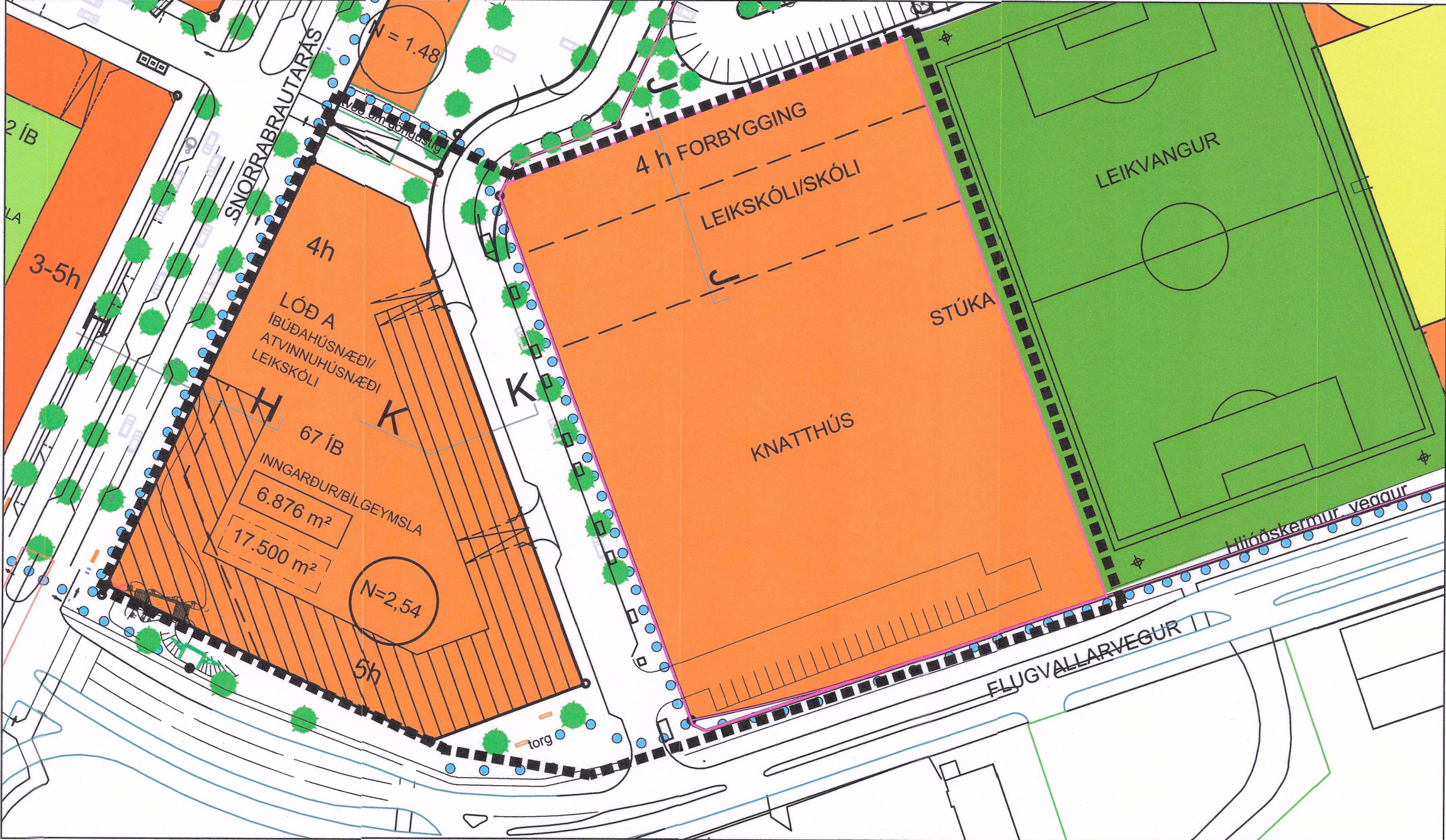
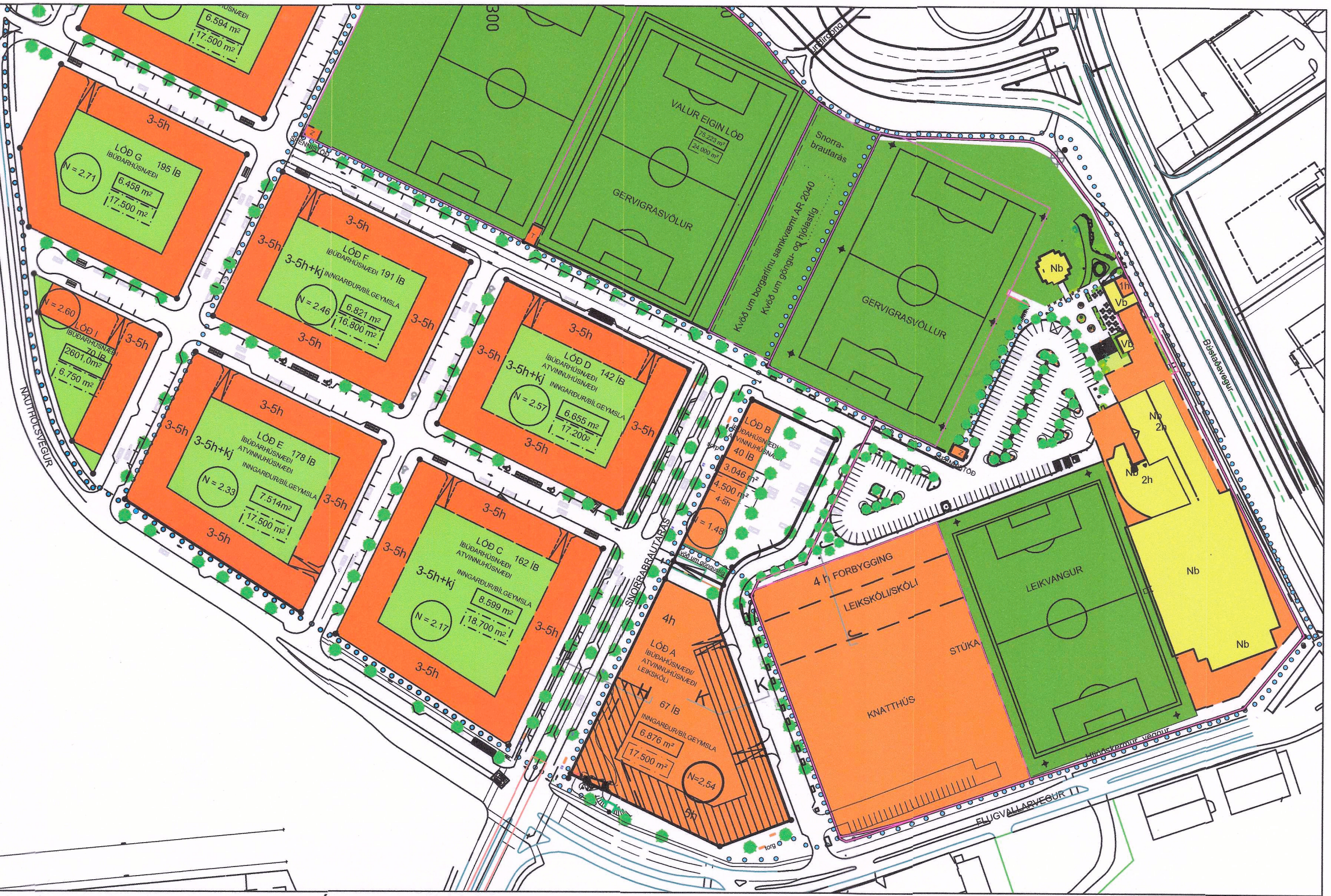


HLÍÐARENDI - REITUR A - BREYTT DEILISKIPULAG

FYRIR



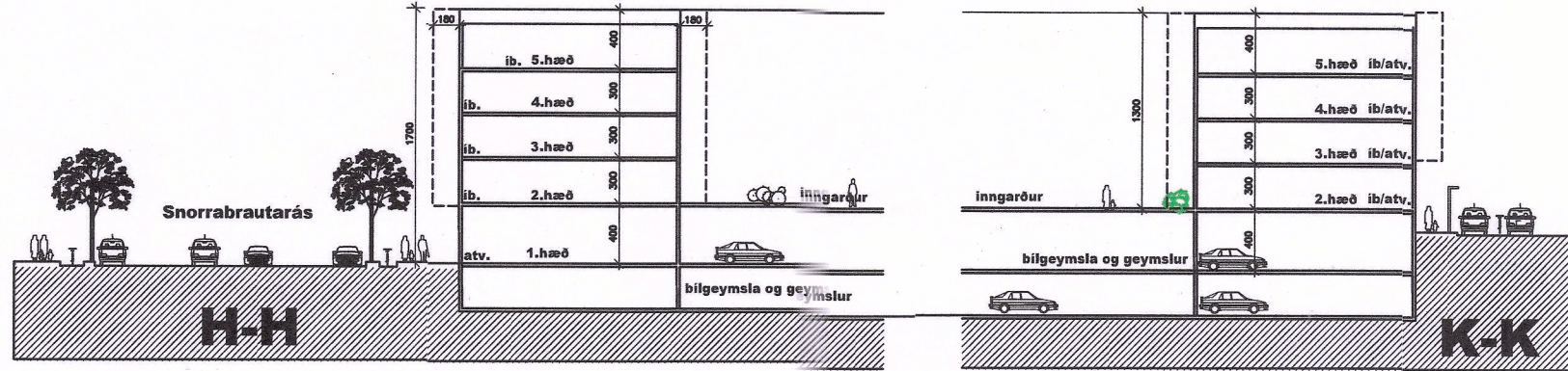
GILDANDI DEILISKIPULAG STAÐFEST DAGS. 14.FEB. 2018 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A OG KNATTHÚSAREITUR 1:1000



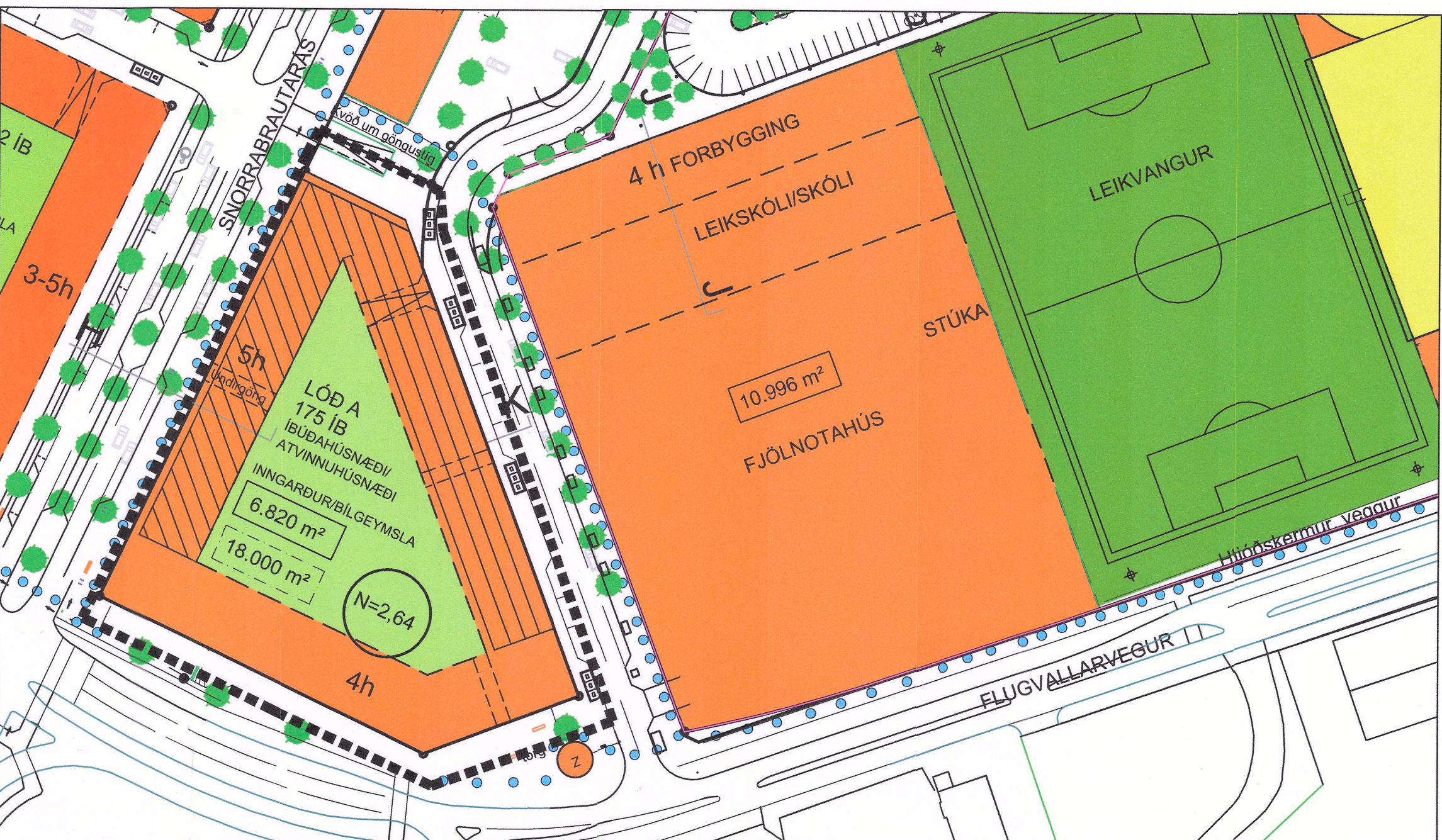
GILDANDI DEILISKIPULAG - SKÝRINGAMYND 1:2000

Tölulegar upplýsingar fyrir:

Húsnæði	m ²	hæðir	notkun	1/100m ²	blástæði	1/b	Rokkun
Reitur A	1.750	1.hæð	Atvinnuhúsn.	17,5	0,2	námbl	1/b
	8.000	1-5.hæð	67 íbúðir				A
	7.750	1-5.hæð	Atvinnuhúsn.	77,5			A
	1.600	1-5.hæð	svalir, þalgarðar				B
	3.000	1-5.hæð	svalir, þalgarðar				C
	17.500	1-5.hæð	Atvinnuh. + íb.				A
	12.000	kjallari	bilgæmsla/gæmskur				A (B)
	19.100,00	1-5.hæð	A og B ofanjarðar				A+B
	24.100			95			67
	6.876						162 stæði
Héild	24.100			95			67
Lóðarstærð	6.876						
Nýting A+B+C	5,0						
Nýting A+B ofanjarðar	2,77						
Nýting A ofanjarðar	2,54						



EFTIR



DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting fyrir Hlíðarenda, reit A sem samþykkt var í Borgarráði 2015 með síðari tíma breytingum.

Árið 2019 var samþykkt breyting á landnotkun lóðar A. Breytingin fól í sér að í stað hreinnar atvinnuhúsalóðar, var hún samþykkt sem blönduð íbúða- og atvinnuhúsalóð með allt að 67 almennum íbúðum. Breyting þessi varðar fjölgun íbúða á lóðinni á kostnað atvinnuhúsnæðis. Vegna ákvörðunar um að afleggja göng undir Flugvallarveg, stækkar byggingarreitir jarðhæðar og þar með eykst byggingarmagn jarðhæðar um 500m². Heimilt verður þar með að byggja 18.000m² A -rými ofanjarðar.

Breytingin felur í sér eftirfarandi þætti:

- Fjölgun íbúða um 80-108 íbúðir.
- Göng undir Flugvallarveg felld niður.
- Aukið byggingarmagn á jarðhæð.
- Hlutfall 5.hæðar af stærð 4.hæðar eykst.
- Fyllgildum vegna djúpgama komið fyrir í borgargötum, staðsetning og fjöldi leiðbeinandi.
- Lóðarstærð breytist skv. útfærnu mæliblaði.
- Skuggavarp.
- Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum.
- Útbyggingar.
- Leikskólahugmyndir á lóð felldar niður.
- Samgöngumat.
- Undirgöng að inngarði

- Fjölgun íbúða**
Heimilt verði að fjölga íbúðum lóðarinnar og byggja að hámarki 175 íbúðir á lóðinni. Endanlegur fjöldi íbúða er háður ákvörðunum lóðarhafa um samsetningu íbúðagerða.
Hlutfall studio íbúða verði á bilinu 0 - 35%.
Hlutfall tveggjaherbergja íbúða verði á bilinu 15-35%.
Hlutfall þriggjaherbergja íbúða verði á bilinu 15-35%.
Hlutfall fjögurra herbergja verði á bilinu 10-35%.
Hlutfall fimm herbergja eða stærri verði 5-35%.
Hlutfall studio og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 50%.

- Göng undir Flugvallarveg felld niður**
Í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og gildandi deiliskipulag sunnan Flugvallarvegar frá 2017, eru göng undir Flugvallarveg formlega felld niður í breyttu deiliskipulagi Hlíðarenda.

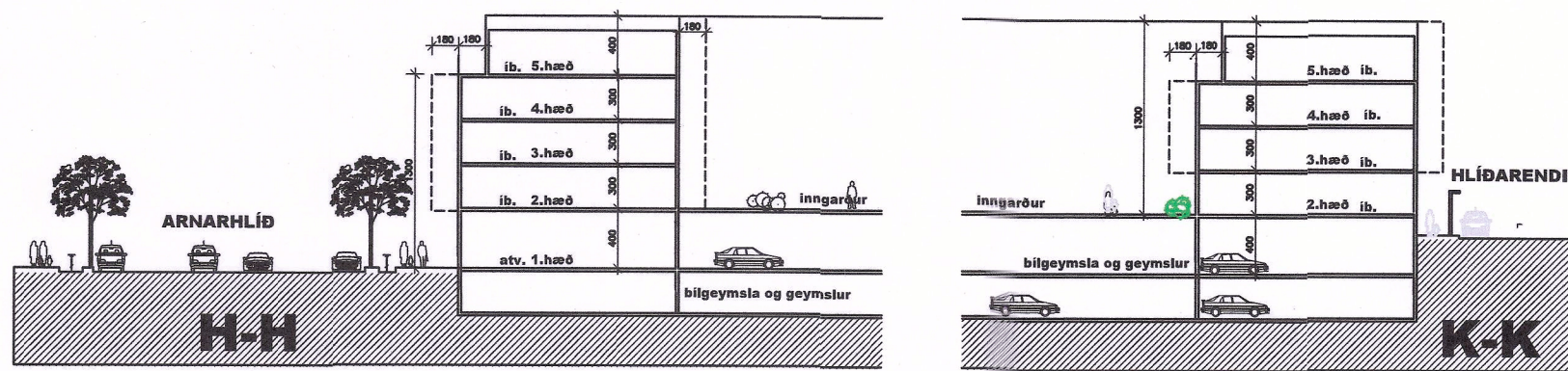
- Aukið byggingarmagn á jarðhæð á horni Arnarhlíðar og Flugvallarvegar**
Vegna niðurfellingar undirganganna, stækkar byggingarreitir jarðhæðar á horni Arnarhlíðar og Flugvallarvegar, sem nemur því svæði sem fyrr var helgað skábraut, tróppum og frágangi lands að undirgöngum sem nú verða lögð af. Byggingarmagn eykst sem nemur stækkun byggingarreis um 500m² og verður þar með 18.000m² A-rými ofanjarðar. Fyrsta hæð (jarðhæð) lóðar er ætluð undir atvinnuhúsnæði að Arnarhlíð og að hluta út fyrir horn á hlíð að Flugvallarvegi.

- Hlutfall 5.hæðar af stærð 4.hæðar**
Byggingarreitir leyfilegrar nýtingar 5.hæðar (pakshæðar) færast til og verður að Arnarhlíð annars vegar og að Hlíðarenda hins vegar. Fimmta hæðin sem snýr að götuhlíð Arnarhlíðar sem og hlíðin sem snýr að Arnarhlíð 1, verður indregin um 1,8 m en pakshæð Hlíðarendaálmur verður indregin um 1,8m að inngarði, sjá snið H-H, K-K og þakmynd afstöðumyndar. Hlutfall mögulegrar nýtingar 5.hæðar af stærð 4.hæðar eykst úr 50% í 75%.

- Fyllgildir vegna djúpgama**
Djúpgámar verða eingöngu staðsettir við Hlíðarenda, en hvorki við Arnarhlíð né Flugvallarveg. Nánari staðsetning og fjöldi fyllgilda verði ákveðin á mæliblaðum.

- Stærð lóðar**
Stærð lóðarinnar breytist til samræmis við þegar útgefið mæliblað og munu nýtingartuðlar breytast vegna þess.

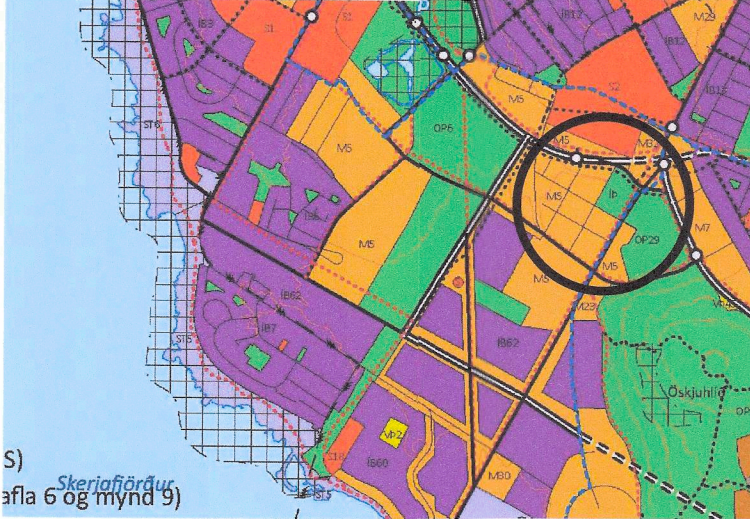
- Skuggavarp**
Tilöggunni fylgja skuggavarpsteikningar á jafndægum að vori og hausti auk sumarslóða kl 09:00, 12:00, 15:00 og 17:00



Tölulegar upplýsingar eftir:

Húsnæði	m ²	hæðir	notkun	blástæði	Rokkun
Reitur A	1.750	1.hæð	Atvinnuhúsn.	17,5	0,2
	12.750	1-5.hæð	175 íbúðir		A
	1.600	1-5.hæð	svalir, þalgarðar		B
	18.000	1-5.hæð	Atvinnuh. + íb.		A
	12.000	kjallari	bilgæmsla/gæmskur		A (B)
	19.600,00	1-5.hæð	A og B ofanjarðar		A+B
	24.100				67
	6.876				162 stæði
	2,87				
	2,64				
Héild	24.100				
Lóðarstærð	6.876				
Nýting A+B ofanjarðar	2,87				
Nýting A ofanjarðar	2,64				

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdættir.



AR 2040



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2015.04.28. Br.2015.01.10
Mæliblað sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreitir, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.

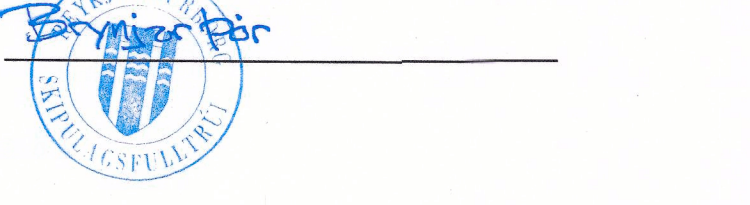
LYKLAR

	Snúanlegt auglýsingaskilti
	Mörk skipulagssvæða
	Opin svæði til sérstakra nota
	Lóðamörk
	Stærð lóðar í fermetrum
	Hámarks byggingarmagn
	Blindandi byggingarlína
	Öbundin byggingarlína
	Núverandi byggingar
	Verndað byggðamynstur
	Nýb
	Byggingarreitir, hámark
	Byggingarreitir, hornskorinn eða indreginn
	Möguleg staðsetning 5.hæðar, max 75% af grunnflati 4.hæðar
	Bilgæmsla undir garði
	Innakstur í bilgæmskur (staðsetning ekki bundin)
	Kvæð um undirgöng að inngarði frá Arnarhlíð (nákvæm staðsetning ekki bundin)
	Nýtingarhlutfall lóðar A rými ofanjarðar
	Fjöldi hæða í húsi
	Göngu- og hjólaðstígur
	Spennistöð
	Tré í götunými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
	Fliðýsing
	Sorggrýfur á séríðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin
	Endanleg staðsetning skv. mæliblaði
	Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í markmiðum og skipulagsráði þann 7.mai. 2025 og í Borgarstjórn þann 3.júní. 2025

Tillagan var auglýst frá 7.október 2024 með athugasemdafrestri til 28.nóvember 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnarráðsins þann 7.ágúst 2025



BREYTT 2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa			
HEITI VERNIS:			
HLÍÐARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEIKNINGAR:			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A			
DAGS:	2024.08.27	HNÁMÁD:	JL, KÁ
VERND:	1:1.000	YFIR:	TERNAÐ: KÁ
KVAÐI:		A1	
JAVOB EML LINDAL		ALARK	
KRISTJÁN AÐERSSON		arkitektar ehf.	
ARNTKJÓTT FAI		K1: 050957-3329	
K1: 140595-4309		S10	