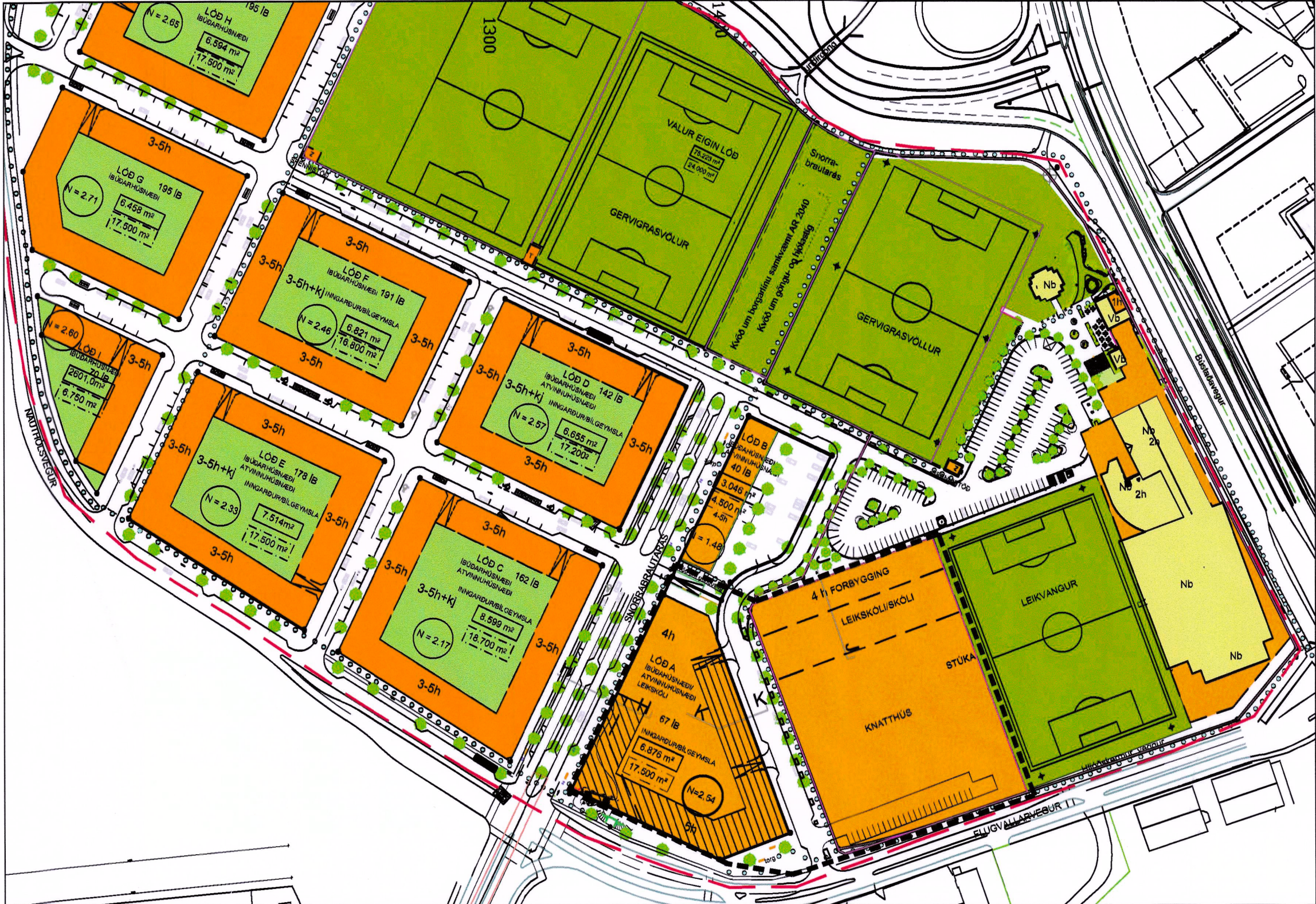


HLÍÐARENDI - REITUR A - BREYTT DEILISKIPULAG



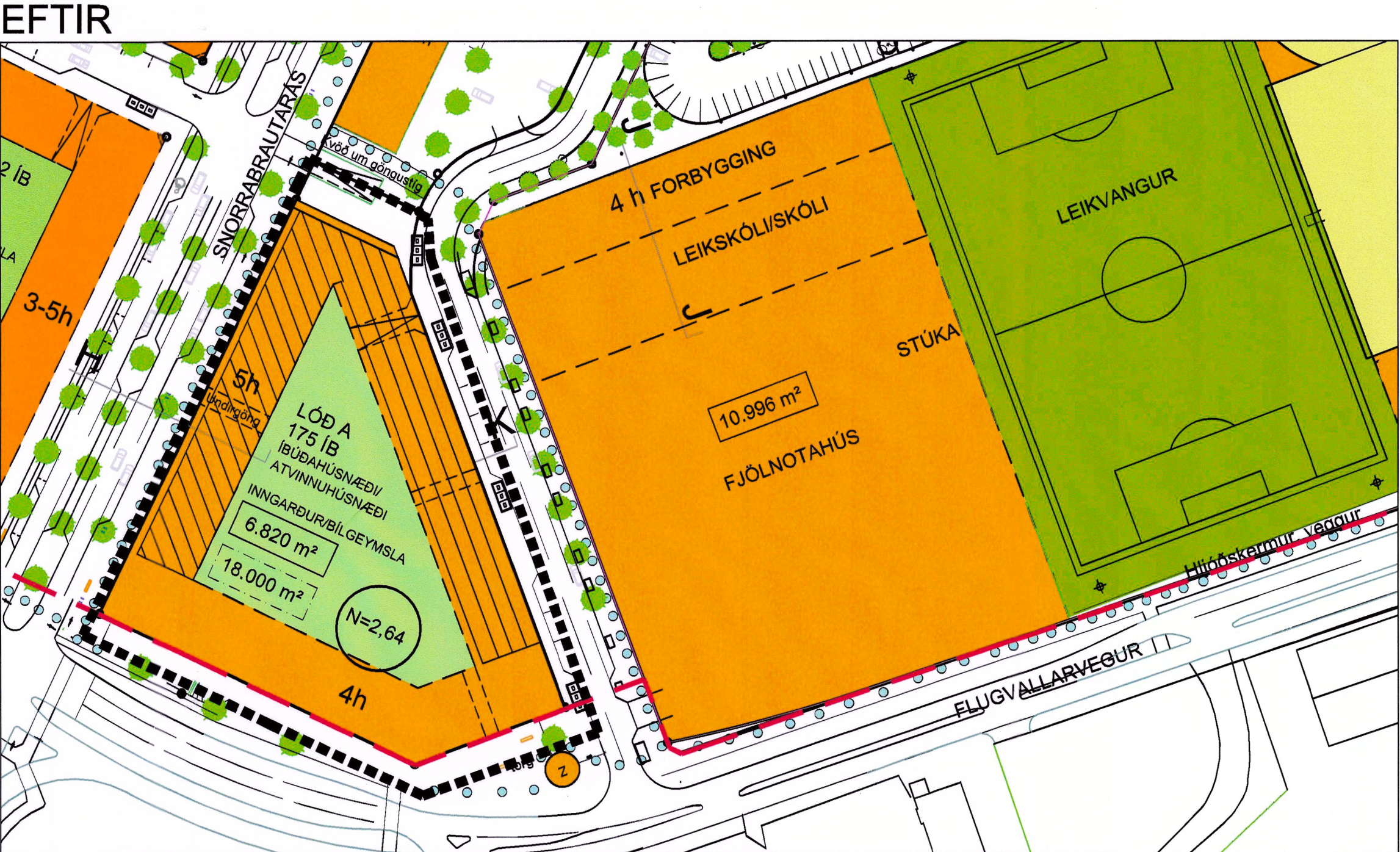
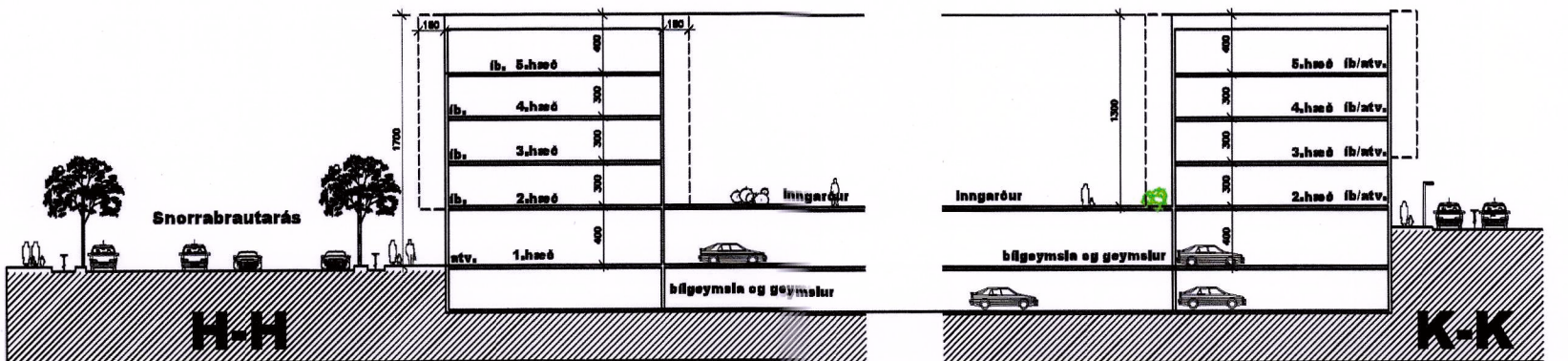
GILDANDI DEILISKIPULAG STAÐFEST DAGS. 14.FEB. 2018 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A OG KNATTHÚSAREITUR 1:1000



GILDANDI DEILISKIPULAG - SKÝRINGAMYND- SAMANTEKT Á BREYTINGUM GILDANDI DEILISKIPULAGS HLÍÐARENDA 1:2000

Tölulegar upplýsingar fyrir:

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	1/100m2	O2 námsb	1/lb	flokkun
Reitur A	1.750	1.hæð	Atvinnuhúsn.	17,5			A
	8.000	1-5.hæð	67 íbúðir				A
	7.750	1-5.hæð	Atvinnuhúsn.	77,5			A
	1.600	1-5.hæð	svafl þakgarðir				B
	3.000	1-5.hæð	svafl þakgarðir				C
	17.500	1-5.hæð	Atvinnuh. + lb				A
	12.000	kjallari	bilgæmsla/geymslur				A (B)
	19.100,00	1-5.hæð	A og B ofanjarðar				A+B
Heild	34.100						
Lóðarstærð	6.876			95			67 162 stæði
Nýting A+B+C	5,0						
Nýting A+B ofanjarðar	2,77						
Nýting A ofanjarðar	2,54						



DEILISKIPULAGSBREYTING FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A. 1:1000

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

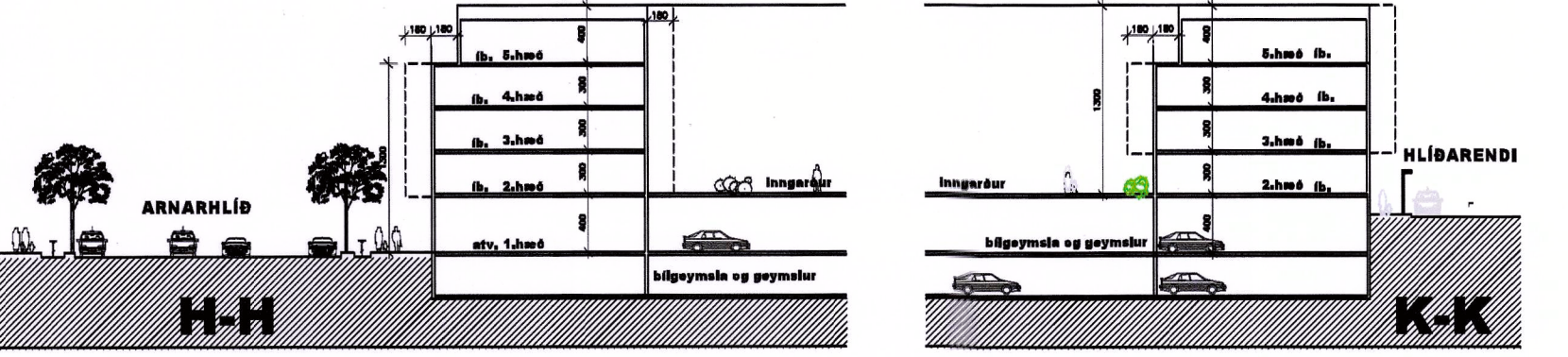
Árið 2019 var samþykkt breyting á landnotkun lóðar A. Breytingin fól í sér að í stað hreinnar atvinnuhúsalóðar, var hún samþykkt sem blónduð íbúða- og atvinnuhúsalóð með allt að 67 almennum íbúðum. Breyting þessi varðar fjölgun íbúða á lóðinni á kostnað atvinnuhúsnæðis. Vegna ákvörðunar um að afleggja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

Við málsmeðferð var byggingarreitir / fótspor 5. hæðar (þakhæðar) minnkaður enn frekar frá auglýstri deiliskipulagsbreytingartillögu eða sem nemur 750m². Nýjar þrívíðar útlitstekningar voru jafnframt settar fram til að sýna uppbrót glugga- og þakflata í samræmi við nágrannareit B. Byggja má ungbarneleikskóla á Hlíðarendasvæðinu í stað leikskóla á reit A í forbyggingu á knatthússreit Knattspyrnufélagsins Vals norðaustan við reit A.

Breytingin felur í sér eftirtarandi þætti:

- Fjöldun íbúða um 80-108 íbúðir.
- Göng undir Flugvallarveg felld niður.
- Aukið byggingarmagn á jarðhæð.
- Hlutfall 5.hæðar af stærð 4.hæðar eykst.
- Fylgiloðum vegna djúpgáma komló 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

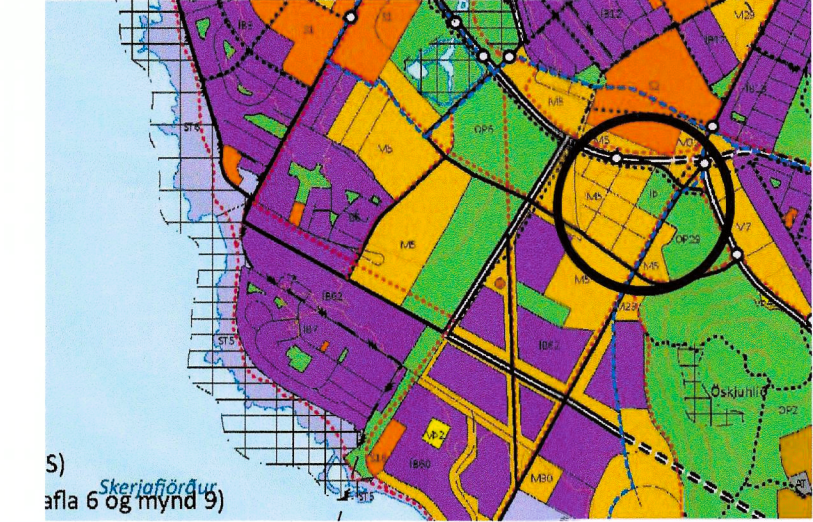
- Fjöldun íbúða
Heilmilt verði að fjölga íbúðum lóðarinnar og byggja að hámarki 175 íbúðir á lóðinni. Endanlegur fjöldi íbúða er háður ákvörðunum lóðarhafa um samsetningu íbúðagerða.
Hlutfall studio íbúða verði á bilinu 0 - 35%
Hlutfall tveggjaherbergja íbúða verði á bilinu 15-35%
Hlutfall þriggjaherbergja íbúða verði á bilinu 15-35%
Hlutfall fjöguraherbergja verði á bilinu 10-35%
Hlutfall fimm herbergja eða stærri verði 5-35%
Hlutfall studio og tveggjaherbergja 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, tröppum og frágangi lands að undirgöngum sem nú verða lögð af. Byggingarmagn skemur sem nemur stækkun byggingarreits 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 (þakhæðar) 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 innregin um 1,8 m en þakhæð Hlíðarendaálmis verður innregin 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%.
- Fylgiloðir vegna djúpgáma
Djúpgámar verða eingöngu staðsettir við Hlíðarenda, en hvorki við Arnarhlíð né Flugvallarveg. Nánari staðsetning og fjöldi fylgiloða verði ákveðin á mæliblóðum.
- Stærð lóðar
Stærð lóðarinnar breytist til samræmis við þegar útfærð mæliblað og munu nýtingartölur breytast vegna þess.
- Skuggavarp
Tillogunni fylgja skuggavarpstekningar á jafndægum að vori og hausti auk sumarsólastaða kl 09:00, 12:00, 15:00 og 17:00



Tölulegar upplýsingar eftir:

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	blástæði	flokkun
Reitur A	1.750-2.250	1.hæð	Atvinnuhúsn.		A
	15.750-16.250	1-5.hæð	175 íbúðir		A
	1.600	1-5.hæð	svafl þakgarðir		B
	18.000	1-5.hæð	Atvinnuh. + lb		A
	12.000	kjallarar	bilgæmsla/geymslur		A (B)
	19.600,00	1-5.hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	31.600				
Lóðarstærð	6.820				
Nýting A+B ofanjarðar	2,87				
Nýting A ofanjarðar	2,64				

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

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

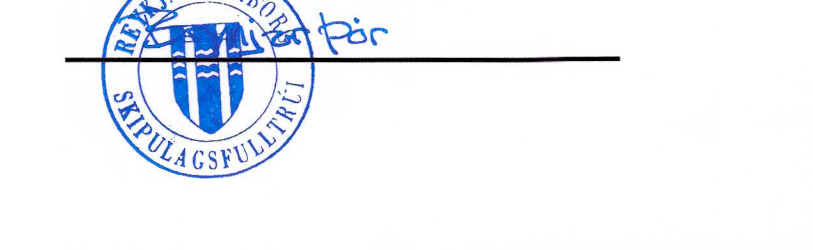
- LYKLAR
- Snúanlegt auglýsingaskilti
 - Mörk skipulagsvæða
 - Opin svæði til sérstakra nota
 - Lóðamörk
 - Stærð lóðar í fermetrum
 - Hámarks byggingarmagn
 - Bindandi byggingarlína
 - Öbundin byggingarlína
 - Núverandi byggingar
 - Verndað bygðamynstur
 - Byggingarreitir, hámark
 - Byggingarreitir, hornkerfins eða innreginn
 - Möguleg staðsetning 5.hæðar, max 75% af grunnfleti 4.hæðar
 - Bilgæmsla undir garði
 - Innaketur í bilgæmslur (staðsetning ekki bundin)
 - Kvæð um undirgöng að inngarði frá Arnarhlíð (nákvæm staðsetning ekki bundin)
 - Nýtingarhlutfall lóðar A rými ofanjarðar
 - 2h
 - Fjöldi hæða í húsi
 - Göngu- og hjólaðstígur
 - Spennhlöð
 - Tré í göturými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
 - Fjöldiþýsing
 - Sorgþyrfur á sérstöðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin
 - Endanleg staðsetning eldri, mæliblað
 - Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í menntis- og skipulagsráði þann 1. maí 2025 og í borgarráðinu þann 3. júní 2025

Tillagan var auglýst frá 13. júlí 2024 með athugasemdafrestri til 28. nóvember 2024

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-ellið

Stjórnartíðinda þann 3. ágúst 2025



BREYTT 2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa
• Við málsmeðferð var þakspor 5.hæðar minnkað um 750m²
• Nýjar þrívíðar tækningar framsettar til að sýna uppbrót glugga- og þakflata í samræmi við nágrannareit B.
• Byggja má ungbarneleikskóla á Hlíðarendasvæðinu í forbyggingu knatthússreits Knattspyrnufélagsins Vals norðaustan við reit A.

HEITI VEGS:

HLÍÐARENDI

DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TERNINGAR:

BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A

DAGI: 2024.08.27 HANNA: JL, KA FYRIR: TERNAR: KA

VORUR: KRAK: 1:1.000, 1:2000 A1

ALARK arkitektar ehf.

S10