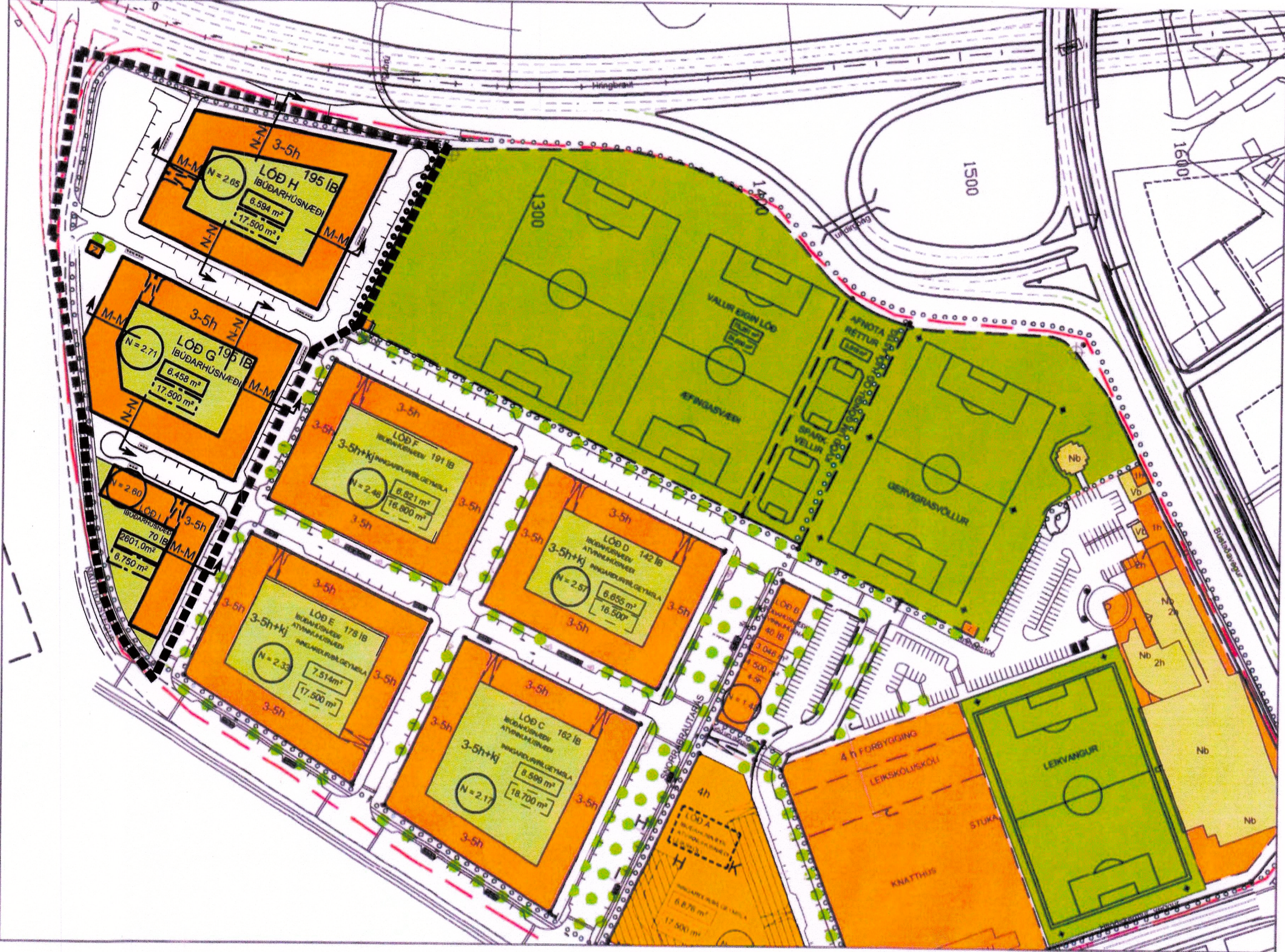


HLÍÐARENDI - Deiliskipulagsbreyting - Lóð I



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDA, dags. 24.06.2021, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 21.06.2022 - MKV. 1:2000

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR FYRIR:

Mánaði	m²	hæðir	notkun	blástæði	flókkun
Reitur I	6,750	1-5. hæð	70 íbúðir	50*	A
	700	1-5. hæð	svæli, þakgarðir		B
	1,400	1-5. hæð	svæli, pallar o.fl.		C
	2,600	Kjallari	bilgæymsla / geymslur		A(B)
	7,450	1-5. hæð	A og B ofanjarðir		A+B
Held	11,450 m²			50 stæði*	
Löðarstærð	2,601 m²				
Þvíglóðir v. djúpgáma (B)	85 m²				
Þvíting A+B+C	4.4				
Þvíting A+B ofanjarðir	2.86				
Þvíting A ofanjarðir	2.60				

GILDANDI 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 bilgæymslu ásamt geymslum í kjallara, sjá kennisnið M og N. Engin atvinnustarfsemi er á reitnum. Íbúðir á neðstu hæð eru hálfri hæð yfir götukóta til að skapa þeim friðhelgi. Heimilt er að byggja útbýggingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnamegin um 180 sm og 180 sm út fyrir öðundna línu gatnamegin sem nemur 50% af lengd húshlíða, þó ekki á jarðhæð. Svalir mega vera innan eða utan byggingarrelts. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum. Leyflegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á tveimur hlíðum reita inn á móti Inngöðrum, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarrelts.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í Íbúðarhúsum.

Öll blástæði skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bilgæymslum. Ekki skal gera ráð fyrir blástæðum í inngöðrum. Heimilt er að opna ljósop niður í bilgæymslur. Trjágróður með rætur í opnum bilgæymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19 í almennum skilmálum. Bilgæymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru í raun þakskýli bilgæymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.s.frv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar gæymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19 í almennum skilmálum. Gera skal grein fyrir frágangi Inngarða á aðaluppdráttum.

Blástæði á borgarlendi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallest í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bilgæymslur er ráðgerð skuggamegin göturymis, þar sem það er hægt.

Íbúðir mega vera tveggja hæða. Íbúðir mega vera allt að 195 talsins á lóðum G og H en 70 á lóð I.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina hæld, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stíghaus eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlíð reits. Dæla skal norður- og suðurhlíð í minnst 5 einingar og austur- og vesturhlíð í minnst 4 einingar. Hver húshlíð reits skal stallest í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöðlin koma fram á öllum 4 hlíðum reits. Mest mega standa hlíð við hlíð 2 húsaéiningar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einseltan vegg. Varast skal endurteknir í einnsvelli og litavali. Sjá nánar skilmáslasnið M-M og N-N.

Gera skal grein fyrir hljóðvíst við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstígr verði innan marka samkvæmt gildandi reglugerð.

Þau gögn sem liggja fyrir þarf að bæta ákvæðum 1. mgr. 5. gr. sem heimila undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í IST staði 45:2003. Samkvæmt staðlinum þarf ein hlíð íbúða að vera með 50 dB(A) umferðarhávaða eða lægri. Form íbúðarhúsa á Hlíðarendasvæði með lóðum Inngöðrum bíður upp á þá lausn og skulu dválaryrmi íbúða snúa út í hljóðléta hlíð.

TAFLA svæði 02c

Lóð	stærð	byggj.magn	blástæði	fjöldi íb.	N(a+b)
G	6.458 m²	17.500 m²	126-173*	175-195	2.96
H	6.594 m²	17.500 m²	126-173*	175-195	2.90
I	2.601 m²	6.750 m²	50	70	2.86

*Míðað við 180 íbúðir með deililínum og samnýtingu blástæða. 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 uppdættir, sjá kafla um almenna skilmála 2.0 - 2.19, fyrir utan blástæðakröfur.



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDA - MKV. 1:2000

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR EFTIR:

Mánaði	m²	hæðir	notkun	blástæði	flókkun
Reitur I	6,750	1-5. hæð	70 íbúðir	50*	A
	700	1-5. hæð	svæli, þakgarðir		B
	1,400	1-5. hæð	svæli, pallar o.fl.		C
	100	1. hæð	hljóðskýli		A
	2,600	Kjallari	bilgæymsla / geymslur		A(B)
	7,450	1-5. hæð	A og B ofanjarðir		A+B
Held	11,850 m²			50 stæði*	
Löðarstærð	2,601 m²				
Þvíglóðir v. djúpgáma (B)	85 m²				
Þvíting A+B+C	4.4				
Þvíting A+B ofanjarðir	2.90				
Þvíting A ofanjarðir	2.63				

LÝSING Breytinga:

Almennt.
Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarendi, dags. 28.4.2014, sem tók gildi 14.01.2015, með síðari breytingum. Íbúðum á reiti I er breytt í leigubúðir í eigu og rekstri eins félags. Heimilt er að vílva og styrkja félag sem eru rekin í almennabágu (SGEÍ hlutverki) umfram almennan markað á grunni ákvörðunar framkvæmdastjórnar Eirvopnambandsins (State aid No E 2/2005 and N 642/2009 The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations).

Breytingin á lóð I felur í sér sex megin þætti:

- Fjöldinn íbúða á lóð I úr 70 íbúðum í 85 leigubúðir.
- Breyting á hlutföllum íbúðastærða fyrir lóð I.
- Breyting á skilmálum um randbyggð og útlit.
- Breyting á skilmálum um frágang innan lóðar.
- Breyting á skilmálum um ofanvatnslausnir.
- Deiliskipulagsmörk færð að lóðarmörkum.

1. Fjöldinn íbúða úr 70 í 85.
Heimilt er að byggja allt að 85 íbúðir á lóðinni þar sem um er að ræða smærri íbúðaeiningar til leigu.

2. Breyting á hlutföllum íbúðastærða:
Máa skal við eftirfarandi íbúðastærði:

- Hlutfall tveggja herbergja íbúða eða minni verði á bilinu 15 - 45% (í stað 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%

3. Breyting á skilmálum um randbyggð og útlit.
Lóð I er undanskilin gildandi skilmálum varðandi útlit húsa þar sem þessi lóð er annars eðlis og fellur þá ekki undir skilmála sem snúa að randbyggðarmynstri svæðisins. Heimilt er að hafa glugga og svalir á göflum.

Skipulagsmörkum deiliskipulags er breytt til samræmingar við verkmark Borgarlínu sem verða alfaríð í borgarlendi.

4. Breyting á skilmálum um frágang innan lóðar.

2.9 Bilgæymslur og Inngarðar (eftir breytingar)
Kvæð er um bilgæymslur á uppbyggingarsvæðinu, ýmist á 1. hæð eða í kjöllum og má gera ráð fyrir gæymslum þeim tengdum. Stærð bilgæymslukjallara takmarkast af lóðarmörkum (sjá einnig 2.6). Bilgæymslur, bilgæymslukjallara og gæymslur í kjöllum eru utan talnagrunns aðalskipulags. Bilgæymslur geta verið opnar upp í Inngarð, að hámarki 15% af grunnflati Inngarðs. Koma skal fyrir minnst einni aðkomu inn í bilgæymslur. Huga skal að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með honsneidningum beggja megin ákturspós. Hver Inngarður skal að lágmarki hafa tvær opnar. Opnarinnar skulu vera útfærðar með aðgengi fyrir alla og ekki er leyflegt að gróa fyrir þær eða loka eða læsa með hlíð. Á reiti I er garður opin frá suðri og vestri og girtur af eð hluta með runnaþétt við lóðarmörk.

Gera skal grein fyrir frágangi Inngarða á aðaluppdráttum. Planta skal trjám og runnum og grasþekja þakgarða. Sjá nánar grein 2.10 og 2.19.

Staðgreinir 01.627.601

BREYTTIR SKILMÁLAR

3.4 Svæði 02c

3.4.2 Lóð I. Leigubúðir.
Hér er heimilt að byggja 6.750 m² á lóð I, auk bilgæymslu ásamt geymslum í kjallara, sjá kennisnið M og N. Engin atvinnustarfsemi er á reitnum. Íbúðir á neðstu hæð eru hálfri hæð yfir götukóta til að skapa þeim friðhelgi. Heimilt er að byggja útbýggingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnamegin um 180 sm og 180 sm út fyrir öðundna línu Inngarðsmeins sem nemur 50% af lengd húshlíða, þó ekki á jarðhæð. Svalir mega vera innan eða utan byggingarrelts. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum. Leyflegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á tveimur hlíðum reita inn á móti Inngöðrum, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarrelts.

Þök eru grasilögð eða með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Salarhæð í Íbúðarhúsum skal vera 3,0 m.

Öll blástæði skulu vera innan lóðar, nema gestastæði og stærri stæði fyrir hreyflamaða eru í gjaldskyldum samsíða stæðum í götum í borgarlendi. Inngarðar eru ofan á bilgæymslum. Ekki skal gera ráð fyrir blástæðum í inngöðrum. Heimilt er að opna ljósop niður í bilgæymslur. Bilgæymslur skulu vera opnar og er heimilt að vera með stæði í bilgæymslum gjaldskyld. Inngarðar eru í raun þakskýli bilgæymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.s.frv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar bilgæymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19 í almennum skilmálum. Gera skal grein fyrir frágangi Inngarða á aðaluppdráttum.

Blástæði á borgarlendi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallest í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bilgæymslur er ráðgerð skuggamegin göturymis.

Íbúðir mega vera allt að 85 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina hæld, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stíghaus eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlíð reits. Varast skal endurteknir í litavali. Sjá nánar skilmáslasnið M-M og N-N. Heimilt er að hafa glugga og svalir á göflum.

Gera skal grein fyrir hljóðvíst við byggingar og tryggja með aðgerðum að hljóðstígr verði innan marka samkvæmt gildandi reglugerð.

Heimilt er að bæta ákvæðum 1. mgr. 5. gr. sem heimila undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í IST staði 45:2003. Samkvæmt staðlinum þarf ein hlíð íbúða að vera með 50 dB(A) umferðarhávaða eða lægri.

TAFLA svæði 02c

Lóð	stærð	byggj.magn	blástæði	fjöldi íb.	N(a+b)
I	2.601 m²	6.750 m²	54	85	2.86

Breytingar þessar eru í samræmi við breytt aðalskipulag.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdættir, sjá kafla um almenna skilmála 2.0 - 2.19, fyrir utan blástæðakröfur.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Mælibúð sýna lóðarmörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarrelti, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

LYKLAR

	Snúanlegt auglýsingsskilti
	Mörk skipulagssvæða
	Opin svæði til sérstakra nota
	Lóðarmörk
	Stærð lóðar í fermetrum
	Hámarks byggingarmagn
	Blindandi byggingarlína
	Öbunden byggingarlína
	Núverandi byggingar
	Vernað byggingarmynstur
	Byggingarreltur, hámark
	Byggingarreltur, hornakorninn eða innreigin
	Bilgæymsla undir garði
	Innkeyrslur í bilgæymslur (staðsetning, ekki bundin)
	Þvítingarhlutur lóðar án gæymsla og bilgæymsla
	Fjöldi hæða í húsi
	Göngu- og hljóðleistið
	Spernistæði
	Tré í göturými, fjöldi og staðsetning leikisbenda
	Fjöldiþýsing
	Sorgryfur á sérhlöðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning str, mælibúð
	Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagsgöta nr. 123/2010 var samþykkt í samráði við skipulagsráðgjafa þann 11. september 2021 og þegar þann 11. september 2021

Tillagan var auglæt 11. september 2021 með stjórnendastefni til þjóðs 2021

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 11. september 2021

Þórunn 2021



ASK ARKITEKTAR
GÖRUSTU 11 • 101 REYKJAVÍK • 550 8110 030 • WWW.ASK.A

VERKEFNI
HLÍÐARENDI
REITUR I

TEGUND TEGUNDAR
DEILISKIPULAGSBREYTING
HETT TEGUNDAR
DEILISKIPULAG

MKV. ÁT
2000@A1
HANA
AK
TERNA
AK
YFIR
PG
DAGA
30.04.2024
LYGGA

VERK NÚ.
2308
AUKENNA - NÚVER TEGUNDAR
05-01

ÖLL AFRÖG OG AFRÖG TEGUNDAR ER HAD SAMRÆMI AK ARKITEKTA. EKKI SKAL MÆLA UPP AF TEIKNALÖG.