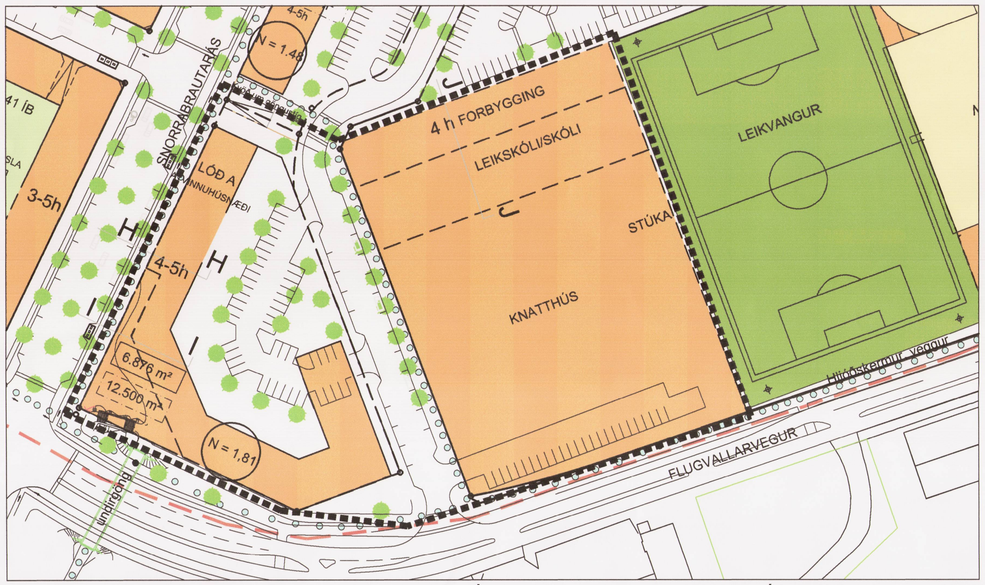
HLÍÐARENDI - REITUR A, FORBYGGING OG KNATTHÚSAREITUR - BREYTT DEILISKIPULAG 2016

FYRIR

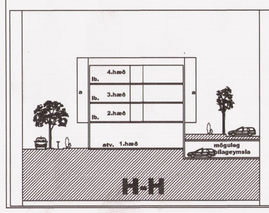


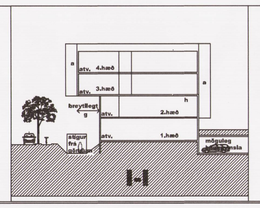
GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2015.01.10 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A og KNATTHÚSAREITUR. 1:1000

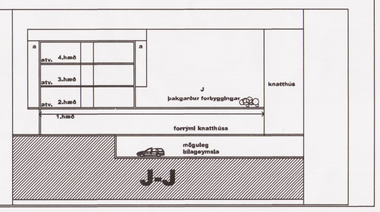
Tölulegar upplýsingar

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun
Reitur A	12.500	1.-5.hæð	Atvinnuhúsnæði	125		A
	1200	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B
	2200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C
	4.666	kjallari	bílgeymsla atv.			A(B)
	13.700,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B
Heild	20.566			125	0	125 stæði
Lóðarstærð	6.876					
Nýting A+B+C	3,0					
Nýting A+B ofanjarðar	1,99					
Nýting A ofanjarðar	1,81					

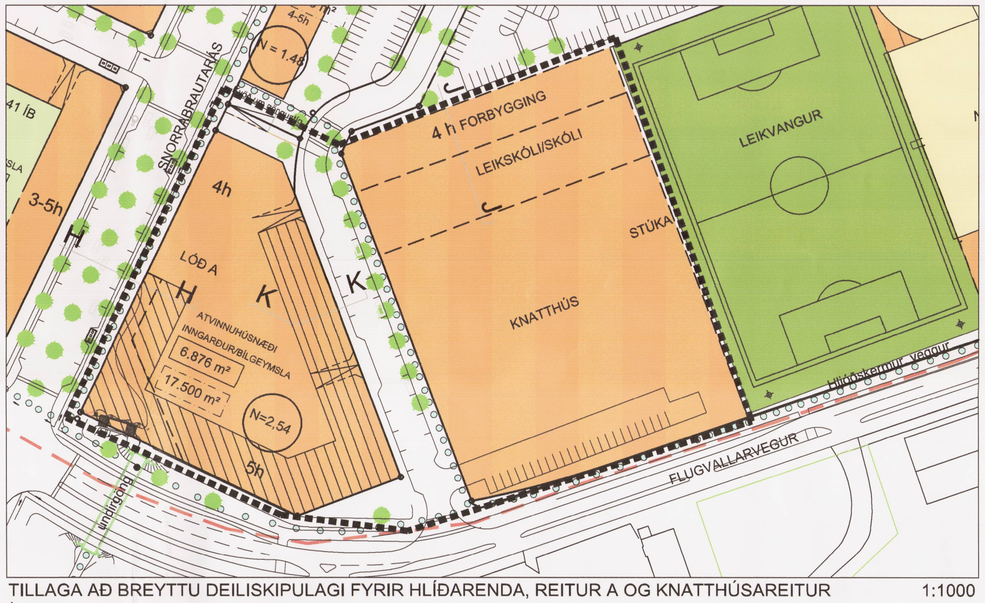
Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Forbygging/ Íþróttamannvirki	28.500	1.-5.hæð	Íþróttamannvirki/atv.	175	A
	4.500	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar		B
	3200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.		C
	10.625	kjallari	bílgeymsla atv./kn.hús		A (B)
	33.000,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	46.825			175	0 175 stæði
Lóðarstærð	79.929				
Nýting A+B+C	0,6				
Nýting A+B ofanjarðar	0,41				
Nýting A ofanjarðar	0,35				







EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A OG KNATTHÚSAREITUR 1:1000

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarenda, síðast samþykkt í borgarráði 2015.01.10

Lýsing breytinga:
Byggingarreitur og byggingarmagn á reit A:
Gerð er tillaga að breyttum byggingarreit á lóðinni og auknu byggingarmagni til samræmis við lóðir G og H. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og fram kemur í texta með gildandi deiliskipulagi Hlíðarenda, er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á skipulagsreitnum aukist úr 60.000m² í 75.000m². Í gildandi skipulagi , er gert ráð fyrir 58.900m² atvinnuhúsnæðis.
Byggingarmagn A rýma á reit A eykst um 5.000m² og verður 17.500m². Nýtingarhlutfall lóðar A, A rými ofanjarðar, hækkar úr 1.81 í 2.54. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verður 63.900m² eftir breytingu.
Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D, E, F, G og H, sjá skýringarmynd S20. Þessi breyting styrkir götumynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4- 5.hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdrætti, sjá uppdrátt gildandi skipulags. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 4.hæðar. Leyfileg staðsetning fimmtu hæðar er sýnd skástrikuð á skipulagsuppdrætti. Fimmta hæðin má ekki ná lengra inn eftir Snorrabrautarás frá gatnamótum við Flugvallarveg en sem nemur 50% af húshliði.
Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu upprelst gróðurker fyrir trjágróður.
Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis og 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tvelmur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A.
Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfð verður 5.hæð og tvöfaldur bílakjallari. samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaló verður í samræmi við skilmálasnið A-A - E-E í skilmálahefti, sjá kennisnið H-H og K-K hér að neðan. Salarhæð lækkar um 50cm úr 350cm í 300cm.
Í gildandi skilmálum segir varðandi undirgöng að Snorrabrautarás:
" *Útfærsla byggingar skal taka tillit til og vikja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.*"
Við þetta bætist hér:
"Heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður."

Knatthús/forbygging
Samkvæmt núgildandi skilmálum má byggja knatthús yfir hálfan völl auk forbyggingar eða knatthús yfir völl í fullri stærð, sbr kafli 3.1.2 í skilmálahefti. Breytingin felst í því að byggja megi knatthús yfir völl í fullri stærð eða yfir völl í hálfri stærð auk forbyggingar í báðum tilfellum. Stærð (dýpt) forbyggingar er háð stærð knatthúss. Eftir sem áður er gert ráð fyrir möguleg um leikskóla á byggingarreitnum og íbúðahótelí fyrir námsmenn. Gert verður ráð fyrir þakgarði á efstu hæð forbyggingar. Möguleg 2ja hæða bílakjallara undir knatthúsi má samtengja við bílakjallara undir lóð A með samnýttri innkeyrslu frá Snorrabrautarás og/eða frá innkeyrslurömpum á milli A-reits og knatthúss. Heildarstærð íþróttalóða samkvæmt mæliblöðum er 79.929m².

Möguleg uppbygging á þessum byggingarreit verður því þríþætt í stað þvíþættrar í núverandi skilmálum.

a. knatthús yfir hálfan völl auk 4h forbyggingar með inngarði og þakgarði á 1.h á milli forbyggingar og knatthúss með möguleg um leikskóla (gildandi skipulag)
b. knatthús yfir völl í fullri stærð (gildandi skipulag)
c. knatthús yfir völl í fullri stærð auk 4 h forbyggingar með þakgarði á efstu hæð forbyggingar (breytt skipulag)

Sneiðing J-J í skilmálahefti á bls 28, lýsir möguleika a hér að ofan. Hæð mannvirkja í möguleikum b og c tekur mið af sniði J-J.
Verði möguleiki b fyrir valinu, hverfur forbygging alfarið og verði möguleiki c fyrir valinu, verður forbygging helmingi grynnri en möguleika a.
Spyrnur á suðvesturhlið knatthús mega ná út fyrir lóðarmörk og byggingarreit verði þeirra þörf.

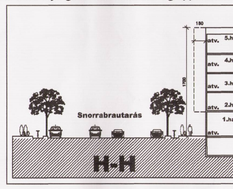
Auk þessa er opnað fyrir þann möguleika að byggja nýtanlegt rými í skyggni yfir áhorfendastúku sem ráðgerð er á austurlanghlið knatthúss.

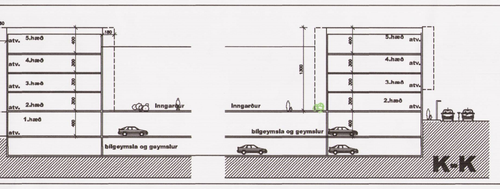
Talnagrunnur gildandi deiliskipulags hvað varðar byggingarmagn forbyggingar / íþróttamannvirkja breytist hvað varðar möguleg an 2ja hæða bílakjallara við deiliskipulagsbreytingu þessa.
Byggingarreitur knatthúss/forbyggingar er óbreyttur.

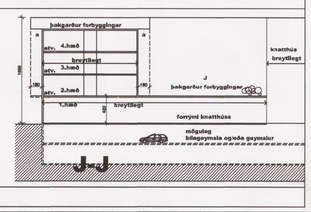
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun
Reitur A	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	6.876					
Nýting A+B+C	5,0					
Nýting A+B ofanjarðar	2,77					
Nýting A ofanjarðar	2,54					

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Forbygging/ Íþróttamannvirki	28.500	1.-5.hæð	Íþróttamannvirki/atv.	175	A
	4.500	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar		B
	3200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.		C
	21.250	kjallari	bílgeymsla atv./kn.hús		A (B)
	33.000,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	57.450			350	0 350 stæði
Lóðarstærð	79.929				
Nýting A+B+C	0,7				
Nýting A+B ofanjarðar	0,41				
Nýting A ofanjarðar	0,35				







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
- 2.hæð — Möguleg staðsetning 5.hæðar, max 50% af grunnfleti 4.hæðar
- 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

Deiliskiulagsbreyting þessi sem fenglið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
Umhv.- og skipulagsráð þann 13.12. 2017
og í Borgarráði þann 21.12. 2017

Tillagan var auglýst frá 20.3. 2017 **með athugasemdafrestí til** 15.5. 2017

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Björn Axelsson

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargero 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	1) 2017.11.17 Salarhæð á reit A lækkuð um 50cm KÁ
HEITI VERKS:	HLÍÐARENDI
	DEILISKIPULAGSBREYTING
HEITI TEIKNINGAR:	BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A OG KNATTHÚSS.
DAGSL: 2016.12.22	HANNAÐI: JL, KÁ / YFIRF.: / TEIKNAÐI: KÁ
VERKNR:	KVARÐI: 1:1.000

ALARK arkitektar ehf.
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT.501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140958-4308

S10