

HLÍÐARENDI - REITIR G, H og I - BREYTT DEILISKIPULAG 2021



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDA, DAGS. 18.08.2017, TÓK GILDI 1.12.2017 - MKV. 1:2000

BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDA, DAGS. 24.06.2021 - MKV. 1:2000

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR FYRIR:

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | bilastæði | l/íb | flokkun |
|-----------------------|----------------|----------|---------------------|-----------|------|----------|
| Reitur G | 17.500 | 1-5 hæð | Atvinnuhúsnæði | 175 | | A |
| | 1600 | 1-5 hæð | svafr, þakgarðar | | | B |
| | 3000 | 1-5 hæð | svafr, pallar o.fl. | | | C |
| | 12.000 | kjallari | bilgeymsla atv. | | | A(B) |
| | 19.100,00 | 1-5 hæð | A og B ofanjarðar | | | A+B |
| Heild | 34.100 | | | 175 | 0 | 175 stæð |
| Lóðarstærð | 6.458 | | | | | |
| Nýting A+B+C | 5,3 | | | | | |
| Nýting A+B ofanjarðar | 2,95 | | | | | |
| Nýting A ofanjarðar | 2,71 | | | | | |

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | bilastæði | l/íb | flokkun |
|-----------------------|----------------|----------|---------------------|-----------|------|----------|
| Reitur H | 17.500 | 1-5 hæð | Atvinnuhúsnæði | 175 | | A |
| | 1600 | 1-5 hæð | svafr, þakgarðar | | | B |
| | 3000 | 1-5 hæð | svafr, pallar o.fl. | | | C |
| | 12.000 | kjallari | bilgeymsla atv. | | | A(B) |
| | 19.100,00 | 1-5 hæð | A og B ofanjarðar | | | A+B |
| Heild | 34.100 | | | 175 | 0 | 175 stæð |
| Lóðarstærð | 6.594 | | | | | |
| Nýting A+B+C | 5,2 | | | | | |
| Nýting A+B ofanjarðar | 2,89 | | | | | |
| Nýting A ofanjarðar | 2,65 | | | | | |

GILDANDI SKILMÁLAR

3.4 Svæði 02c

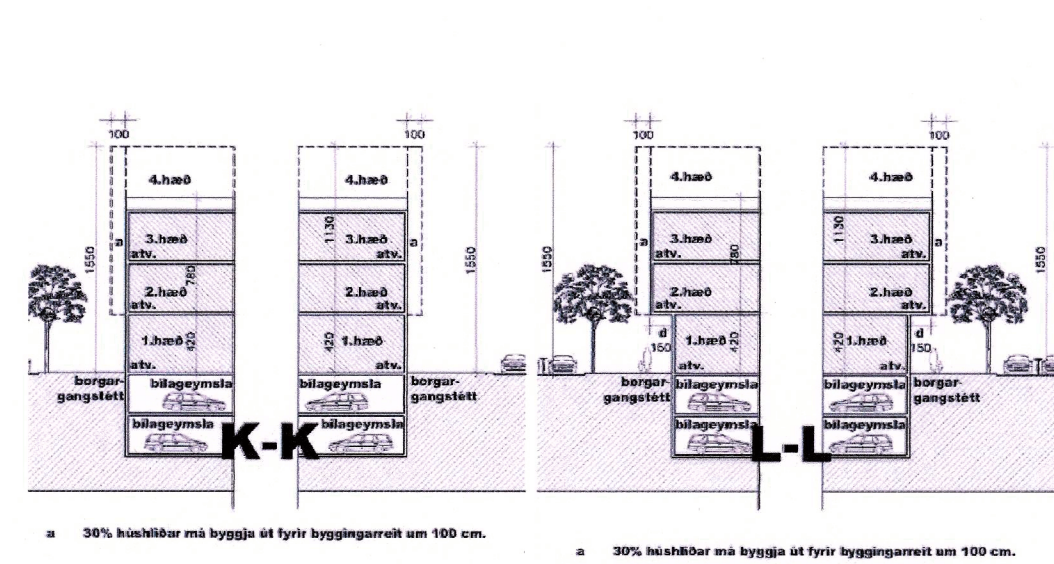
3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði
Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bilgeymslu í kjallurum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatarmáli 3.hæðar. Jarðhæð er innregin um 150 cm á suður- og vesturlíð reits. Heimilt er að byggja svafr og útbýgingar á 30% hverrar hlíðar út um 100 cm til að brjóta upp hlíðar, að öðru leyti eru svafr innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5".
Öll bilastæði 1 / 100 m² skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bilgeymslukkjalara. Bilastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bilgeymslu er frjálsg.
Sjá nánar skilmáslasnið K-K og L-L.

3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði
Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bilgeymslu í kjallurum. Fjórða hæðin má þekja allt að 100% af flatarmáli 3.hæðar. Jarðhæð er innregin um 150 cm á suðurlíð og 40% vesturlíð reits. Heimilt er að byggja svafr og útbýgingar á 30% hverrar hlíðar út um 100 cm til að brjóta upp hlíðar, að öðru leyti eru svafr innan reits. Þök eru flöt, að hámarki 5".
Öll bilastæði 1 / 130 m², skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bilgeymslukkjalara. Bilastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m, og skal unnið með aðlögun 1. hæðar að landi með tröppum í þöllum, í stað hárar stöðvegjar.
Staðsetning innkeyrsla í bilgeymslu er frjálsg.
Sjá nánar skilmáslasnið K-K og L-L.

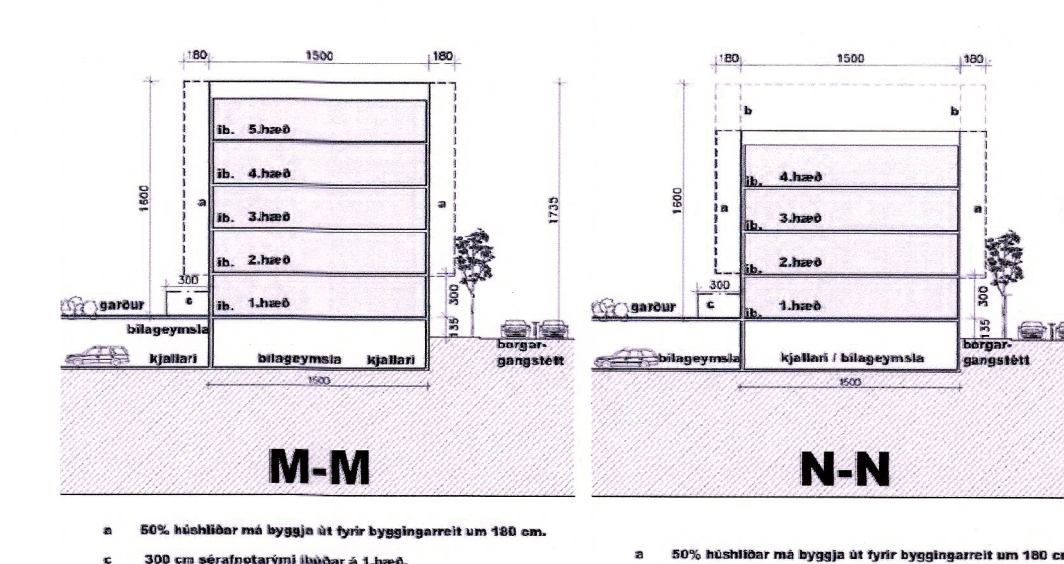
TAFLA svæði 02c

| Lóð | stærð | byggingarmagn | bilastæðapörf | N(a+b) |
|-----|---------------------|----------------------|---------------|--------|
| G | 6.458m ² | 17.500m ² | 175 | 2.71 |
| H | 6.594m ² | 17.500m ² | 135 | 2.65 |

SKILMÁLASNIÐ FYRIR LÓDIR G OG H - ATVINNUHÚSNÆÐI - FYRIR:



SKILMÁLASNIÐ FYRIR LÓDIR G OG H - ÍBÚÐAHÚSNÆÐI - EFTIR:



- 30% hæðilíkur má byggja ef fyrir byggingsmarkið um 100 cm.
- 30% hæðilíkur má byggja ef fyrir byggingsmarkið um 100 cm, jarðhæð skal vera brottgengi um 150 cm frá götu.
- 50% hæðilíkur má byggja ef fyrir byggingsmarkið um 100 cm.
- 300 cm sérstaklega stöðvar á 1.hæð.
- 50% hæðilíkur má byggja ef fyrir byggingsmarkið um 100 cm.
- 300 cm sérstaklega stöðvar á 1.hæð.
- 50% hæðilíkur má byggja ef fyrir byggingsmarkið um 100 cm.
- 300 cm sérstaklega stöðvar á 1.hæð.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR EFTIR:

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | bilastæði | flokkun |
|----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|--------------|---------|
| Reitur G | 17.500 | 1-5. hæð | 175-195 íbúðir | 126-173* | A |
| | 1600 | 1-5. hæð | svafr, þakgarðar | | B |
| | 3000 | 1-5. hæð | svafr, pallar o.fl. | | C |
| | 6.500 | kjallari | bilgeymsla / geymslur | | A(B) |
| | 19.100 | 1-5. hæð | A og B ofanjarðar | | A+B |
| Heild | 28.600 m ² | | | 126-173 stæð | |
| Lóðarstærð | 6.458 m ² | | | | |
| Fylgiloðir v. djúpgama (3) | 85 m ² | | | | |
| Nýting A+B+C | 4,4 | | | | |
| Nýting A+B ofanjarðar | 2,96 | | | | |
| Nýting A ofanjarðar | 2,71 | | | | |

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | bilastæði | flokkun |
|----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|--------------|---------|
| Reitur H | 17.500 | 1-5. hæð | 175-195 íbúðir | 126-173* | A |
| | 1600 | 1-5. hæð | svafr, þakgarðar | | B |
| | 3000 | 1-5. hæð | svafr, pallar o.fl. | | C |
| | 6.600 | kjallari | bilgeymsla / geymslur | | A(B) |
| | 19.100 | 1-5. hæð | A og B ofanjarðar | | A+B |
| Heild | 28.700 m ² | | | 126-173 stæð | |
| Lóðarstærð | 6.594 m ² | | | | |
| Fylgiloðir v. djúpgama (3) | 85 m ² | | | | |
| Nýting A+B+C | 4,4 | | | | |
| Nýting A+B ofanjarðar | 2,90 | | | | |
| Nýting A ofanjarðar | 2,65 | | | | |

| Húsnæði | m ² | hæðir | notkun | bilastæði | flokkun |
|----------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------|---------|
| Reitur I | 6.750 | 1-5. hæð | 70 íbúðir | 50* | A |
| | 700 | 1-5. hæð | svafr, þakgarðar | | B |
| | 1400 | 1-5. hæð | svafr, pallar o.fl. | | C |
| | 2.600 | kjallari | bilgeymsla / geymslur | | A(B) |
| | 7.650 | 1-5. hæð | A og B ofanjarðar | | A+B |
| Heild | 11.450 m ² | | | 50 stæð* | |
| Lóðarstærð | 2.601 m ² | | | | |
| Fylgiloðir v. djúpgama (3) | 85 m ² | | | | |
| Nýting A+B+C | 4,4 | | | | |
| Nýting A+B ofanjarðar | 2,86 | | | | |
| Nýting A ofanjarðar | 2,60 | | | | |

Hönnuðir skulu skila inn íbúðayfirlit með byggingamefndarþekkingum þar sem þeir sýna hvernig fjölbreytileikinn birtist. Önsimilt er að vera með gluggalaus iveru- og dvalarymi (svéfnherbergi, stofu og eldhúsi).

- 3. Bilastæðakröfur á lóðum G, H og I í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Feld er úr gildi bilastæðakrafa gildandi deiliskipulags 1. stæði þr. íbúð og er þess í stað farið eftir bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar í samræmi við bilastæðakröfu samgöngumats um breytta landnotkun á Hlíðarendi, dags. 9.9.2021. Bilastæði skulu leyst innan lóðar í bílakjallara og hjólastæði í kjallara eða í þar til gerðum hjólastýlum í inngarði. Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum per íbúð að lögmarki.
- 4. Fyrirkomulagi bilastæða á Haukahlíð breytt í samsíða stæði. Nánari staðsetning fylgiloða verði ákveðin á mæliblóðum.
- 5. Fylgiloðum fyrir djúpgámum komið fyrir í borgargötum.
- 6. Lóð undir spennistöð bætt inn vestan lóðar G. 35 m² á lóð undir spennistöð komið fyrir vestan lóðar G. Nýtingarhlutfall lóðar er 1,0 og heimil byggingarmagn er 35 m².

LÝSING BREYTINGA:

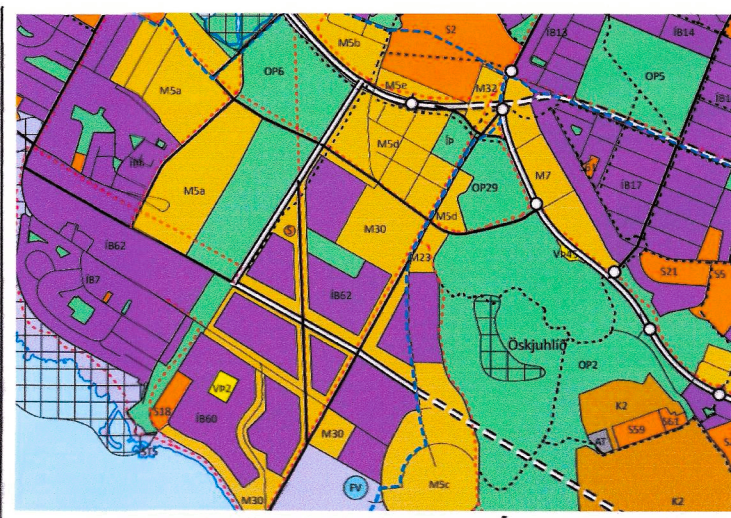
- Almennt.**
Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarendi, dags. 28.4.2014, sem tók gildi 14.01.2015, með síðari breytingum. Í kjölfari á samþykktu breyttu aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2040 er hér verið að fjölfara íbúðum með breytti notkun á lóðum G og H, úr atvinnuhúsnæði í íbúðalóðir. Framtíðarbyggingarreturlinn sunnan lóðar G verður lóð I fyrir íbúðir. Auk þess felur tillag í sér breytingar á sérskilmásum ofangreindra lóða og breyttum bilastæðakröfum í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Breytingin felur í sér 6 megin þætti:**
 - Lóðum G og H breytt úr atvinnulóðum í íbúðalóðir og bráðabíðga opnu svæði sunnan lóðar G breytt í íbúðalóð I.
 - Fjölögnum íbúða um 420 - 460.
 - Bilastæðakröfur á lóðum G, H og I í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
 - Fyrirkomulagi bilastæða á Haukahlíð breytt í samsíða stæði.
 - Fylgiloðum fyrir djúpgámum komið fyrir í borgargötum. Staðsetning leiðbeindandi.
 - Lóð undir spennistöð bætt inn vestan lóðar G.

- 1. Lóðum G og H breytt úr atvinnulóðum í íbúðalóðir ásamt viðbætri lóð I.**
Heimilt er að byggja 17.500 m² af íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis og á lóðum G og H. Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar helst óbreytt. Fjöldi hæða breytist úr 3-4 í 3-5. Kvæði um hæðir lofthæð á jarðhæð og innregnar suður og vestur hlíðar húsa á jarðhæð eru felldar úr gildi. Þess í stað munu skilmálar íbúðalóða innan skipulagssvæðisins einnig gilda um lóðir G og H. Lóð I búið til af opna bráðabíðga svæðinu sunnan við lóð C. Heimilt er að byggja á löðinni 6.750 m² af íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að lóð I verði stærri til framtíðar (lík og núverandi raðbyggð svæðinu) og því þarf all hönnun að taka mið af því.
- 2. Fjölögnum íbúða um 420 - 460.**
Íbúðarföldi er 175-195 á lóðum G og H, miðað við að stærri íbúða sé að meðaltali 90-100 m² og fjöldi íbúða á lóð I er 70. Ath. hámarksfjöldi ekki skilyrtur. Forðast skal einseitar íbúðagerðir og er lögð áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Miða skal við eftirfarandi íbúðastærðir:
 - Hlutfall tveggja herbergja íbúða eða minni verði á bilinu 15 - 35%
 - Hlutfall þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 20 - 45%
 - Hlutfall fjögurra herbergja íbúða verði á bilinu 15 - 40%
 - Hlutfall fimm herbergja íbúða eða stærri verði á bilinu 5 - 10%

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun skulu um 20% íbúða vera leigulíðir, stúdentaíbúðir, leigulíðir félagsbústaða hl., búseturáttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Í samræmi við samningsmarkið Reykjavíkurborgar hafa Félagsbústaðir hf. kauprétt á 5% íbúða í húsum á hverri lóð. Gera skal sérstakan samning um byggingu þessara íbúða.

- 3. Bilastæðakröfur á lóðum G, H og I í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Feld er úr gildi bilastæðakrafa gildandi deiliskipulags 1. stæði þr. íbúð og er þess í stað farið eftir bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar í samræmi við bilastæðakröfu samgöngumats um breytta landnotkun á Hlíðarendi, dags. 9.9.2021. Bilastæði skulu leyst innan lóðar í bílakjallara og hjólastæði í kjallara eða í þar til gerðum hjólastýlum í inngarði. Gera skal ráð fyrir 2 hjólastæðum per íbúð að lögmarki.
- 4. Fyrirkomulagi bilastæða á Haukahlíð breytt í samsíða stæði. Nánari staðsetning fylgiloða verði ákveðin á mæliblóðum.
- 5. Fylgiloðum fyrir djúpgámum komið fyrir í borgargötum.

- 6. Lóð undir spennistöð bætt inn vestan lóðar G. 35 m² á lóð undir spennistöð komið fyrir vestan lóðar G. Nýtingarhlutfall lóðar er 1,0 og heimil byggingarmagn er 35 m².



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2040



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Mæliblöß sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarretti, innkeysur inn á lóðir og kvæði af einhverjar eru.

LYKLAR

- Snúantleg auglýsingaskilti
- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðamymslur
- Nýb
- Nýb
- Byggingarrettur, hámarkin
- Byggingarrettur, homskorinn eða innreginn
- Bilgeymsla undir garði
- Innkastur í bilgeymslu (staðsetning ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall lóðar án geymsla og bilgeymsla
- 2h
- Fjöldi hæða í hásí
- Öngum og hjólaþástigum
- Spennistöð
- Tré í götumyr, fjöldi og staðsetning leiðbeindandi
- Flóðysing
- Sorppýlfur á sérstöðu
- Fjöldi og staðsetning ekki bundin
- Endanleg staðsetning sér, mæliblöß
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

BREYTTIR SKILMÁLAR

3.4 Svæði 02c

3.4.1 Lóðir G, H og I. íbúðir
Hér er heimilt að byggja 17.500 m² á lóðum G og H, en 6.750 m² á lóð I, auk bilgeymslu ásamt geymslum í kjallara, sjá Kennisnið M og N. Engin atvinnustærfermi er á retturnum. Íbúðir á meðstu hæð eru hálfri hæð yfir götukanta til að skapa þeim fríðlegri. Heimilt er að byggja útbýgingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnemein um 180 sm og 180 sm út fyrir ábundna línu inngarðsmegin sem nemur 50% af lengd húshlóa, þó ekki á jarðhæð. Svafr mega vera innan eða utan byggingarrets. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum. Leyflegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á tveimur hlöðum reita inn á móti inngöllum, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarrets.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5". Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæði í íbúðahúsum.
Öll bilastæði skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bilgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bilastæðum í inngöllum. Heimilt er að opna ljósup niður í bilgeymslur. Trjágroður með rætur í opnum bilgeymslum getur vaxið upp í inngarðna, sjá nánar 2.19 í almennum skilmálum. Bilgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru í raun þakskýli bilgeymsla og skal ganga frá groðri, trjám og runnum, grasi o.s.frv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19 í almennum skilmálum. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppráttum.

Bilastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m, og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bilgeymslur er ráðgerð skugamegin göturymis, þar sem gert er hægt.

- 1. Lóð og H breytt úr atvinnulóðum í íbúðalóðir ásamt viðbætri lóð I.
- 2. Fjölögnum íbúða um 420 - 460.
- 3. Bilastæðakröfur á lóðum G, H og I í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- 4. Fyrirkomulagi bilastæða á Haukahlíð breytt í samsíða stæði.
- 5. Fylgiloðum fyrir djúpgámum komið fyrir í borgargötum. Staðsetning leiðbeindandi.
- 6. Lóð undir spennistöð bætt inn vestan lóðar G.

Hönnuðir skulu skila inn íbúðayfirlit með byggingamefndarþekkingum þar sem þeir sýna hvernig fjölbreytileikinn birtist. Önsimilt er að vera með gluggalaus iveru- og dvalarymi (svéfnherbergi, stofu og eldhúsi).

TAFLA svæði 02c

| Lóð | stærð N(a+b) | byggj.magn | bilastæði | fjöldi íb. | |
|-----|----------------------|-----------------------|-----------|------------|------|
| G | 6.458 m ² | 17.500 m ² | 126-173* | 175-195 | 2,96 |
| H | 6.594 m ² | 17.500 m ² | 126-173* | 175-195 | 2,90 |
| I | 2.601 m ² | 6.750 m ² | 50 | 70 | 2,86 |

*Miðað við 180 íbúðir með deilbilum og samnýtingu bilastæða. Sjá samgöngumat um breytta landnotkun á Hlíðarendi 9.9.2021.

Breytingar þessar eru í samræmi við breytt aðalskipulag. Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir, sjá kalla um almenna skilmála 2.0 - 2.19, fyrir utan bilastæðakröfur.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar á upprætti þann 03.05.2022 eftir að auglýsingarfeiri lauk þann 12.01.2022:

- 1. Lóð og byggingarrettir fyrir spennistöð bætt inn á upprætti að ösk Veitna.
- 2. Skuggavarp lagt fram á sér upprætti.
- 3. Ákveðum um I-reit varðandi framtíðar uppbyggingu brey
- 4. Ákveðum um hljóðvist bætt við greinargerð eftir ábendingar Skipulagsstofnunar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðferð í samræmi við ákveði 1. mgr. 43. gr. skipulagsglaga nr. 123/2010 var samþykkt Skipulags- og samskiptaráðgjafi þann 9. febrúar 2021 og í borgarstjórn þann 24. febrúar 2021.

Tillagan var auglýst frá 1. desember 2021 með atgæmslufrestri til 2. janúar 2022.
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnarráðsinnar þann _____ 20____.

ASK ARKITEKTAR EHF
GEISGÖTU 1 101 REYKJAVÍK
SM 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is

VERKFRNI
HLÍÐARENDI
REITIR G, H og I

TÖLUNAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
HEITI TERNINGAR
DEILISKIPULAG

MIKI: 1:2000@A1
HANNI: AK
TERNA: AK
VIRI: PG
DAGS: 24.06.2021

VERK NR. 1546 | AUKENNI - NÚMÉR TERNINGAR 05-01