

USK Skipulag

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 17. janúar 2023 09:39
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Haukahláð° reitur I Á³sk um skilmálaþreytingu.pdf; Haukahláð° reitur I Skipulagsbreyting breyta Á B.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggð



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Bjarg Íbúðafélag**

Kennitala umsækjanda: **4909160670**

Heimilisfang umsækjanda: **Klettháls 1**

Póstnúmer umsækjanda: **110**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

Netfang umsækjanda: **[REDACTED]**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Já**

Nafn forsvarsmanns: **Pröstur Bjarnason**

Netfang forsvarsmanns: **[REDACTED]**

Veldu annað hvort: **Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Bjarg Íbúðafélag**

Kennitala greiðanda: **4909160670**

Netfang greiðanda: **bjargibudafelag@bjargibudafelag.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Haukahlíð reitur I**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **Sótt er um breytingu á deiliskipulagi sem snýr að fjölgun íbúða úr 70 í allt að 86, salarhæð, og Túlkun á uppbroti norðurhliðar og fjölgun bílastæða í kjallara í hlutfalli við fjölgun íbúða. Sjá fylgiskjöl**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

Uppdrættir:

Bréf til umsækjanda/hönnuðar: **Haukahlíð reitur I ósk um skilmálabreytingu.pdf, Haukahlíð reitur I Skipulagsbreyting breyta ÞB.pdf**

Rvk 16.01.2023

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Borghildur Sölvey Sturludóttir

Efni: Bjarg íbúðafélag – Ósk um skilmálabreytingu á Deiliskipulagi Haukahlíð Reitur I

Bjarg íbúðafélag hses óskar eftir skilmálabreytingu á skipulagi á Reit I við Haukahlíð
Breytingarnar snúa að eftirfarandi atriðum:

- Fjölgun íbúða í allt að 86 íbúðum í stað 70 til að geta fullnýtt leyft byggingamagn á reitnum.
- Fjölgun bílastæða í hlutfalli af fjölgun íbúða eða allt að 62 stæðum í bílakjallara í stað 50 stæða.
- Salarhæð verði allt að 3.0 m á I reit, við munum hafa salarhæð 2.8 m.
- Deila norður og suðurhlíð í 4 einingar í stað 5 þar sem þessar hliðar eru mun styttri en sambærilegar hliðar annara reita.

Meðfylgjandi Skipulagsuppdráttur með tillögu að breytingu.

f.h. Bjargs íbúðafélags hses

Þröstur Bjarnason
Verkefnastjóri

HLÍÐARENDI - Deiliskipulagsbreyting - Lóð I

Staðgreinir 01.627.601



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

BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDA - MKV. 1:2000

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR FYRIR:

Stærðir	m ²	heiti	skilmerk	skilmerk	skilmerk
1. Lóð G, H og I	17.500	1, 5, 5 hafl	70 hafl	50"	A
2. Lóð G	700	1, 5, 5 hafl	veita þjónu		B
3. Lóð H	1.400	1, 5, 5 hafl	veita þjónu		C
4. Lóð I	2.600	skilmerk	Magnrækt / grænir		A1G
5. Lóð II	1.400	1, 5, 5 hafl	Aug- & atvöður		A1B

GILDANDI SKILMÁLAR

3.4 Svæði 02c
3.4.1 Lóðir G, H og I. Lóðir
 Hér er heimilt að byggja 17.500 m² að lóðum G og H, en 6.750 m² að lóð I, auk bilgæmslur ásamt þjónustumarkaðum í kjallara, sju kennandi M og N. Engin atvinnustærfermi er á neitrum. Lóðir á neðsta hæð eru hafri hæð yfir gólubóta til að skapa þeim fróðleigi. Heimilt er að byggja útbýggingar út fyrir bunna byggingarinnar gátnamegin um 180 sm og 190 sm út fyrir övundna línu ingardæmin sem nemur 50% af lengd húshöla. Þó ekki á jörðaðu. Svarir mega vera innan eða utan byggingarmits. Heimilt er að gera þakgrönd á þakföllum. Leyflegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á tveimur hæðum rita inn á milli inngróður, ekkert út á mög götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarmits.

TÖLULEGAR UPPLÝSINGAR EFTIR:

Stærðir	m ²	heiti	skilmerk	skilmerk	skilmerk
1. Lóð I	6.750	1, 5, 5 hafl	veita þjónu		A
2. Lóð II	700	1, 5, 5 hafl	veita þjónu		B
3. Lóð III	1.400	1, 5, 5 hafl	veita þjónu		C
4. Lóð IV	2.600	skilmerk	Magnrækt / grænir		A1G
5. Lóð V	1.400	1, 5, 5 hafl	Aug- & atvöður		A1B

LYSING Breytinga:

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

BREYTT SKILMÁLAR

3.4 Svæði 02c
3.4.2 Lóð I. Leigubótar:
 Hér er heimilt að byggja 6.750 m² að lóð I, auk bilgæmslur ásamt þjónustumarkaðum í kjallara, sju kennandi M og N. Engin atvinnustærfermi er á neitrum. Lóðir á neðsta hæð eru hafri hæð yfir gólubóta til að skapa þeim fróðleigi. Heimilt er að byggja útbýggingar út fyrir bunna byggingarinnar gátnamegin um 180 sm og 190 sm út fyrir övundna línu ingardæmin sem nemur 50% af lengd húshöla. Þó ekki á jörðaðu. Svarir mega vera innan eða utan byggingarmits. Heimilt er að gera þakgrönd á þakföllum. Leyflegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á tveimur hæðum rita inn á milli inngróður, ekkert út á mög götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarmits.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í lóðahúsum.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

Öil bílastæði skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bilgæmslur. Ekki skil gera ráð fyrir bílastæðum í inngróðum. Heimilt er að opna ljósskjólbótir í bilgæmslur. Trjágróður með natúr í opnum bilgæmslur getur vaxið upp í ingarðana, sjá nánar 2.19 í almennum skilmálum. Bilgæmslur geta einnig verið lokabær. Inngarðar eru í raun þakskily bilgæmslur og skil ganga frá gróður, tjálm og runnum, gras og aftr í þeim, hvort sem um er að ræða opnar bilgæmslur eða lóðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19 í almennum skilmálum. Gera skil grein fyrir frágangi inngrönda á aðalspurráttum.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

Bílastæði á borgarandi eru samblað stæði í götu. Afhuga skil að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m, og skil bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkyrtla í bilgæmslur er ráðgefr skuggagæmin göturymis, þar sem það er hægt.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

Lóðir mega vera tvöggja hæða. Lóðir mega vera allt að 195 fotsins á lóðum G og H en 7,10 á lóð I.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

Stétt er að fjölbreytileika í útlit húsa á svæðinu. Í því samhengi skil ekki líta á einstaka neil sem eina heild, heldur skil þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stöðhús eða lóðahúsi hafi sitt sjálfstæða yfirborð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skil norður- og suðurhlöð í minnst 5 einingar og austur- og vesturhlöð í minnst 4 einingar. Hver húshlið reits skil stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skil sú stöðlum koma fram á öllum 4 hæðum reits. Meist mega standa hlið við hlið 2 hósaeningar í lóðum. Þetta er gert til þess að koma í lög fyrir samfelldan einseilinn vegg. Varast skil endurtekingar í einseilvalli og lítafali.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

Sjá nánar skilmálum M-M og N-N.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

TAFLA Svæði 02c

Lóð	gráslið	byggj.magn	bílastæði	fjöldi líb.	N(a+b)
G	6.458 m ²	17.500 m ²	126	173	175-195
H	6.594 m ²	17.500 m ²	126	173	175-195
I	2.601 m ²	6.750 m ²	50	70	70-86

3. Breyting á skilmálum um randbyggju og útlit.

Lóð I er undanföll gildandi skilmálum verðandi. Útlit húsa þar sem þessi lóð er annars eðlis og fellur þá ekki undir skilmála sem snúa að randbyggjagæmni svæðisins. Heimilt er að hafa glugga og svalir á göllum.

TAFLA Svæði 02c

Lóð	stærð	byggj.magn	bílastæði	fjöldi líb.	N(a+b)
I	2.601 m ²	6.750 m ²	50	85	2.86

"Lóðir með 180 lóðir með landlökum og samrýngingum bílastæða. Sjá samþingunum á brettau landlökum á Hlíðarendi 9.9.2021.

2.10 Frágangur lóða (eftir breytingar)
 Vanda skil sérstaklega til ails frágangs á lóðum s. með gróðurvegi, samneigum svalar- og teiknaðum og heilgöngum. Heimilt er að vera með lóðum í bilgæmslur. Gera þarf ráð fyrir nægilegu magni jarðvegs fyrir gróður sem staðsettur er ofan á þaki blaðklara. Vanda skil sérstaklega til frágangs á öllum inngróðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og óvæðingum og leggja skil áherslu á gróðursetningu og talerendur landmótum með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafna um að allt yfirborð þakgröndu verði hlið með gróður, harðvoti eða heilgöngum og skil undirgröf og fylling undir heilgöngum vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 25% af grunnfloti inngrönda sé með jarðvegsþykku sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar ranngróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kost 10% af grunnfloti inngrönda séu fyrir skjólbótar með jarðvegsþykku að lágmarki 80 sm að þykkt. Gera skil ráð fyrir að minnsta kost 50% af grunnfloti inngrönda verði gróðurþekja og lettast skil verð að halda í þann jarðveg sem er utan þess svæðis sem heildarlengd er að jarðvegsþykku. Aðalspurráttum skil gera grein fyrir skjólbótum lóðar b.m.t. hæðarskröngu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangum skv. skilmálum þessum. Staðsetning hlýðastæða skil vera í samræmi við áherslur í bíla- og hlýðastæðu Reykjavíkurborgrar.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

Breytingar þessar eru í samræmi við breytt aðalskipulag.

3. Breyting á skilmálum um randbyggju og útlit.

TAFLA Svæði 02c

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

Skulpsulmörkum deiliskipulags er breytt til samræmi með verkum Borgarinnar sem verða áttar í borgarandi.

Lóðir eru gráslið og með holtgrjóti (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hánarí 5". Salarhæð í lóðahúsum skil vera 3,0 m.

ASK Arkitektar
 2308 05-01

ASK Arkitektar
 2308 05-01

ASK Arkitektar
 2308 05-01



Reykjavík



DEILISKIPULAGS Breyting

HLÍÐARENDI REITUR I

DEILISKIPULAG

2308 05-01

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

108543-MIN-001-V05

DAGS.

30.04.2024

SENDANDI

Daði Baldur Ottósson (EFLA)

MÁLEFNI

Mat á fjölda bílastæða við Haukahlíð 6

VERKHEITI

Haukahlíð 6 – Samgöngumat

VERKKAUPI

Bjarg íbúðafélag hses.

DREIFING

Reykjavíkurborg

Fjöldi bílastæða fyrir reit I

Deiliskipulagið á Hlíðarendareit samanstendur af nokkrum lóðum sem saman mynda heildarskipulag Hlíðarendasvæðisins. Áður hefur verið unnið samgöngumat vegna breytinga á lóðum G, H og I innan þess skipulags. Þar kemur fram viðmið (á ákveðnu bili) varðandi fjölda og samsetningar íbúða á hverri lóð en á síðari stigum hönnunar eru teknar endanlegar ákvarðanir um þau mál og því frekari forsendur til að meta æskilegan fjölda bílastæða.

Í þessu minnisblaði er lagt mat á fjölda bílastæða sem gera þarf ráð fyrir á lóð I við Haukahlíð 6 í Hlíðarendahverfinu. Á lóð I er gert ráð fyrir bílastæðakjallara og er aðgangur að honum sé á norður hlið byggingarinnar.

Umfjöllun þessa minnisblaðs nær til eftirfarandi atriða:

- Fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir reit I skv. núverandi deiliskipulagi (samgöngumat dagsett 1.10.2021)
- Endurskoðaður fjöldi bílastæða fyrir reit I (Haukahlíð 6) – ítrun á samgöngumati
- Önnur atriði

Fjöldi bíla- og hjólastæða skv. núverandi deiliskipulagi

Í samgöngumati dags. 1.10.2021 sem fylgir breytingu á deiliskipulagi dagsett 24.06.2021 eru reiknuð viðmið og hámarkskröfur um fjölda bílastæða sem taka mið af reglum um fjölda bíla- og hjólastæða borgarinnar. Rétt er að áréttu að þarna er um að ræða viðmiðunar- og hámarksfjölda bílastæða, ekki lágmarkskröfur, en í nýjum reglum um fjölda bíla- og hjólastæða er ekki skilgreindur lágmarksfjöldi bílastæða. Einnig er rétt að áréttu að í deiliskipulagi er vísað í samgöngumat dagsett 9.9.2021, en það rétta er að það er dagsett 1.10.2021.

Bílastæðafjöldi á lóðum G, H og I var reiknaður út viðmiðum og hámarksgildum sem koma fram í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða, miðað við gefna samsetningu á stærð íbúða á þessu svæði (sbr. Svæði 1 í reglunum). Samsetningu íbúða og útreiknaðan fjölda bílastæða fyrir reit I sem samgöngumatið byggði á má sjá hér að neðan (tafla 9 og 10, skjáskot úr samgöngumati).

TAFLA 9 Fyrirhugaðar gerðir íbúða á lóð I.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	5	7%
2	20	29%
3	20	29%
4+	25	46%
Samtals	70	100%

TAFLA 10 Áætlaður fjöldi bíla- og hjólastæði vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á Hlíðarenda.

UPPBYGGING			BÍLASTÆÐI		HIÓLASTÆÐI
Landnotkun	Fjöldi	Fermetrar	Viðmið	Hámark	Lágmark
Íbúar					
Lóð G	180	17,500	123	170	360
Lóð H	180	17,500	123	170	360
Lóð I	70	6,750	45	64	140
Gestir			43		
Samtals	440	42,320	334	447	860
Lóð G			141	188	360
Lóð H			141	188	360
Lóð I			52	71	140

Í deiliskipulagi var settur fram þessi fjöldi bílastæða þ.e. miðað er við 70 íbúðir sem samsvarar 45 stæðum sé miðað við viðmiðsgildi og 64 stæði sé miðað við hámarkgildi. Til viðbótar er svo áætlaður fjöldi gestastæða í samgöngumati, svo endanlegur fjöldi stæða sem reglurnar fara fram á eru 52 (viðmið) til 71 stæði (hámark). Í samgöngumatinu er enn fremur fjallað um hægt sé að draga úr fjölda bílastæða með samnýtingu stæða og deilibílastæðum en það er nefnt sérstaklega á deiliskipulagsuppdraetti. Þar stendur að bílastæði íbúa verði með deilibilum og taki mið af samnýtingu, sjá stjórn (*) á skjáskoti hér að neðan.

Húsnæði	m ²	hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Reitur I	6,750	1.-5. hæð	70 íbúðir	50*	A
	700	1.-5. hæð	svalir, þakgarðar		B
	1,400	1.-5. hæð	svalir, pallar o.fl.		C
	2,600	kjallari	bílgeymsla / geymslur		A(B)
	7,450	1.-5. hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	11,450 m²			50 stæði*	
Lóðarstærð	2,601 m ²				
Fylgiloðir v. djúpgáma (3)	85 m ²				
Nýting A+B+C	4.4				*Miðað við 70 íbúðir með deilibilum og samnýtingu bílastæða.
Nýting A+B ofanjarðar	2.86				Sjá samgöngumat um breytta landnotkun á Hlíðarenda 9.9.2021
Nýting A ofanjarðar	2.60				

Endurskoðaður fjöldi bílastæða á reit I - Ítrun á samgöngumati fyrir Haukahlíð 6

Í tillögu að breyttu skipulagi fyrir reit I sem nú liggur fyrir þá hefur komið í ljós að endanlegur fjöldi íbúða er 85 talsins. Á lóðinni er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og eftirfarandi dreifingu íbúða m.t.t. fjölda herbergja, sjá töflu 1. Sjá má í töflunni að tæplega helmingur íbúða eru tveggja herbergja. Aðrar íbúðir, eða rúmur helmingur, eru þriggja til fjögurra herbergja.

TAFLA 1 Fyrirhuguð samsetning íbúða á lóð I við Haukahlíð.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	0	0%
2	39	46%
3	24	28%
4+	22	26%
<i>Samtals</i>	<i>85</i>	<i>100%</i>

Núverandi áform gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir 54 bílastæðum á lóðinni í bílakjallara. Við skipulag svæðisins í heild er lögð áhersla á íbúðarbyggð sem er vel staðsett m.t.t. þjónustu og verslunar sem og aðgengi að vistvænum ferðamatum, s.s. almenningssamgöngum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi. Er gert ráð fyrir að sú hugmyndafræði endurspeglar í fjölda bílastæða.

Miðað við uppfærða samsetningu íbúða á reitnum (sbr. tafla 1) þá var endurreiknaður fjöldi stæða fyrir reitinn og má sjá niðurstöður í töflu 2.

TAFLA 2 Mat á viðmiðum varðandi fjölda bílastæða fyrir lóðina miðað við samsetningu íbúða í töflu 2. Viðmiðin gilda fyrir uppbyggingu á svæði 1 í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða.

TEGUND	VIÐMIÐ Á HVERJA ÍBÚÐ	FJÖLDI BÍLASTÆÐA
Bílastæði fyrir íbúa	0,64	54
Bílastæði fyrir gesti	0,1	9
<i>Samtals</i>	<i>0,74</i>	<i>63</i>

Samkvæmt útreikningi (töflu 2) þá er þörf fyrir 54 stæði fyrir íbúa sem komast þá öll fyrir í bílakjallara án þess að það þurfi að beita sérstökum mótvægisáðgerðum s.s. innleiðingu samgöngustefnu.

Aftur á móti, þá sýnir útreikningur einnig fram á að þörf sé fyrir níu gestastæði sem ekki komast fyrir í bílakjallarann m.v. núverandi tillögu. Í reglunum um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að við „mat á bílastæðaþörf lóða er möguleiki að líta til samnýtingar bílastæða á borgarlandi þegar ákveðin málefnaleg sjónarmið eru fyrir því. Á það fyrst og fremst við um bílastæði fyrir gesti og viðskiptavinum.“ Lagt er til að gerð sé undanþága á því að gestastæði séu innan lóðar vegna eftirfarandi sjónarmiða:

- Í gildandi deiliskipulagi á Hlíðarendareit (dags. 28.4.2014) er gert ráð fyrir að bílastæði fyrir íbúa og atvinnustarfsemi sé innan lóðar en bílastæði í götum (þ.e. borgarlandi) séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum¹. Að horfa til þess að gestastæði Haukahlíðar 6 á reit I séu leyst í borgarlandi er því í samræmi við deiliskipulagið.

¹ Sjá umfjöllun um bílastæði í greinargerð deiliskipulagsins (dags. 1.11.2014) kafla 2 – Almennir Skilmálar, grein 2.8 Bílastæði (bls. 18).

- Fyrir núverandi íbúðabyggð á svæðinu má aðeins finna gestastæði á borgarlandi eins og gert er ráð fyrir í deiliskipulagi svæðisins. Fyrirkomulag bílastæða fyrir Haukahlíð 6 er því með sama hætti og önnur íbúðabyggð á svæðinu.
- Fyrirhugað er að bílastæði á borgarlandi verði gjaldskyld og ekki er gert ráð fyrir því að íbúakort verði aðgengileg íbúum á svæðinu. Því verða bílastæði á borgarlandi fyrst og fremst nýtt af gestum og viðskiptavinum sem sækja svæðið.
- Gert er ráð fyrir á deiliskipulagsupprætti allt að 13 bílastæðum sem liggja upp að Haukahlíð 6 og þar með eykst framboð bílastæða á borgarlandi samhliða uppbyggingunni. Notkun á borgarlandi getur breyst með tíð og tíma en líklegt er að það verði ávallt talvert framboð af bílastæðum á borgarlandi á svæðinu.

Ef litið er til hjólastæða er gert ráð fyrir að þau viðmið haldist óbreytt, þ.e. tvö hjólastæði séu til staðar fyrir hverja íbúð. Einnig er lagt upp að skipting þeirra sé þannig að 90% séu hugsuð sem langtímastæði og 10% til styttri tíma.

Önnur atriði

Hafa ber í huga að þrátt fyrir að viðmið um fjölda bílastæða séu uppfyllt þá verða 31 íbúðir án bílastæða og því er mikilvægt að huga að því að gera aðgengi að vistvænum samgöngum eins hátt undir höfði og mögulegt er til að auðvelda íbúum að lifa bíllausum lífstíl. Gert er ráð fyrir í deiliskipulagsskilmálum að aðgengi að hjóla- og vagnageymslu verði á jarðhæð sem er mikilvægur liður í að gera hjólreiðar eins aðgengilegar og mögulegt er.

Aðrir þættir sem uppbyggingaraðili getur skoðað til að hvetja til vistvænna ferðamáta og samnýta bílastæði eru eftirfarandi:

- Að veita aðstöðu til hjólaviðgerða í hjólageymslu s.s. loftpumpu og verkfæri.
- Tryggja íbúum aðgengi að deilibíl. Deilibílar eru skilvirk leið til að veita aðgengi bíl og þar með auðvelda fólki að lifa bíllausum lífstíl. Meðal leiða til að veita aðgengi að deilibíl er að merkja eitt bílastæði fyrir deilibíla í bílakjallara og bjóða rekstraraðila á markaði að hafa deilibíl í stæðinu, rekstraraðilanum að kostnaðarlausu. Með því að veita aðgengi að deilibíl í kjallara má fækka bílastæðum fyrir íbúa um 3 til 5 talsins og því er enn viðmið um fjölda bílastæða fullnægt. Komi hins vegar í ljós að eftirspurnin eftir deilibíl er lítil væri hægt að gera stæðið aðgengilegt íbúum. Annar möguleiki er að vinna með Reykjavíkurborg og stuðla að því að deilibíll verði aðgengilegur á svæðinu.
- Æskilegt er að aðskilja kostnað bílastæða frá íbúðaverði s.s. að íbúar geti keypt eða leigt sér bílastæði.
- Samkvæmt uppfærðum bílastæðaútreikningi að ofan þá samsvara bílastæði í kjallara þeim fjölda stæða sem þörf er á miðað við fyrirhugaðan fjölda íbúða. Svo hægt sé að stuðla að samnýtingu bílastæðakjallarans með gestum íbúa og þeirra sem eiga almennt erindi inn á reitinn, er mikilvægt að bílakjallarinn sé opinn á ákveðnum tíma dags líkt og um bílahús væri að ræða svo tryggja megi sem mestan sveigjanleika á nýtingu bílastæðanna til framtíðar. Vegna þessa þarf að ganga frá bílakjallara með þeim hætti að aðgengi að stigahúsum sé aðgangstýrt og hægt sé að taka gjald fyrir notkun bílastæðanna. Með þessari aðferð, ásamt því að hafa stæði sameiginleg (ekki sérmerkt) geta bílastæði verið samnýtt með gestum eða þjónustuaðilum að degi til meðan margir eða flestir íbúar sækja vinnu, en gera má ráð fyrir að á dagvinnutíma standi allt að 50% bílastæða auð.

Samantekt

Uppbyggingin með 85 íbúðum og 54 bílastæðum innan lóða mætir kröfum um fjölda bílastæða fyrir íbúa svo lengi sem gert er ráð fyrir að gestastæði séu leyst í borgarlandi.