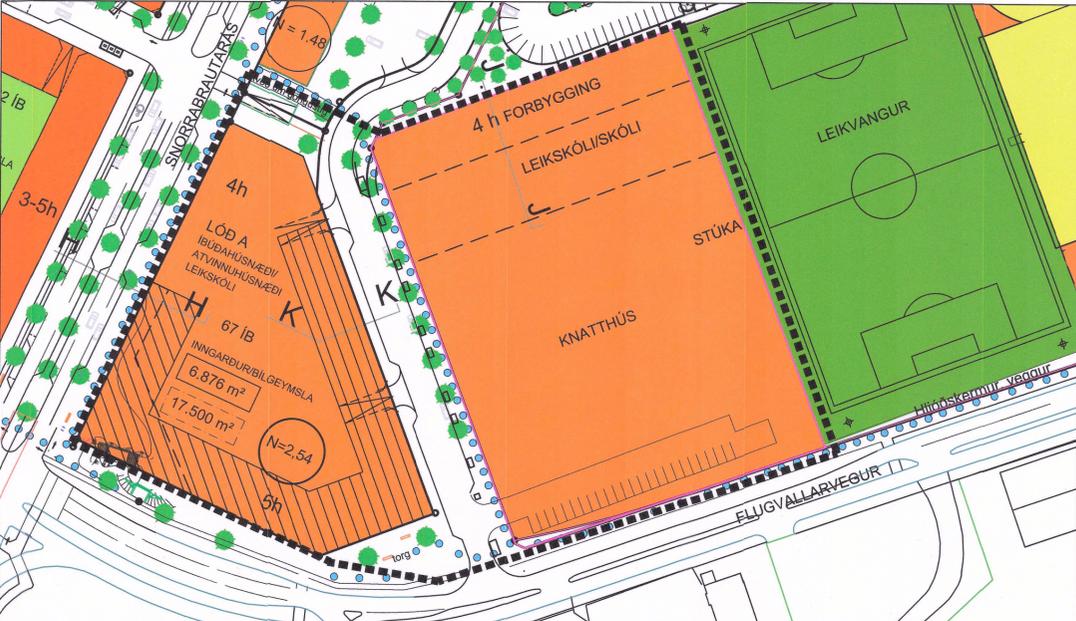
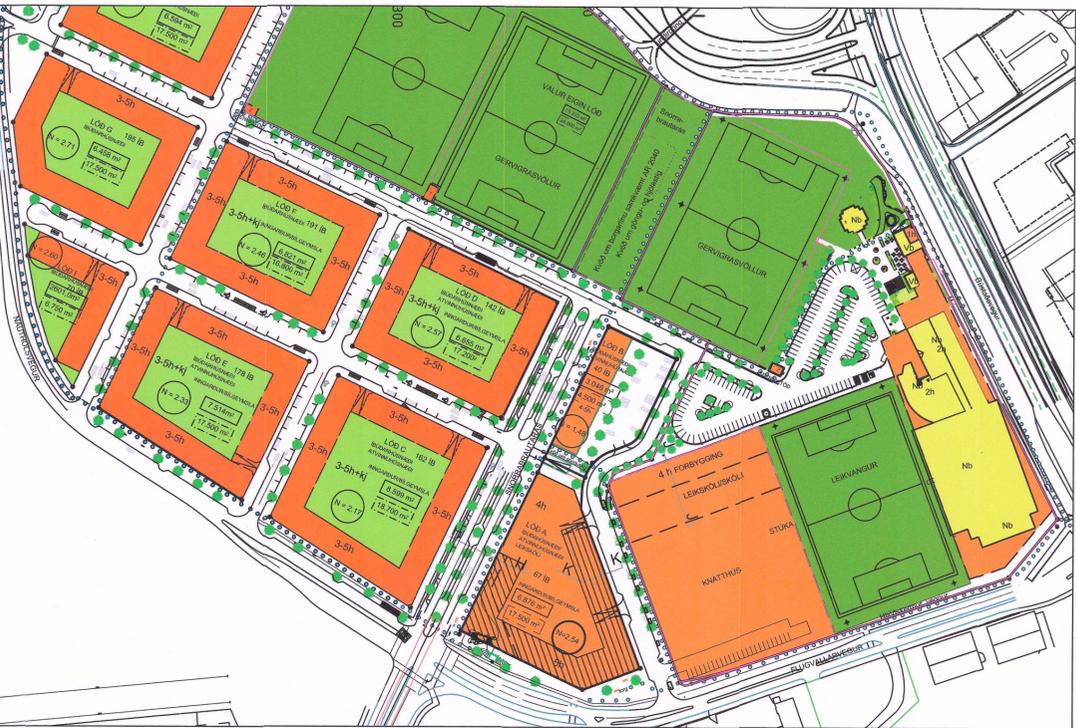


HLÍÐARENDI - REITUR A - BREYTT DEILISKIPULAG

FYRIR



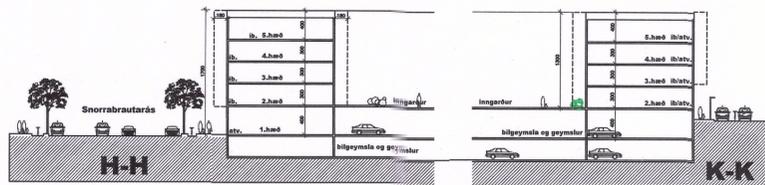
GILDANDI DEILISKIPULAG STAÐFEST DAGS. 14.FEB. 2018 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A OG KNATTHÚSAREITUR 1:1000



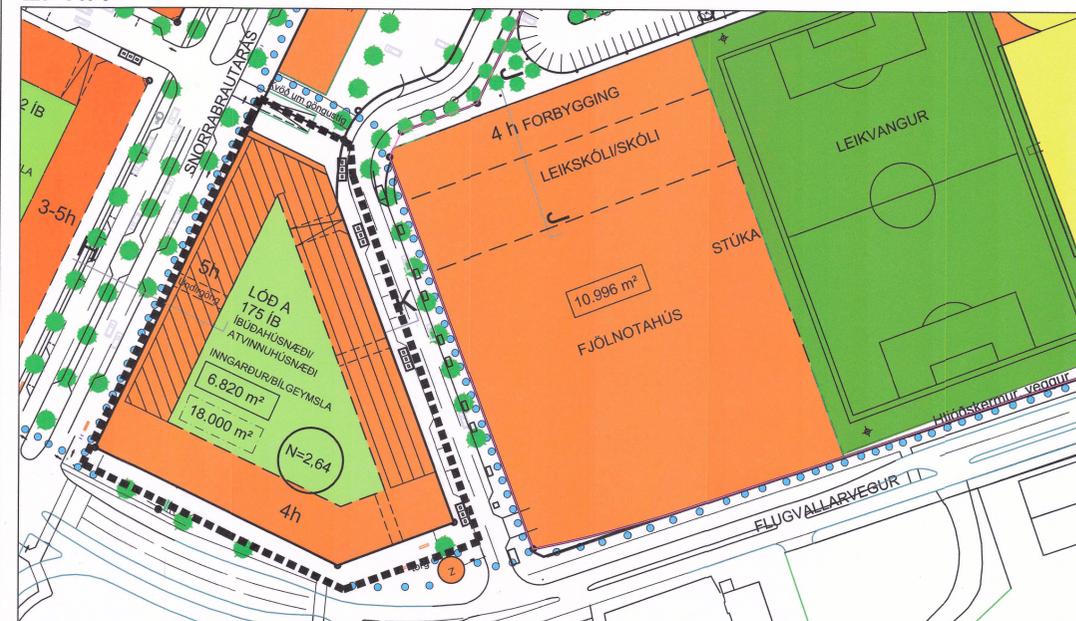
GILDANDI DEILISKIPULAG - SKÝRINGAMYND 1:2000

Tölulegar upplýsingar fyrir:

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | 1/100m ² | bílastaði | 1/b | Rökun |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|-------|
| Reitur A | 1.750 | 1. hæð | Atvinnuhúsn. | 17,5 | | | A |
| | 8.000 | 1-5. hæð | 67 íbúðir | | 67 | | A |
| | 7.750 | 1-5. hæð | Atvinnuhúsn. | 77,5 | | | A |
| | 1.600 | 1-5. hæð | svafl, þalgarðar | | | | B |
| | 3.000 | 1-5. hæð | svafl, þalgarðar | | | | C |
| | 17.500 | 1-5. hæð | Atvinnuh. + íb. | | | | A |
| | 12.000 | kjallari | bilgæmsla/gæmslur | | | | A (B) |
| 19.100,00 | 1-5. hæð | A og B ofanjarðar | | | | A+B | |
| Hæð | 24.100 | | | 95 | 67 | 162 staði | |
| 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, stækka byggingarreit jarðhæðar og þar með ekkert 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 ekkert.
- Fylgiloðum vegna djúpgama komið fyrir í borgargötum, staðsetning og fjöldi leiðbeinandi.
- Lóðarstærð breytist skv úttefnu mæliblaði.
- Skuggavarp.
- Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum.
- Útbyggingar.
- Leikskólahugmyndir á lóð felldar niður.
- Samgöngumat.
- Undirgöng að inngarði.

- Fjölgun íbúða**
Heimilt verði að fjölgja 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 íbúða 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 Flugvallarveg frá 2017, eru göng undir Flugvallarveg formlega felld niður í breyttu deiliskipulagi Hlíðarenda.

- Aukið byggingarmagn á jarðhæð á horni Arnarhlíðar og Flugvallarveg**
Vegna niðurfellingar undirganganna, stækka byggingarreit jarðhæðar á horni Arnarhlíðar og Flugvallarveg, sem nemur því svæði sem fyrr var helgað skábaut, tróppum og frágangi lands að undirgöngum sem nú verða lögð af. Byggingarmagn ekkert sem nemur stækkun byggingarreit 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 leyfilegar nýtingar 5. hæðar (pakkhæðar) 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 pakkhæð 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 ekkert úr 50% í 75%.

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

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

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

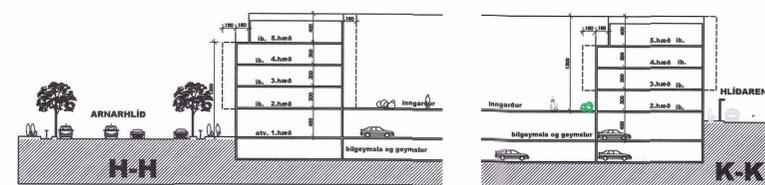
- Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum**
Tilögunni fylgir uppdráttur er sýnir sólarfleti á dvalarsvæði (inngarði) þann 1.mai. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur skal meiri en helmingur dvalarsvæða utanþyrja, nióta sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1.mai á milli klukkan 9 og 17. Athugun leiðir í ljós að 62% inngarðs uppfyllir þessi skilyrði. Auk inngarðs má gera ráð fyrir mögulegum dvalarsvæðum á þakgöðum.
- Útbyggingar**
Í samræmi við gildandi skilmála, gr. 2.12, er leyfilegt að byggja svafl og útbyggingar út fyrir byggingarreit um allt að 180cm fyrir ofan götu- og garðhæð, sjá meðf. snið H-H og K-K hér að neðan. Útbyggingar mega vera jafnt götumegin sem inngarðsmegin, þó ekki á þakhæð, og mega vera allt að 50% af húshlíð (á hverri hæð) en svaflir eru án takmarkana.
- Leikskóli**
Eldri hugmyndir um mögulega staðsetningu leikskóla á lóðinni eru lagðar til hlíðar.
- Samgöngumat**
Unnið hefur verið samgöngumat, sem fylgir deiliskipulagstillögu reitsins. Samkvæmt því munu eldri ákvæði skipulagskilmála svæðisins breytast, hvað varðar fjölda bílastæða á lóð. Útreikningar samgöngumats leiða til fækkunar bílastæða í samantóli við upphaflega skilmála svæðisins.

- Undirgöng að inngarði**
Gera skal ráð fyrir undirgöngum að inngarði frá a.m.k. tveimur aðliggjandi götunýmum. Staðsetning og fjöldi ákvarðast nánar á hönnunarstigi. Mikilvægt er að komast á tengingu gegnum inngarðinn með röngöðum undirgöngum miðlægt á breiðstræti Arnarhlíðar / Snorrabrautarás. Óheimilt verður að loka gönguleiðum / undirgöngum bæði við Hlíðarenda og Arnarhlíð svo aðgengi almennings haldist tryggt og óheft um inngarðinn.

Tölulegar upplýsingar eftir:

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | bílastaði | Rökun |
|-----------------------|----------------|----------|-------------------|-----------|-------|
| Reitur A | 1.750 | 1. hæð | Atvinnuhúsn. | | A |
| | 15.750 | 1-5. hæð | 175 íbúðir | | A |
| | 1.600 | 1-5. hæð | svafl, þalgarðar | | B |
| | 18.000 | 1-5. hæð | Atvinnuh. + íb. | | A |
| Héld | 12.000 | kjallari | bilgæmsla/gæmslur | | A (B) |
| | 19.600,00 | 1-5. hæð | A og B ofanjarðar | | A+B |
| Héld | 24.100 | | | | |
| Lóðarstærð | 6.820 | | | | |
| Nýting A+B ofanjarðar | 2,87 | | | | |
| Nýting A ofanjarðar | 2,64 | | | | |

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdráttir.



AR 2040



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014.04.28. Gr.2015.01.10
Mæliblað sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, inngarðar inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

LYKLAR

- Snúanlegt auglýsingaskilti
- Mörk skipulagsvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Blindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Nb
- Vb
- Nyb
- Nyb
- Byggingarreitir, hámark
- Byggingarreitir, hornskorinn eða indregning
- Möguleg staðsetning 5. hæðar, max 75% af grunnfleti 4. hæðar
- Bilgæmsla undir garði
- innkastur í bilgæmslur (staðsetning ekki bundin)
- Undirgöng
- Nýtingarlíftal lóðar A rými ofanjarðar
- Nýtingarlíftal lóðar A rými ofanjarðar
- 2h
- Fjöldi hæða í húsi
- Göngu- og hjólaðstigur
- Spennistöð
- Tré í götunými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Fjóðlýsing
- Sorgþyrfa á séríðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning sbr. mæliblað
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

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

Tillagan var auglýst frá 17.október 2024 með athugasemdafrestri til 28.nóvember 2024

Auglýsing um gildistöku Breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann 7.ágúst 2025



BREYTT 2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa

HEITI VERKS:
HLÍÐARENDI
DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEKNIKAR:
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A

DATE: 2024.08.27 HÖNNAD: JL, KÁ YFIR: TERNAÐ: KÁ
VERND: KVAÐI: 1:1.000 A1

ALARK arkitektar ehf.
DALVEG 113 201 KÖPUNGOY
SÍM: 534 8800 FAX: 534 8818
KÍ 501193-2400
www.alark.is

S10