1600	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	3000	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	12.000	kjallari	bílgeymsla atv.			A(B)	
	19.100,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	34.100			175	0		175 stæði
Lóðarstærð	6.594						
Nýting A+B+C	5,2						
Nýting A+B ofanjarðar	2,89						
Nýting A ofanjarðar	2,65						

EFTIR

BREYTT DEILISKIPULAG DAGS 2017.08.18 REITIR C,D,F,H OG NÝ GATNAMÓT VIÐ HLÍÐARFÓT. 1:2000

Tölulegar upplýsingar eftir

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur C	2600	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	26		A	
	16.100	1.-5.hæð	141 íbúðir		141-162	A	
	1800	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	2200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	1600	1. hæð	bílgeymsla atv.			A	
	70	1.hæð	bílgeymsla atv.			B	
	30	1.hæð	bílgeymsla atv.			C	
	12.000	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A (B)	
	22.170,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	36.400			26	141-162		167-189 stæði
Lóðarstærð	8.599						
Nýting A+B+C	4,2						
Nýting A+B ofanjarðar	2,58						
Nýting A ofanjarðar	2,36						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur D	1500	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	15		A	
	15.000	1.-5.hæð	135 íbúðir		135-142	A	
	1600	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	2000	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	700	1. hæð	bílgeymsla atv.			A	
	70	1.hæð	bílgeymsla atv.			B	
	20	1.hæð	bílgeymsla atv.			C	
	12000	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A (B)	
	18.820,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	32.840			15	135-142		150-157 stæði
Lóðarstærð	6.655						
Nýting A+B+C	4,9						
Nýting A+B ofanjarðar	2,82						
Nýting A ofanjarðar	2,57						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun	
Reitur F	0	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	0		A	
	16.800	1.-5.hæð	147 íbúðir		147-191	A	
	1800	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	2200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	0	1. hæð	bílgeymsla atv.			A	
	0	1.hæð	bílgeymsla atv.			B	
	0	1.hæð	bílgeymsla atv.			C	
	12.000	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A (B)	
	18.600,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	32.800			0	147-191		
Lóðarstærð	6.821						
Nýting A+B+C	4,8						
Nýting A+B ofanjarðar	2,72						
Nýting A ofanjarðar	2,46						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/130m²	1/íb	flokkun	
Reitur H	17.500	1.-5.hæð	Atvinnuhúsnæði	135		A	
	1600	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B	
	3000	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C	
	12.000	kjallari	bílgeymsla atv.			A(B)	
	19.100,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B	
Heild	34.100			135	0		135 stæði
Lóðarstærð	6.594						
Nýting A+B+C	5,2						
Nýting A+B ofanjarðar	2,89						
Nýting A ofanjarðar	2,65						

Lýsing breytinga:
Almennt.
Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarenda, dags. 28.4. 2014, sem tók gildi 14.01.2015, með síðari breytingum. Í kjölfar á samþykktum breyttum talnagrunni aðalskipulags er varðar fjölda íbúða á Hlíðarendareit og þegar samþykktri fjölgun íbúða á E- reit um allt að 30%, er hér verið að fjölga íbúðum á íbúðareitum C, D og F á skipulagssvæðinu. Auk þess felur tillagan í sér minniháttar breytingar á sérskilmálum ofangreindra lóða, tillögu um ný gatnamót við Nauthólsveg, nánar tiltekið við framlengda Valshlíð og að lokum almenna textabreytingu er varðar heimild fyrir matvöruverslanir á skipulagssvæðinu.

Breytingin felur í sér 5 megin þætti :

1. Fjölgun íbúða á reitum C, D og F í samræmi við breyttan aðalskipulagstalnagrunn.
2. Breyting á skilmálum er varða svalaganga á íbúðareitum C-F.
3. Breytingar á skilmálum fyrir reit H.
4. Ný gatnamót , Valshlíð tengist við Nauthólsveg.
5. Textabreyting/viðbót í skilmálum er varðar heimild fyrir matvöruverslanir á skipulagssvæðinu.

1. Fjölgun íbúða á reitum C, D og F í samræmi við breyttan aðalskipulagstalnagrunn.
Reitur C; íbúðafjöldi má aukast um allt að 15%, úr 141 í 162 íbúðir.
Reitur D; íbúðafjöldi má aukast um allt að 5%, úr 135 í 142 íbúðir
Reitur F; íbúðafjöldi má aukast um allt að 30%, úr 147 í 191 íbúð.

Ath. hámarksfjöldi ekki skilyrtur.
Á reit E hefur þegar verið samþykkt 30% aukning á íbúðamagni.
Hámarksbyggingarmagn helst óbreytt.
Bílastæðakrafa verður áfram 1 bílastæði /íbúð og eitt stæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis.

Forðast skal einsleitar íbúðagerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða verði ekki meiri en 45%, þar fyrir utan geta verið rúmgóðar, t.d. þakíbúðir, tveggja herbergja að hámarki 5%. A.m.k. 15% íbúða verði fjögurra eða fimm herbergja. Þegar íbúðagerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðayfirliti með byggingarnefndarteikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreytileikinn birtist.

2. Breyting á skilmálum er varða svalaganga á íbúðareitum C-F.
Ákvæði um svalaganga í greinum 2.6, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 og 3.3.4 í skilmálum breytist.

Setningin:
"Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reita inn á móti inngörðum, ekki út á móti götum."
breytist þannig:
"Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á tveimur hliðum reita inn á móti inngörðum, ekki út á móti götum."
Eftir sem áður gilda ákvæði um hlutfall lengdar svalagangs af heildarlengd viðkomandi innri byggingarreits (garðhlið).

3. Breytingar á skilmálum fyrir reit H.
Breytingin felst í:

a. heimilt verði að 4.hæð byggingar þeki 100% af flatarmáli 3.hæðar í stað 50% í gildandi skilmálum án þess að heildarbyggingarmagn breytist.

b. ákvæði í skilmálum um stöllun húss í landi fellur niður, en unnið með aðlögun 1.hæðar að landi með tröppum/pöllum, í stað hárra stoðveggja.

c. kvöð um að fjöldi bílastæða innan lóðar skuli vera 1/100m² verði breytt í 1/130m² til samræmis við verklagsreglur borgarinnar þegar um bílastæði við hótel er að ræða.

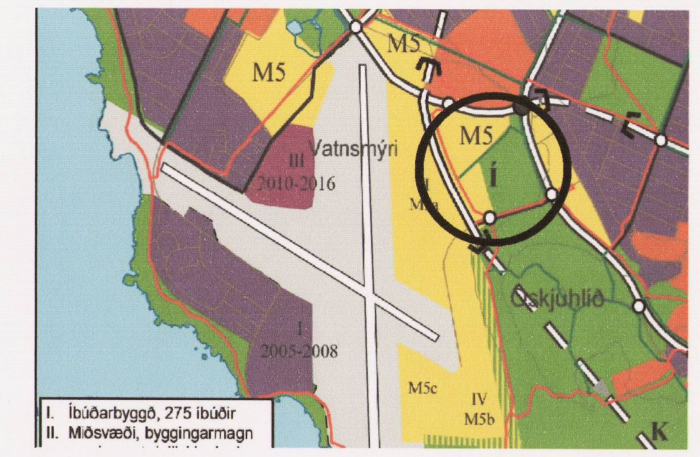
d. létt er á kvöð um bundna byggingarlínu á vesturhlið reits, í stað inndreginnar hliðar að fullu, skal a.m.k. 40% hennar inndregin um 150 cm.

4. Ný gatnamót , Valshlíð tengist við Nauthólsveg.
Breytingin felst í því að nyrsta gata skipulagssvæðisins, (Valshlíð) sem liggur á milli reita G og H annars vegar og íþróttasvæðis Knattspyrnufélagsins Vals og D- og F- reita hins vegar, mun tengjast við Nauthólsveg með gatnamótum.
Einungis verður gert ráð fyrir hægri beygjum til og frá Valshlíð um þessi gatnamót.

5. Textabreyting/viðbót.
Bætt verði við þessum texta í almenna skilmála fyrir svæðið:
"Heimilt er að gera ráð fyrir matvöruverslunum á skipulagssvæðinu".

Útfærsla gatnamóta háð endanlegri gatnahönnun.
Breyting þessi er í samræmi við breytt aðalskipulag.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.



AR 2010-2030

HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014.04.28. Br.2015.01.10
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR

- Snúanlegt auglýsingaskilti
- 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 staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning sbr, mæliblöð
- Deiliskipulagsbreytingasvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
Borgarráði þann 5. okt. 2017
og í embættisafgr. skipul.fulltrúa þann 1. des 2017

Tillagan var auglýst frá 9. okt. 2017 **með athugasemdafresti til** 24. nóv. 2017

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann ________ 20__

Björn Axelsson

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014-04-28. Br.2015.01.10
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

BREYTT
2017.12.28 Eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar

HEITI VERKS:
HLÍÐARENDI REITIR C,D,F,H
DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGS.: 2017.09.14	HANNAÐ: JL, KÁ	YFIRF.:	TEIKNAÐ: KÁ
VERKNR:	KVARÐI: 1:2.000		

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

S20