



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. maí 2025
USK23060353

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 7. maí 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Hlíðarendi - Breyting á deiliskipulagi - Reitur A - Arnarhlíð 3

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Hlíðarenda ses, dags. 27. júní 2023, ásamt greinargerð Alark arkitekta ehf., dags. 16. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 3 við Arnarhlíð. Í breytingunni sem lögð er til felst að fjölga íbúðum, fella niður göng undir Flugvallarveg, auka byggingarmagn á jarðhæð, auka hlutfall 5. hæðar af stærð 4. hæðar, koma fylgilóðum vegna djúpgáma fyrir í borgargötum, breyta lóðastærð, mörk skipulagssvæðis færast að lóðamörkum, útbyggingar eru ávarpaðar og leikskólahugmyndir á lóð eru felldar niður, samkvæmt deiliskipulags-, skýringar- og skuggvarpsuppdráttum Alark arkitekta, dags. 27. ágúst 2024 og 16. september 2024, br. 28. apríl 2025, og sólarljósaútreikningum af dvalarsvæði. Einnig er lagt minnisblað VSÓ ráðgjafar, dags. 18. september 2024, og samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í febrúar 2024. Tillagan var auglýst frá 17. október 2024 til og með 28. nóvember 2024. Ábendingar og umsagnir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. apríl 2025. Lagt er til að tillagan sé samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með fjórum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands og Flokks fólksins. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins greiða atkvæði gegn tillögunni. Fulltrúi Framsóknarflokksins situr hjá við afgreiðslu málsins.

Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands og Flokks fólksins:

Gildandi deiliskipulag á A-reit er frá árinu 2019. Breytingartillagan gerir ráð fyrir fækkun þjónusturýma en talsverðri fjölgun íbúða. Undirgöng við Flugvallarveg voru aflögð á skipulagi árið 2017. Það leiddi til þess að hægt var að auka lítillaga við byggingarmagn á jarðhæð reitsins. Í gildandi deiliskipulagi var gert ráð fyrir nánast sama byggingarmagni og breytingartillagan gerir ráð fyrir. Breytingin gerir ráð fyrir inndreginni 5. hæð og að hún komi Arnarhlíðarmegin. Sú breyting er tilkomin til þess að bæta birtu í inngarði hússins, og leiðir ekki til skuggamyndunar á nærliggjandi hús.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Ólíklegt er að umrædd lóð beri með góðu móti rúmlega hundrað íbúðir til víðbótar því sem þegar hefur verið samþykkt. Um er að ræða mikla aukningu á byggingarmagni íbúðarhúsnæðis frá núgildandi skipulagi, sem núverandi íbúar hverfisins gátu ekki séð fyrir þegar þeir fjárfestu í íbúðum sínum. Óheppilegt er að íbúar geti ekki treyst skipulagi þegar keyptar eru íbúðir í nýjum hverfum. Svo mikil



Reykjavík



Þétting mun auka umferð í hverfinu, sem og bílastæðavanda, sem er ærinn fyrir. Uppfylling ganga undir Flugvallarveg var slæm aðgerð og væri æskilegt að opna þau að nýju í stað þess að festa slíkt óþurftarverk í sessi. Göngin gegndu mikilvægu hlutverki í þágu umferðaröryggis enda er mikil og hröð bílaumferð um Flugvallarveg en mikil umferð gangandi og hjólandi vegfarenda yfir veginn. Æskilegt væri að byggja leikskóla á lóðinni og flýta þeim fyrirætlunum í stað þess að hverfa frá enda er mikil og ört vaxandi þörf fyrir slíka þjónustu í hverfinu. Vegna umræðna á fundinum vilja borgarfulltrúar Sjálfstæðisflokksins árétta þá skoðun að mikilvægt sé að allir leikskólar hafi yfir útisvæði að ráða í starfsemi sinni.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Framsóknarflokksins:

Fulltrúi Framsóknar hefur miklar áhyggjur á að þjónusturými sem fyrirhugað er á reit A muni bæstast við það þjónusturými sem stendur nú þegar tómmt í Hlíðarendahverfinu, betra væri ef þess rými væru nýtt undir íbúðir í stað þess að auka á tómleika jarðhæða bygginga sem fyrir er í hverfinu.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Greinargerð Alark arkitekta ehf., dags. 16. sept. 2024, deiliskipulags-, skýringar- og skuggvarpsuppdráttum Alark arkitekta, dags. 27. ág. 2024 og 16. sept. 2024, br. 28. apríl 2025, sólarljósaútreikningum af dvalarsvæði, minnisblað VSÓ ráðgjafar, dags. 18. sept. 2024, samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. 1. feb. 2024, innsendar athugasemdir og umsagnir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. apríl 2025.



Reykjavík

Skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

2024.09.16

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Hlíðarenda, reit A sem samþykkt var í Borgarráði 2015 með síðari tíma breytingum.

Greinargerð

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, stækkar byggingarreitur jarðhæðar og þar með eykst byggingarmagn jarðhæðar um 500m². Heimilt verður þar með að byggja 18.000m² A -rými ofanjarðar.

Breytingin felur í sér eftirfarandi þætti:

1. Fjölgun íbúða um 80-108 íbúðir.
2. Göng undir Flugvallarveg felld niður.
3. Aukið byggingarmagn á jarðhæð.
4. Hlutfall 5.hæðar af stærð 4.hæðar eykst.
5. Fylgilóðum vegna djúpgáma komið fyrir í borgargötum, staðsetning og fjöldi leiðbeinandi.
6. Lóðarstærð breytist skv útgefnu mælibleði.
7. Skuggavarp
8. Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum.
9. Útbyggingar
10. Leikskólahugmyndir á lóð felldar niður
11. Samgöngumat

1. Fjölgun íbúða.

Heimilt 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 þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 15-35%

Hlutfall fjögurra herbergja verði á bilinu 10-35%

Hlutfall fimm herbergja eða stærri verði 5-35%

Lutfall studio og tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 50%.

- 2. 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.
- 3. Aukið byggingarmagn á jarðhæð á horni Arnarhlíðar og Flugvallarvegar.**
Vegna niðurfellingar undirgangnanna, stækkar byggingarreitur 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 eykst 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 hlið að Flugvallarvegi.
- 4. Hlutfall 5.hæðar af stærð 4.hæðar.**
Byggingareitur leyfilegrar nýtingar 5.hæðar færist til og verður að Arnarhlíð annars vegar og að Hlíðarenda hins vegar. Fimmta hæðin sem snýr að Arnarhlíð verður inndregin um 1,8 m sem og á skammhliðum að annars vegar Flugvallarvegi og hins vegar að Arnarhlíð 1, sjá snið H-H og þakmynd afstöðumyndar. Hlutfall mögulegrar nýtingar 5.hæðar af stærð 4.hæðar eykst úr 50% í 75%.
- 5. Fylgilóðir vegna djúpgáma.**
Djúpgámar verða eingöngu staðsettir við Hlíðarenda, en hvorki við Arnarhlíð né Flugvallarveg. Nánari staðsetning og fjöldi fylgilóða verði ákveðin á mæliblöðum.
- 6. Stærð lóðar.**
Stærð lóðarinnar breytist til samræmis við þegar útgefið mæliblað og munu nýtingartuðlar breytast vegna þess.
- 7. Skuggavarp.**
Tillögunni fylgja skuggavarpsteikningar á jafndægnum að vori og hausti auk sumarsólstaða kl 09:00, 12:00, 15:00 og 17:00.
- 8. Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum.**
Tillögunni fylgir uppdráttur er sýnir sólarfleti á dvalarsvæði (inngarði) þann 1.maí. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur skal meiri en helmingur dvalarsvæða utandyra, njóta sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1.maí 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 þakgörðum.
- 9. Útbyggingar.**
Í samræmi við gildandi skilmála, gr. 2.12, er leyfilegt að byggja svalir og útbyggingar út fyrir byggingarreit um allt að 180cm fyrir ofan 1.hæð, sjá meðf. snið H-H og K-K hér að neðan. Útbyggingar mega vera jafnt götumeigin sem inngarðsmegin og mega vera allt að 50% af húshlið (á hverri hæð) en svalir eru án takmarkana.

10. Leikskóli

Eldri hugmyndir um mögulega staðsetningu leikskóla á lóðinni eru lagðar til hliðar.

11. 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 samanburði við upphaflega skilmála svæðisins.

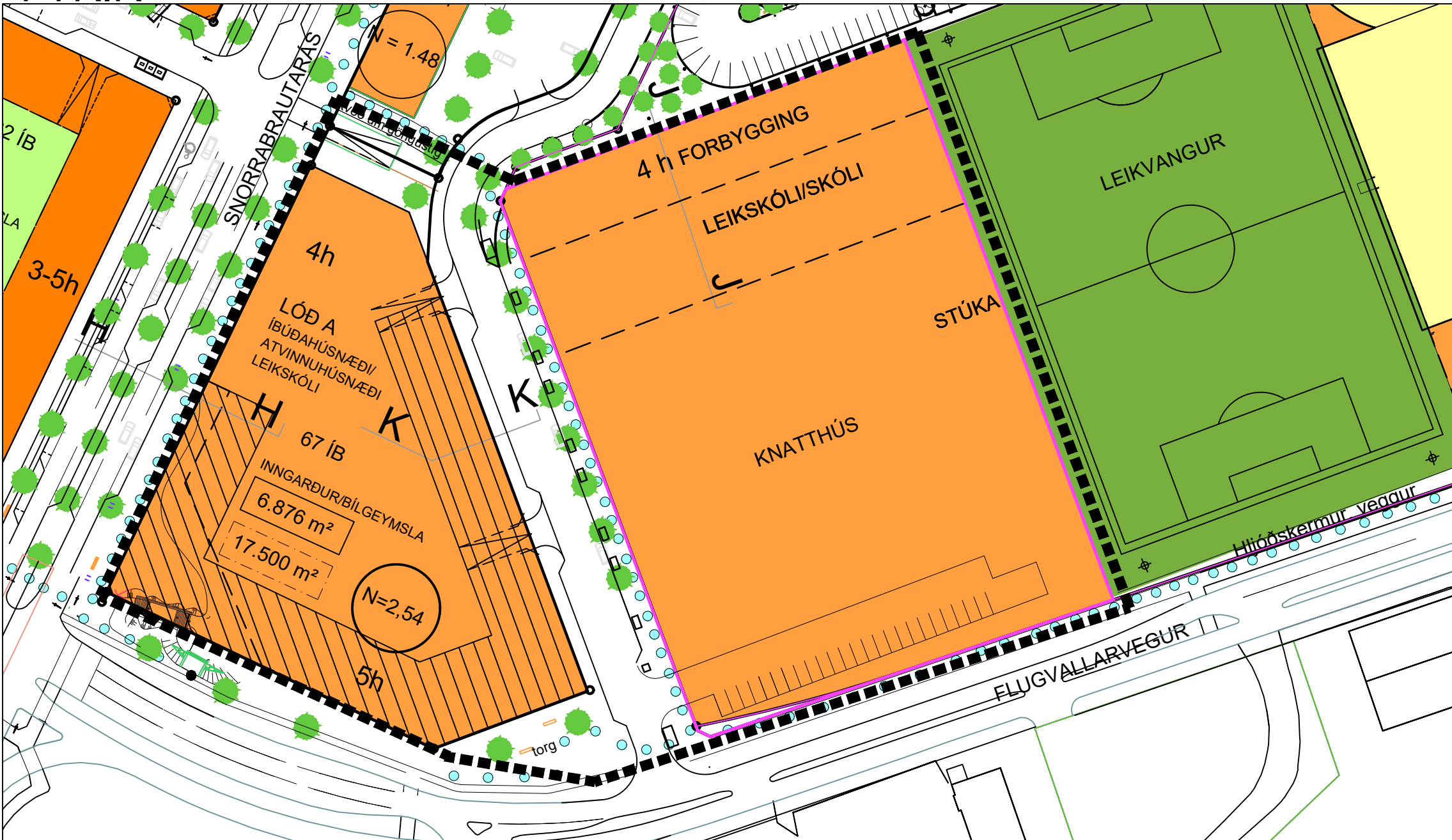
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.

Virðingarfyllst, f.h. Hlíðarenda ses, kt. 681113-0290

Kristján Ásgeirsson arkitekt

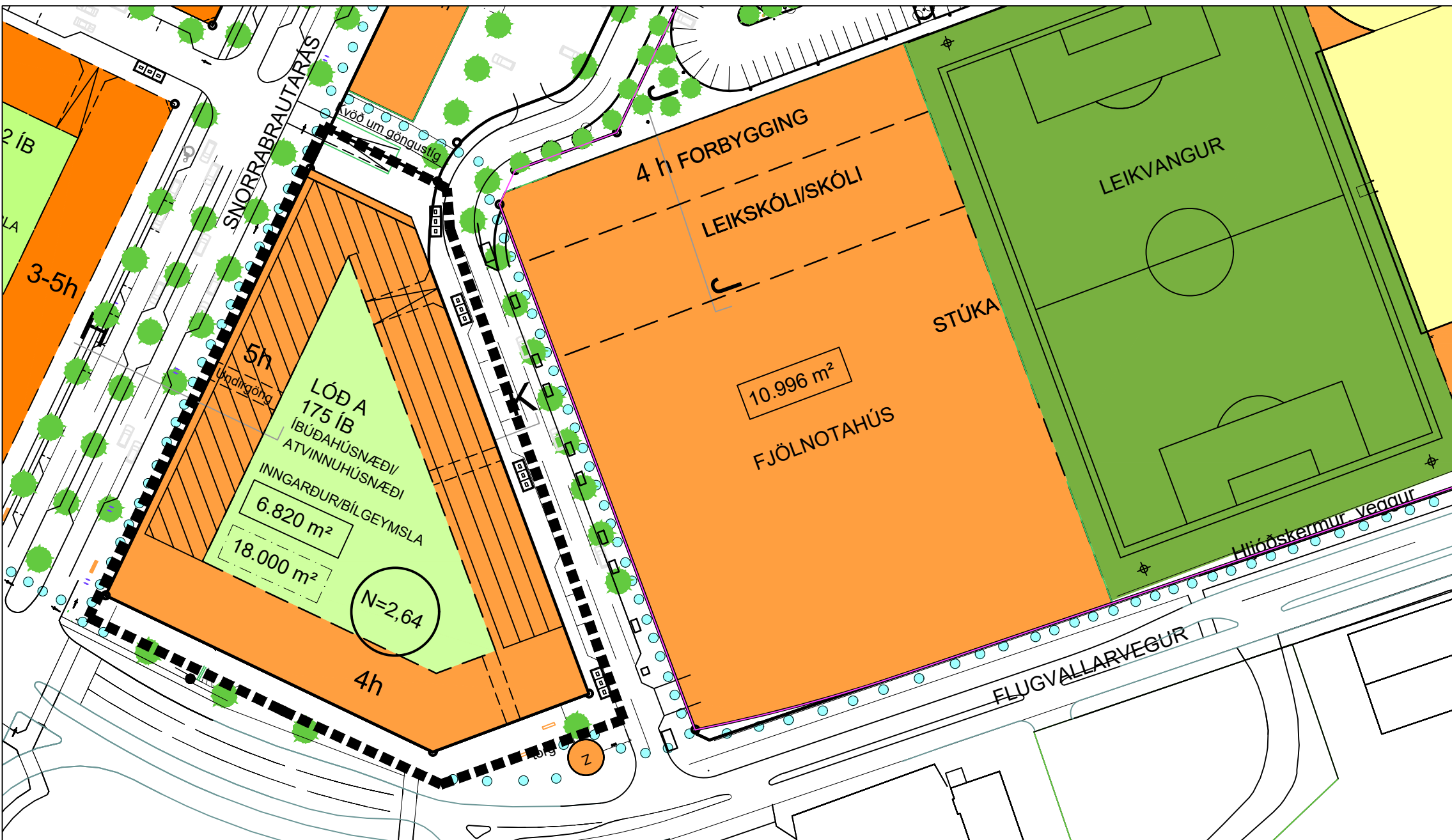
HLÍÐARENDI - REITUR A - BREYTT DEILISKIPULAG

FYRIR



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

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 atvinnuhúsaloðar, var hún samþykkt sem blönduð íbúða- og atvinnuhúsaloð með allt að 67 almennum íbúðum. Breyting þessi varðar fjölgun íbúða á lóðinni á kostnað atvinnuhúsnaðs. Vegna ákvörðunar um að afleggja göng undir Flugvallarveg, stækkar byggingarreitir jarðhæðar og þar með eykst 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 eykst.
- Fylgiloðum vegna djúpgáma 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 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 þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 15-35%
Hlutfall fjögurra herbergja 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, stækkar byggingarreitir jarðhæðar á horni Arnarhlíðar og Flugvallarveg, sem nemur því svæði sem fyrr var helgað skábraut, tróppum og frágangi lands að undirgöngum sem nú verða lögð af. Byggingarmagn eykst sem nemur stækkun byggingarreis um 500m² og verður þar með 18.000m² A-rými ofanjarðar. Fyrsta hæð (jarðhæð) lóðar er ætíð undir atvinnuhúsnaði 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 inndregin um 1,8 m en þakhæð Hlíðarendaalmu verður inndregin um 1,8m að inngarði, sjá sníð 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 mæliblaðum.

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

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

- Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum**
Tillögunni fylgir uppdráttur er sýnir sólarfleti á dvalarsvæði (inngarði) þann 1.mai. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur skal meiri en helmingur dvalarsvæða utandyra, njóta 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 svalir og útbyggingar út fyrir byggingarreit um allt að 180cm fyrir ofan götu- og garðhæð, sjá meðf. sníð 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 svalir eru án takmarkana.

- Leikskóli**
Eldri hugmyndir um mögulega staðsetningu leikskóla á lóðinni eru lagðar til hliðar.

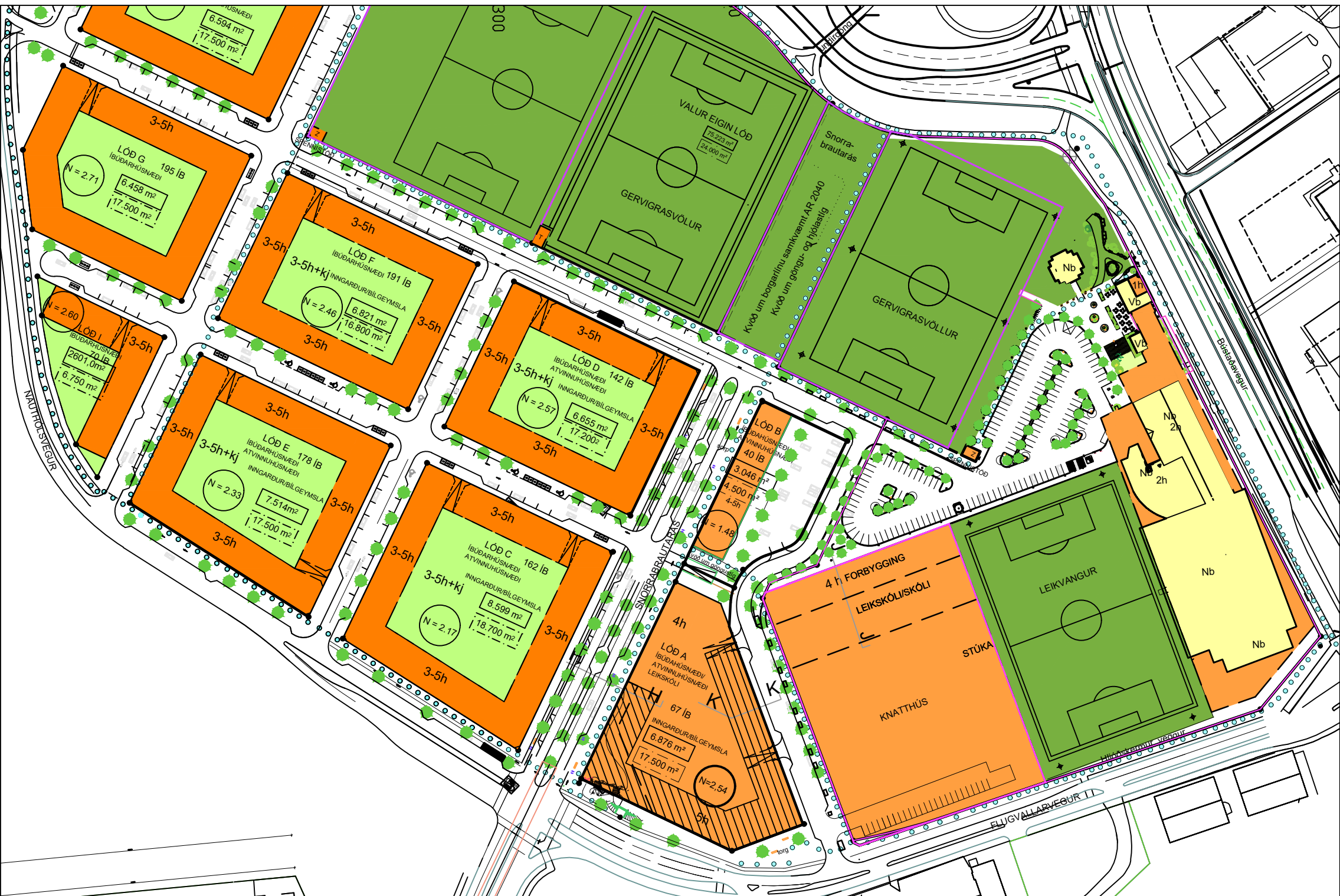
- Samgöngumat**
Unnið hefur verið samgöngumat, sem fylgir deiliskipulagslíðögu reitsins. Samkvæmt því munu eldri ákvæði skipulagskilmála svæðisins breytast, hvað varðar fjölda bílastæða á lóð. Útreikningar samgöngumats leiða til fækkunar bílastæða í samanburði við upphaflega skilmála svæðisins.

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

Tölulegar upplýsingar eftir:

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði	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	svalir,þakgarðar		B
	18.000	1.5.hæð	Atvinnuh. + íb.		A
Hlíð	12.000	kjallarar	bilgeymsla/geymslur		A (B)
	19.600,00	1.5.hæð	A og B ofanjarðar		A+B
	31.600				
Héld	6.820		Héldarfl. bílast. skv samgöngumati 119 stæði		
Lóðarstærð	2,87				
Nýting A+B ofanjarðar	2,64				

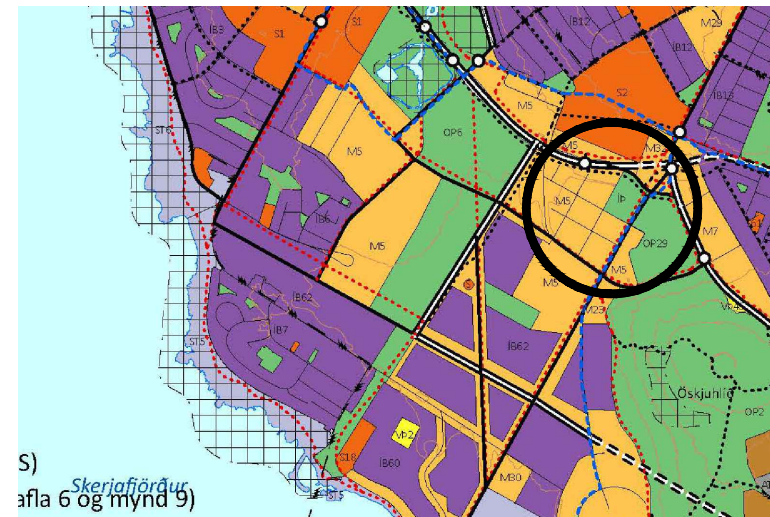
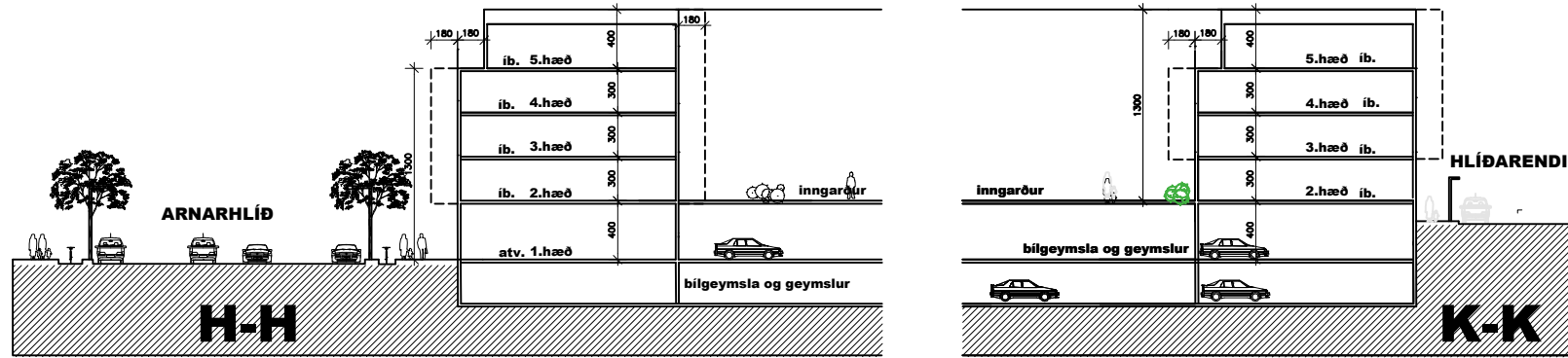
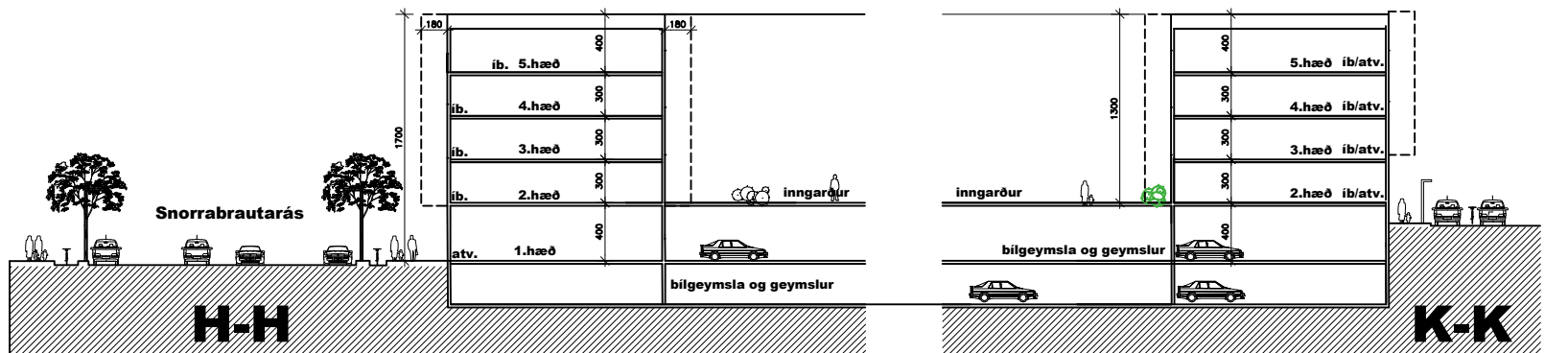
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdráttir.



GILDANDI DEILISKIPULAG - SKÝRINGAMYND 1:2000

Tölulegar upplýsingar fyrir:

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Reitur A	1.750	1.hæð	Atvinnuhúsn.	1/100m2 0,2 námsb	1/b
	8.000	1.-5.hæð	67 íbúðir	67	A
	7.750	1.5.hæð	Atvinnuhúsn.	77,5	A
	1.600	1.-5.hæð	svalir,þakgarðar		B
	3.000	1.-5.hæð	svalir,þakgarðar		C
	17.500	1.-5.hæð	Atvinnuh. + íb.		A
	12.000	kjallari	bilgeymsla/geymslur		A (B)
	19.100,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar		A+B
	34.100			95	67
	6.876				162
Lóðarstærð	5,0				stæði
Nýting A+B+C	2,77				
Nýting A+B ofanjarðar	2,54				
Nýting A ofanjarðar					



AR 2040



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

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

LYKLAR

	Snóanlegt auglýsingaskilti
	Mörk skipulagssvæða
	Opín svæði til sérstakra nota
	Lóðamörk
	Stærð lóðar í fermetrum
	Hámarks byggingarmagn
	Blindandi byggingarlína
	Öbundin byggingarlína
	Núverandi byggingar
	Verndað byggðamynstur
	Byggingarreitir, hámarkar
	Byggingarreitir, hornskorinn eða inndreginn
	Möguleg staðsetning 5.hæðar, max 75% af grunnfleti 4.hæðar
	Bilgeymsla undir garði
	Innkastur í bilgeymslur (staðsetning ekki bundin)
	Kvæð um undirgöng að inngarði frá Arnarhlíð (nákvæm staðsetning ekki bundin)
	Nýtingarhlutfall lóðar A rými ofanjarðar
	Fjöldi hæða í húsi
	Göngu- og hjólaðastigur
	Spennisíðar
	Tré í göturými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
	Flóðýsing
	Sorgnyfir á sérstöðum, 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

_____ þann _____ 20__
og í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__

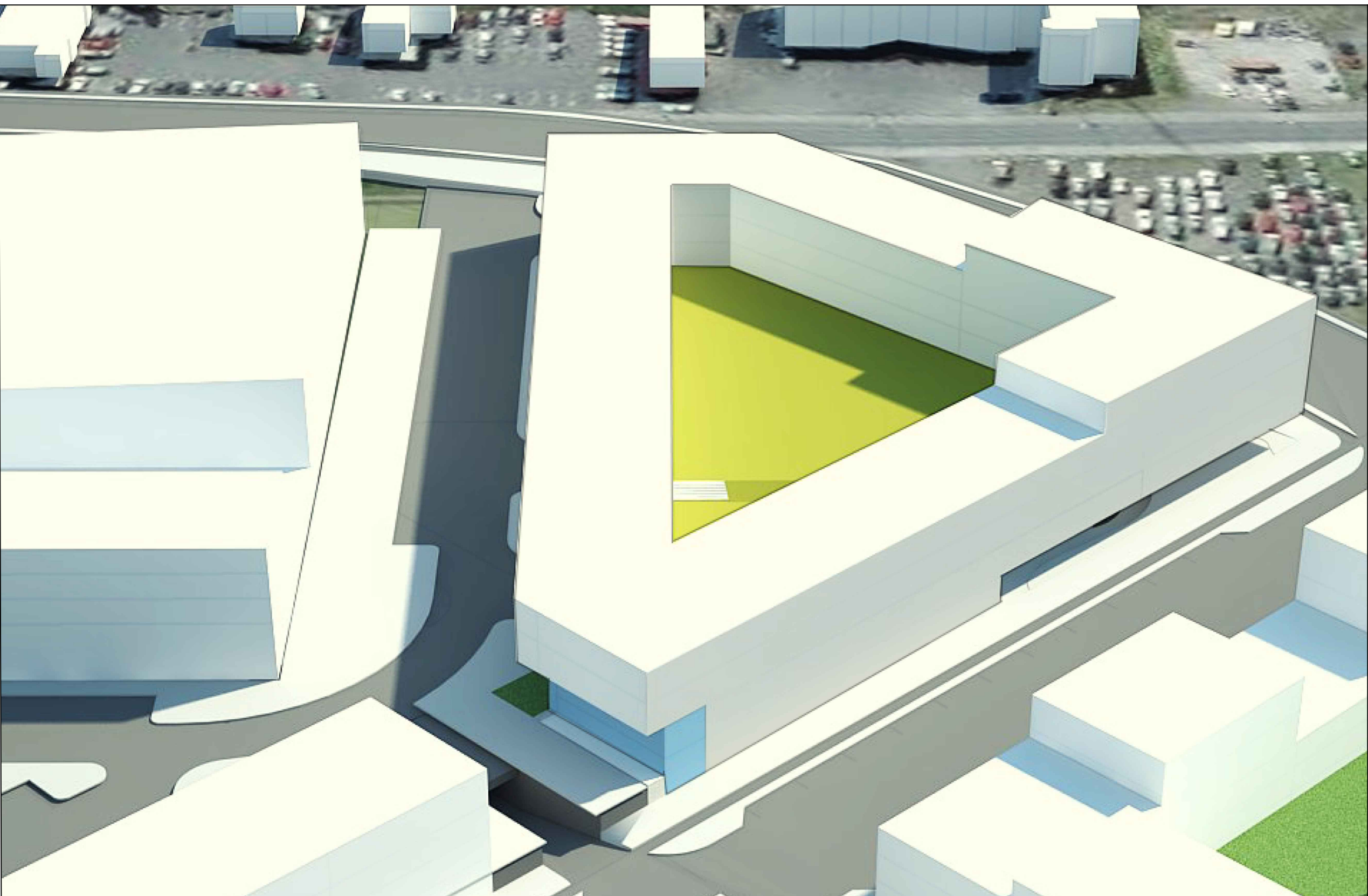
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

BREYTT 2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa			
HÉTI VERKS:			
HLÍÐARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HÉTI TEIÐNINGAR:			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A			
DATE:	2024.08.27	MANND:	JL, KÁ
VERND:		KVARD:	1:1.000
VERND:		VERND:	
DAUGVEIÐ 18 201 KÖPUGÖT SM: 534 8800 FAX: 534 8818 KTS:01183-2409 0908@alark.is www.alark.is		ALARK arkitektar ehf.	
JAKOB DALL LINDAL KAROLAN JACOBSSON		ARKITEKT FAI ARKITEKT FAI	
		S10	

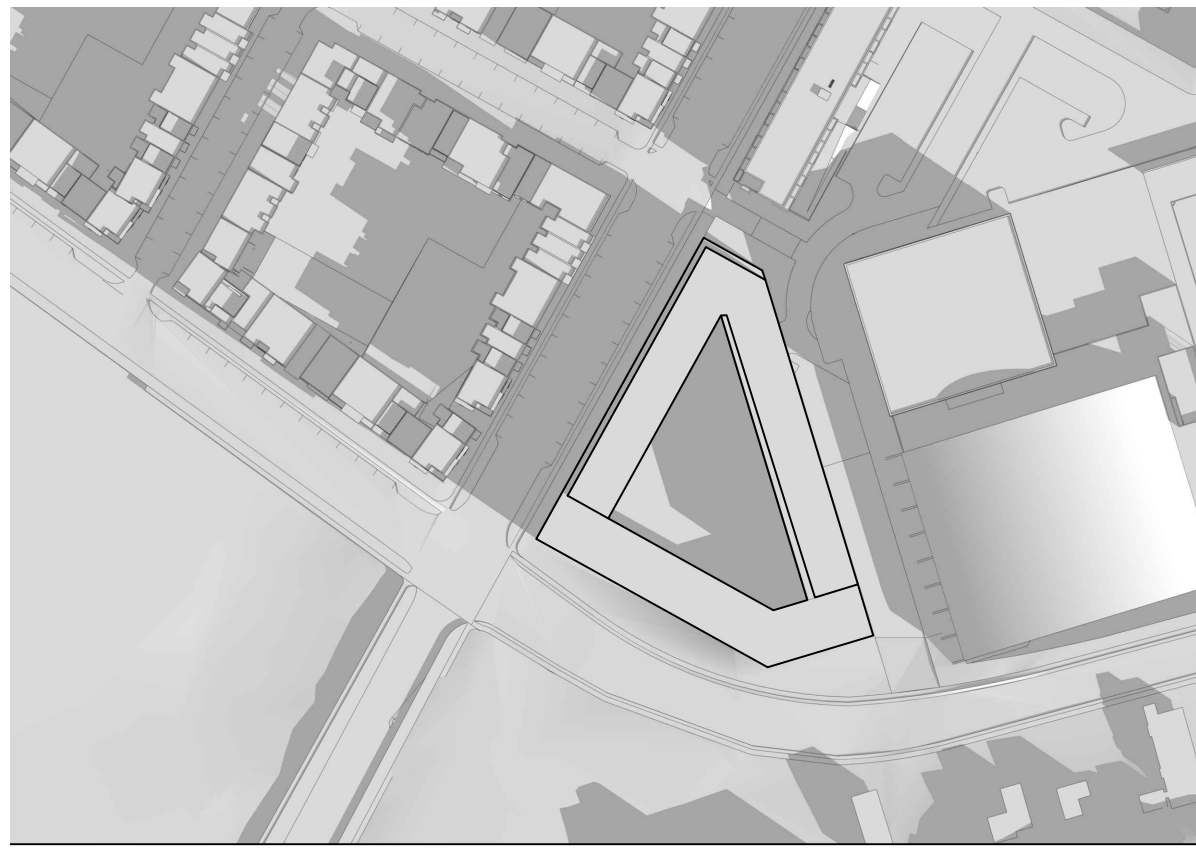
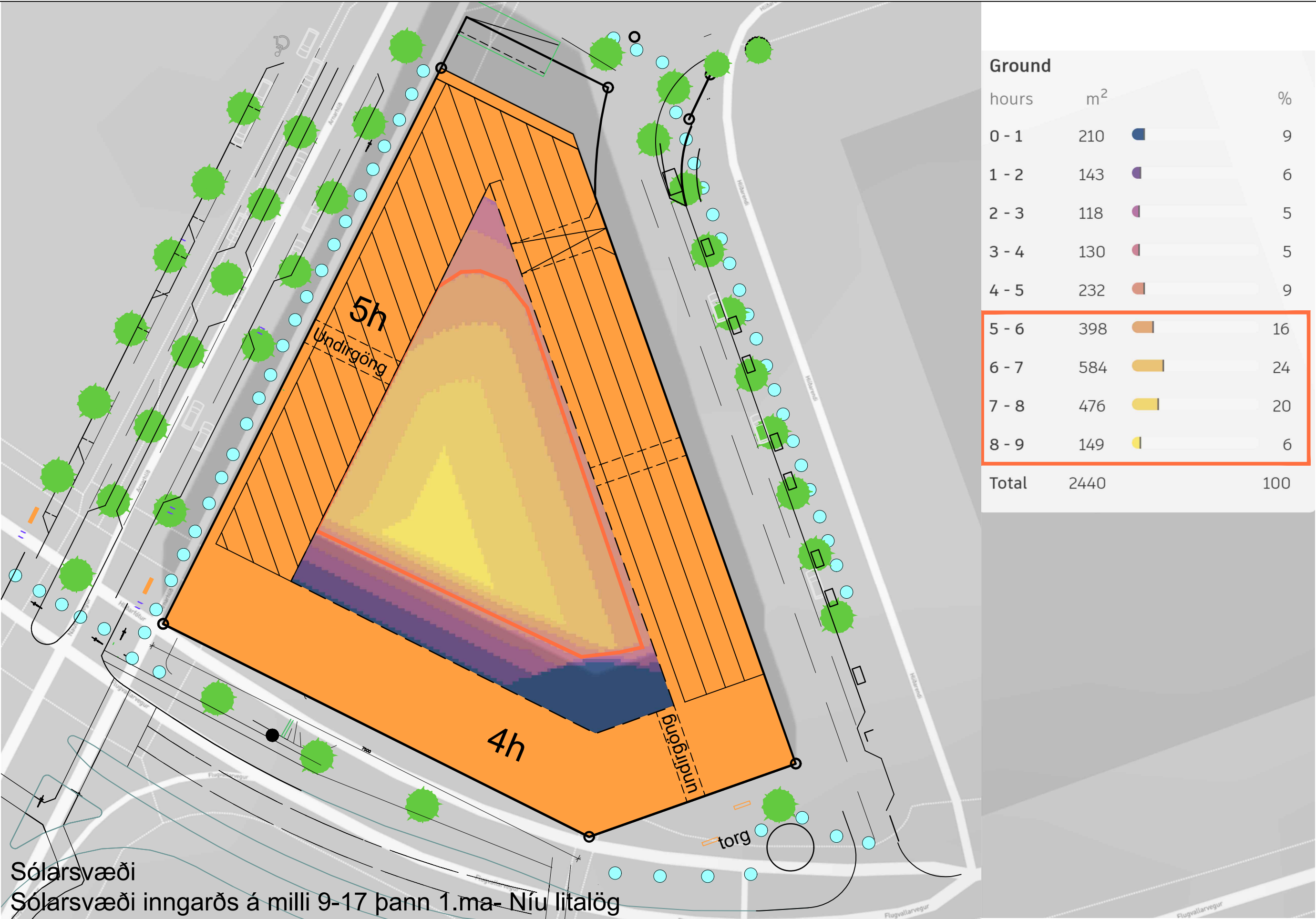
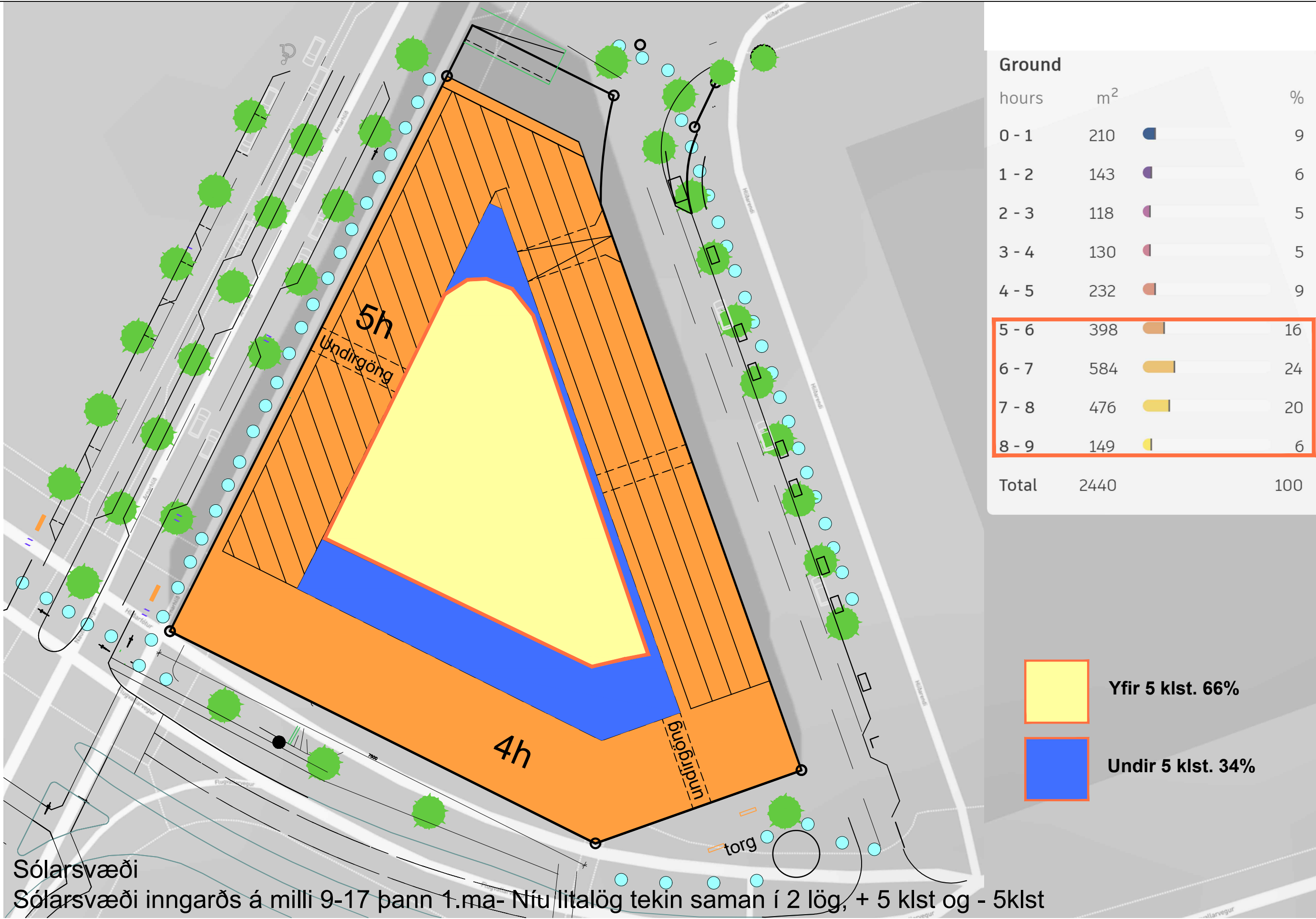
FYRIR



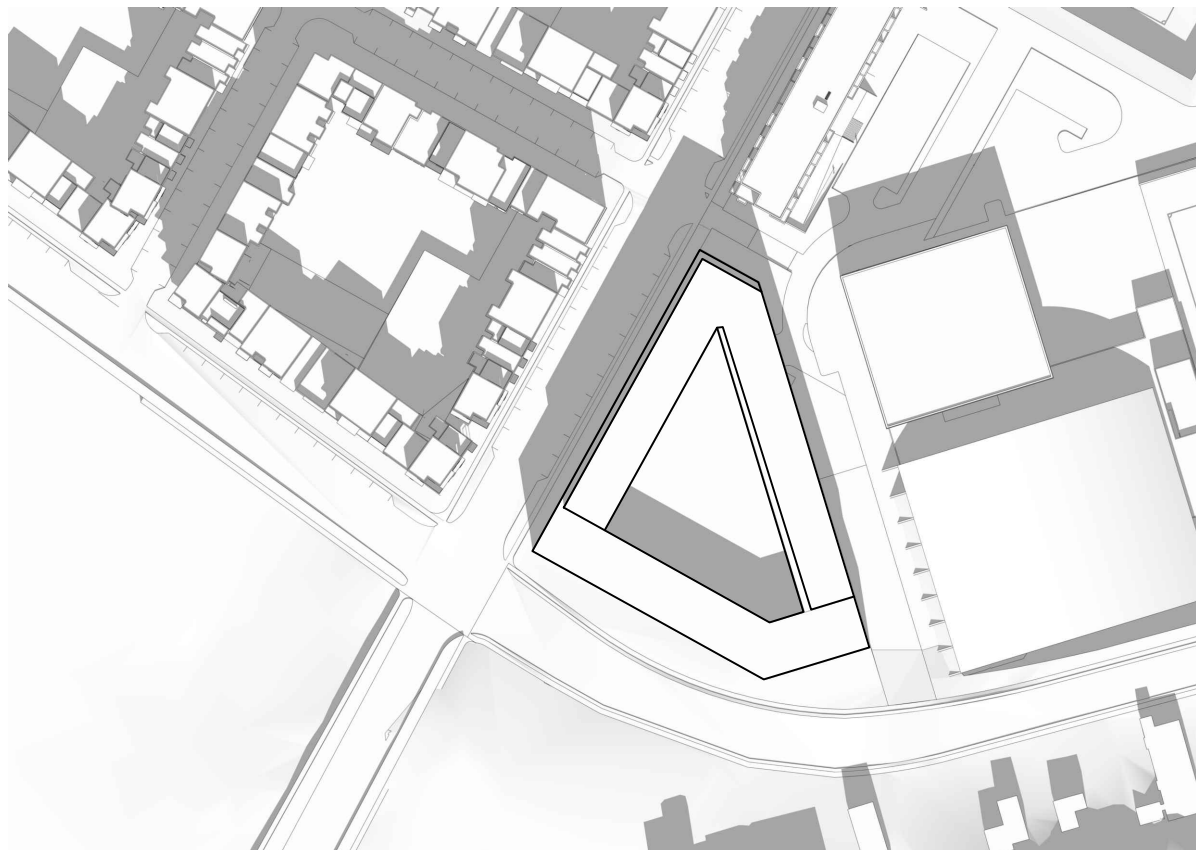
EFTIR



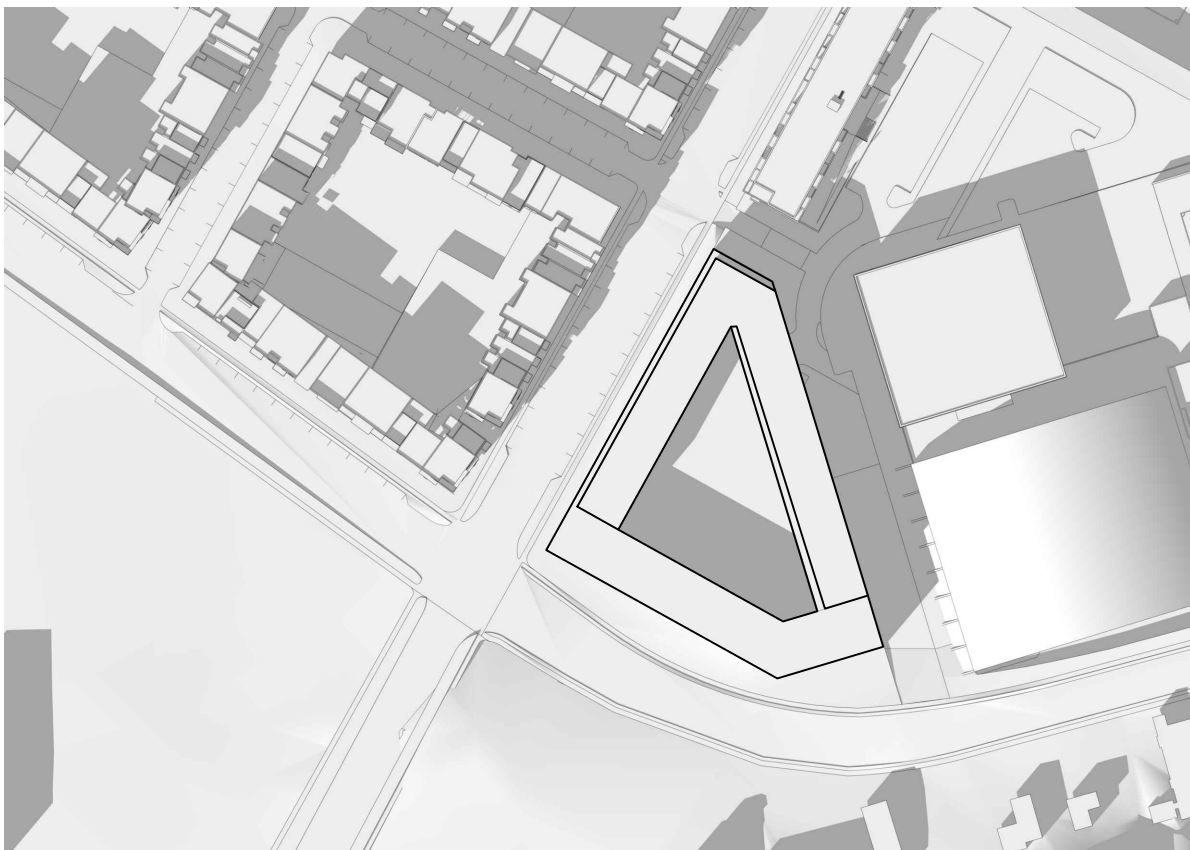
BREYTT			
2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa			
HEITI VERKS:			
HLÚÐARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TERNINGAR:			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A - SKÝRINGAMYND			
DAGS:	2024.09.16	HAHAHA:	JL, KÁ
VERKNI:		YFIRF:	
KVADR:	1:1.000	TEIÐNA:	A1
DALVEG 18		ALARK	
201 KOPAVOG		ARKITEKTAR EHF.	
SÍM: 534 8800		www.alark.is	
FAX: 534 8818		S20	
KÍLSÍÐ 193-2409			
alark@alark.is			



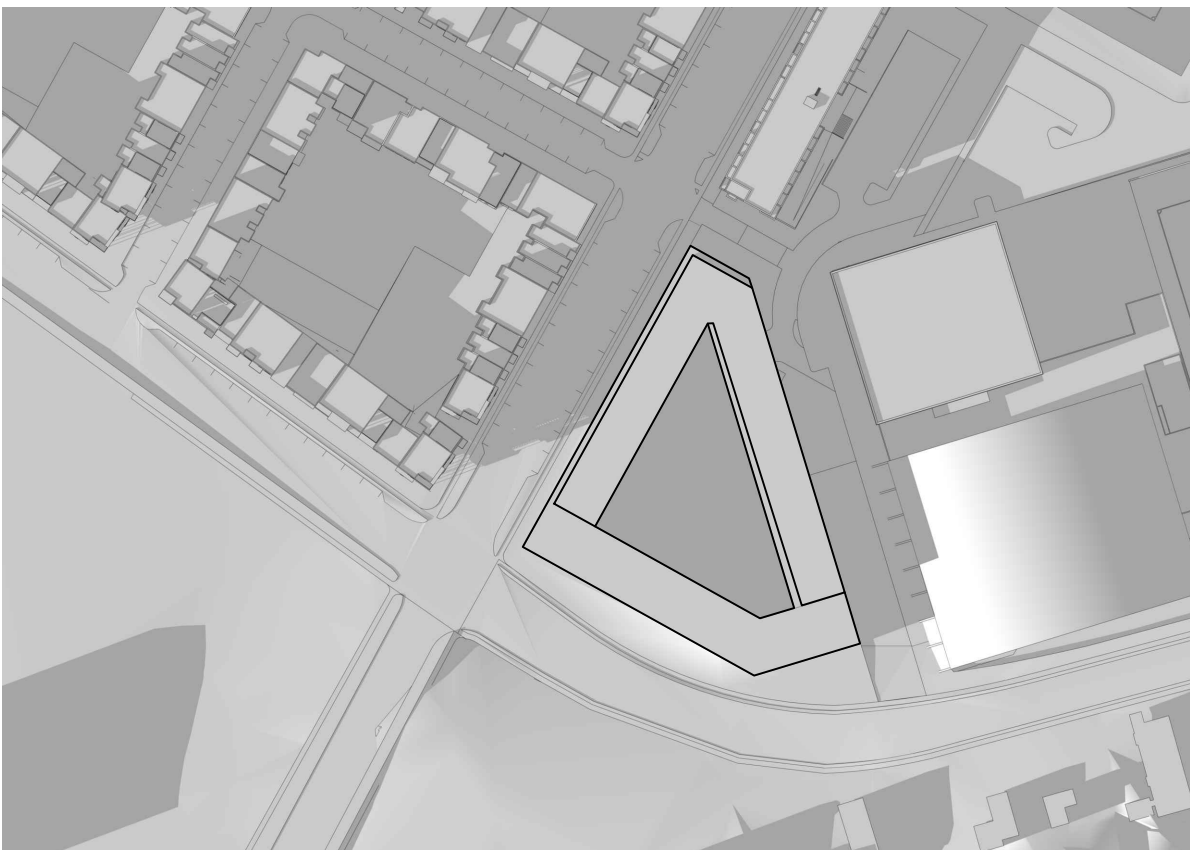
Skuggavarp
Jafndægur að vori/hausti - 09:00



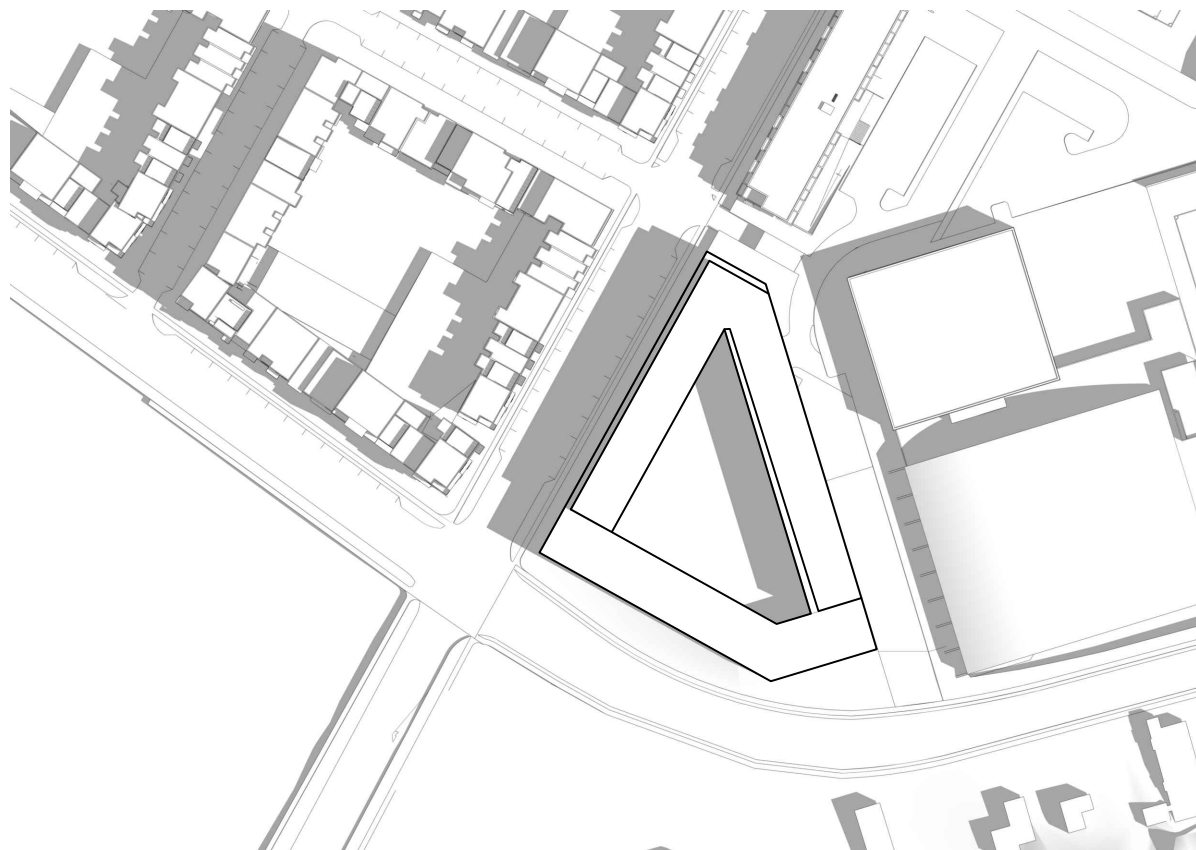
Skuggavarp
Jafndægur að vori/hausti - 12:00



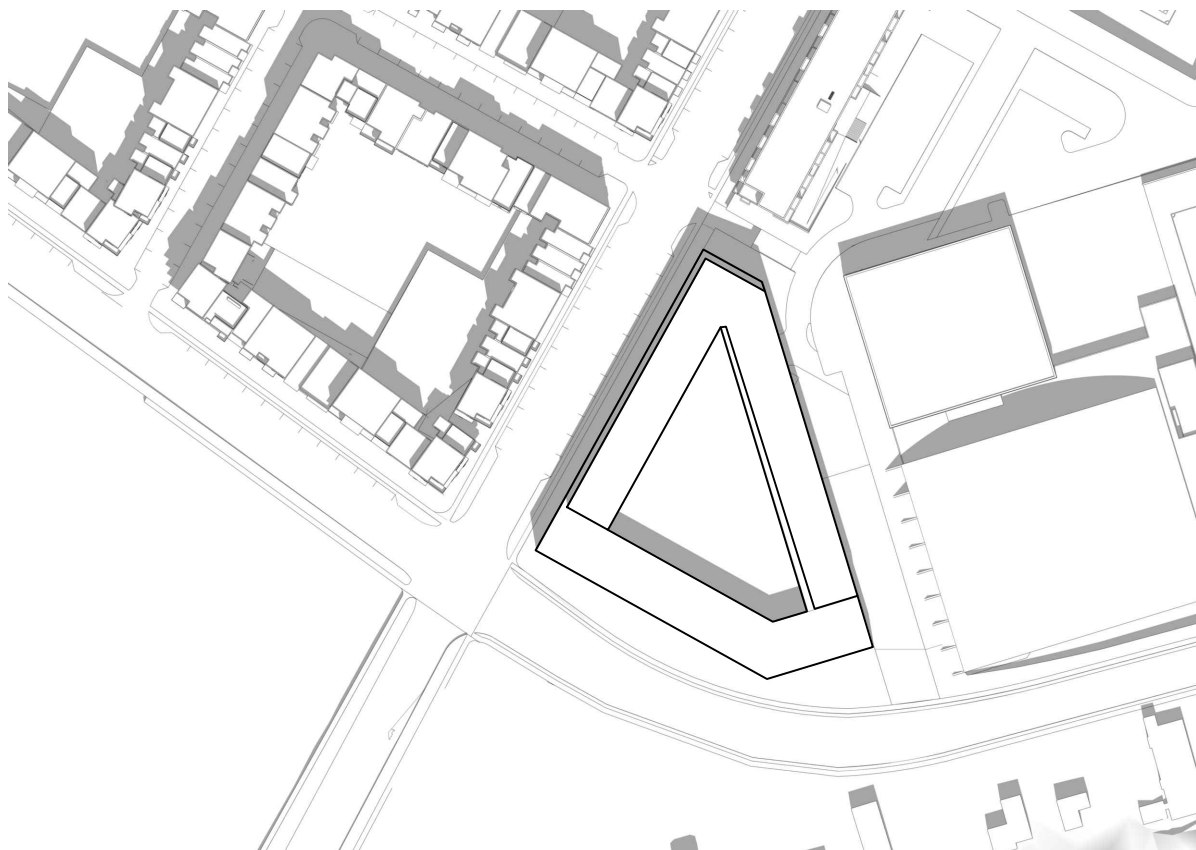
Skuggavarp
Jafndægur að vori/hausti - 15:00



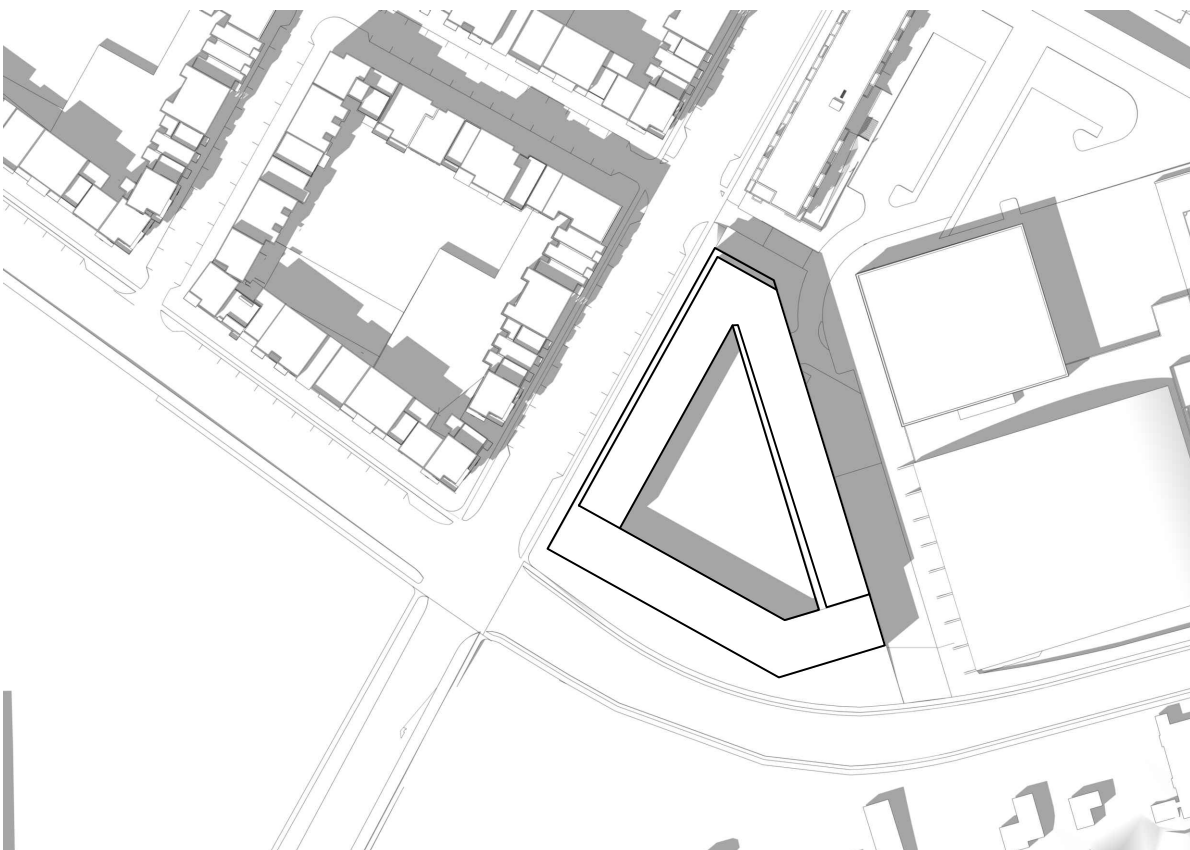
Skuggavarp
Jafndægur að vori/hausti - 17:00



Skuggavarp
Sumarsólstöður - 09:00



Skuggavarp
Sumarsólstöður - 12:00



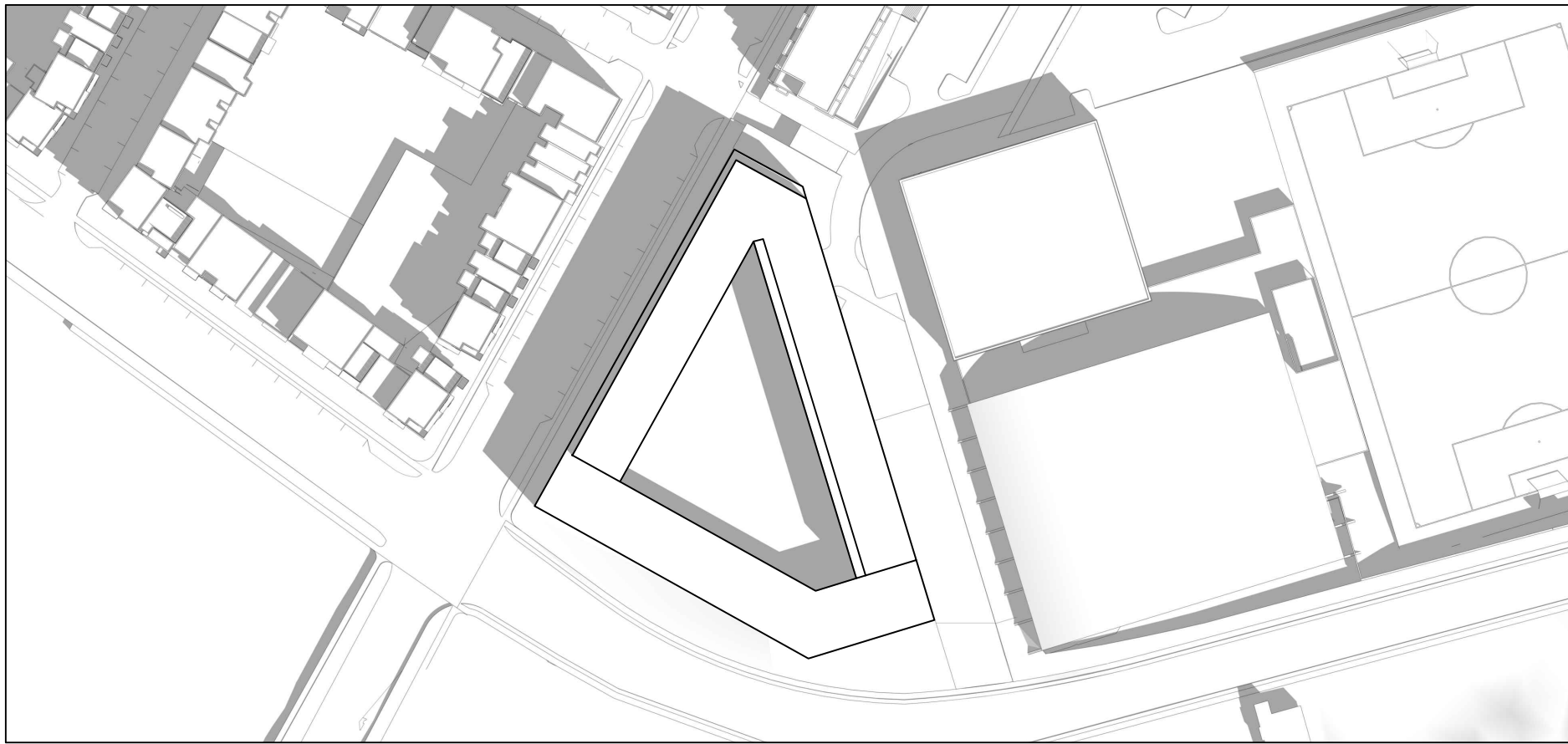
Skuggavarp
Sumarsólstöður - 15:00



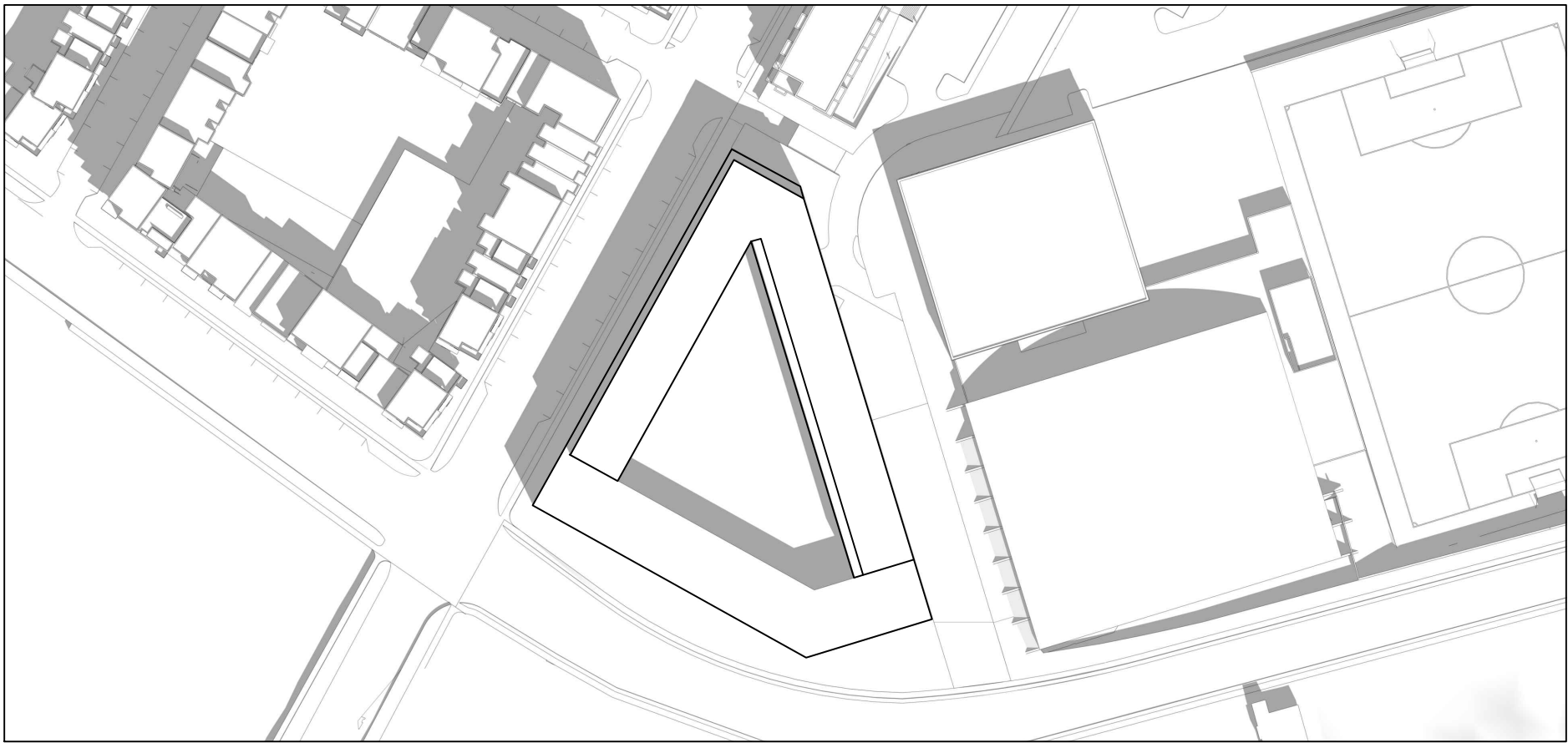
Skuggavarp
Sumarsólstöður - 17:00

BREYTT			
2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa			
HEITI VERKS			
HLÍÐARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEKNINGAR			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A - SKUGGAVARP-SÓLARSVÆÐI			
DAGS.	2024.09.16	HAUNAD.	JL, KÁ
VERNR.		YFIR.	
		TEKNAÐ.	KÁ
		SKALA.	A1
		ALARK	
		arkitektar ehf.	
		S30	

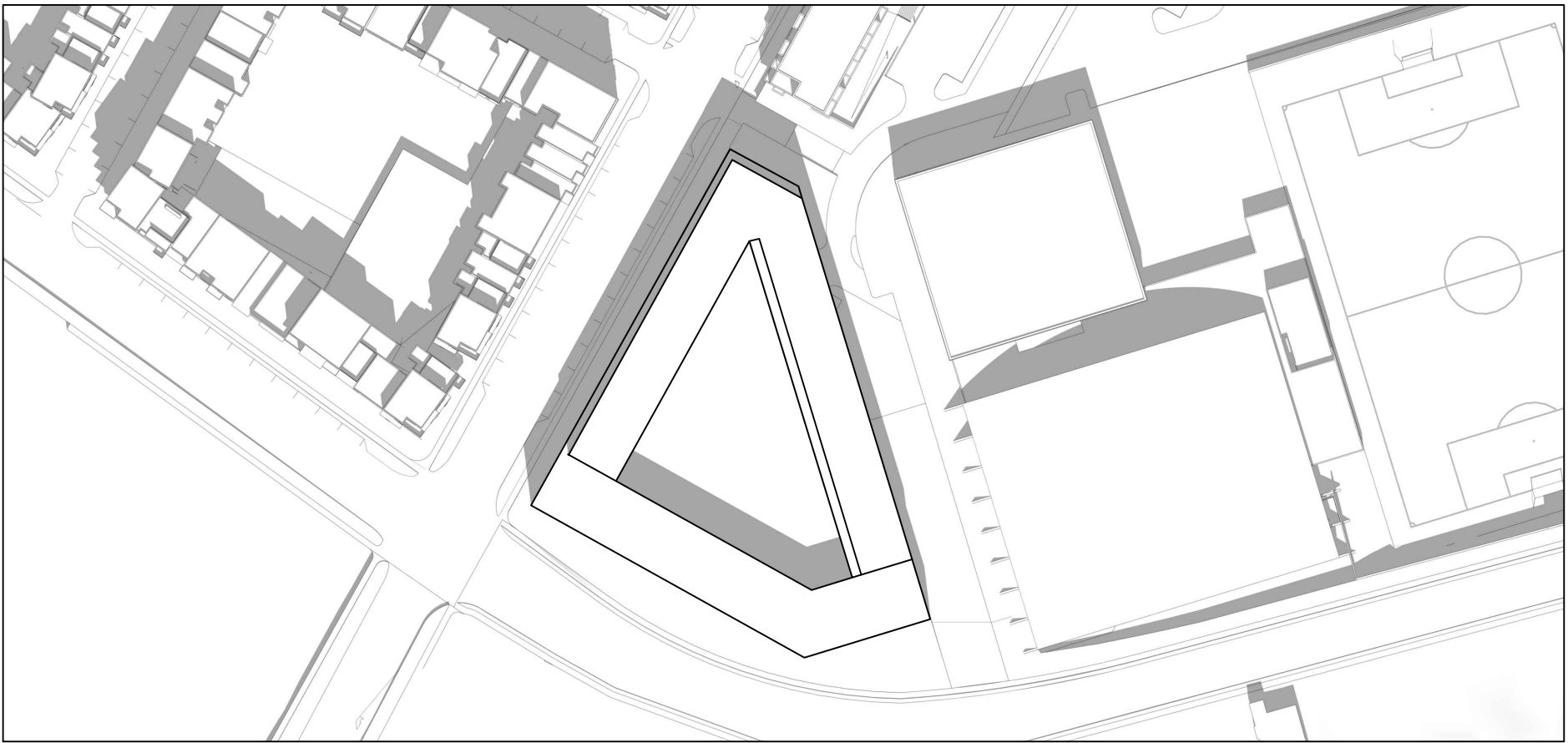
SKUGGAVARP 1.MAÍ



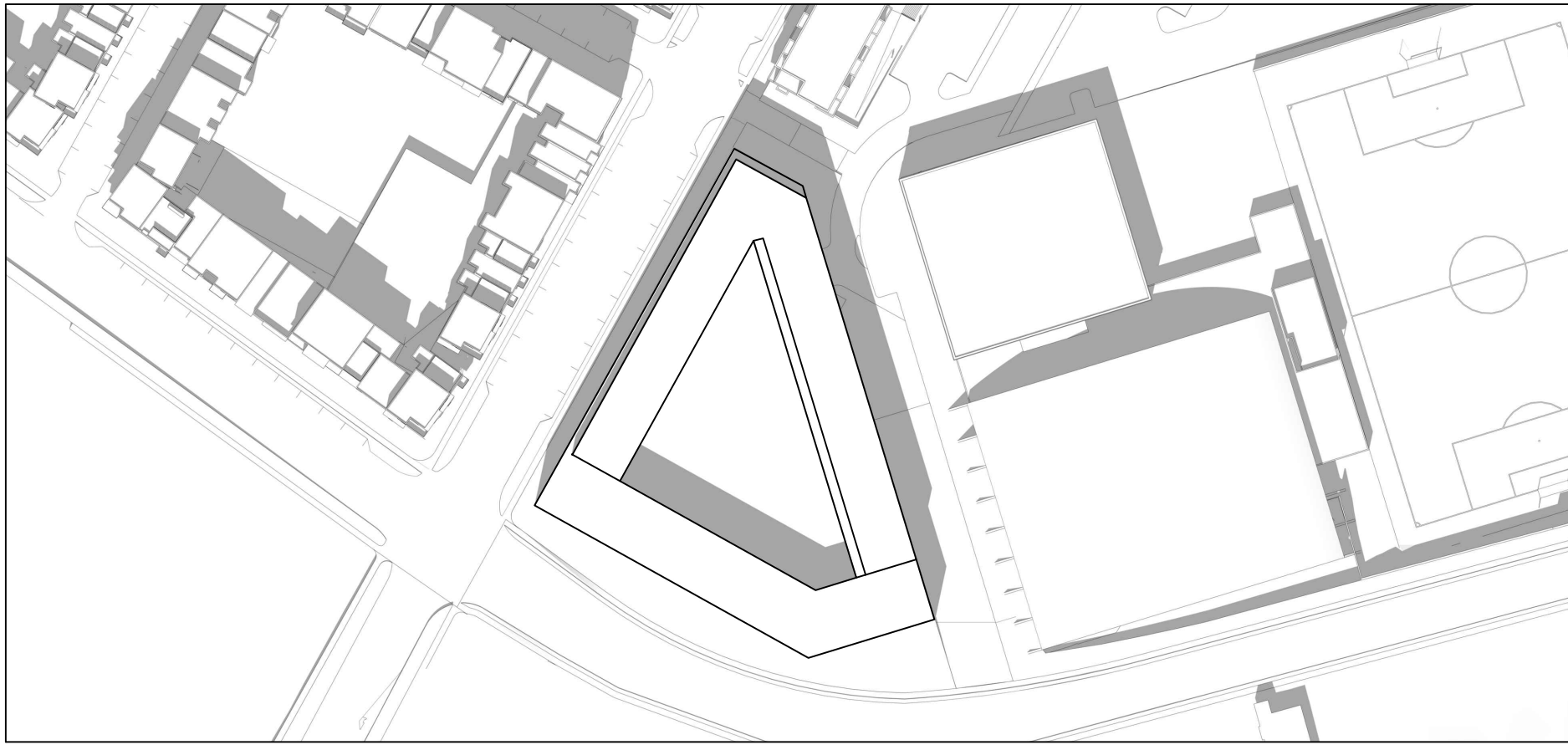
1.Maí kl 10:00



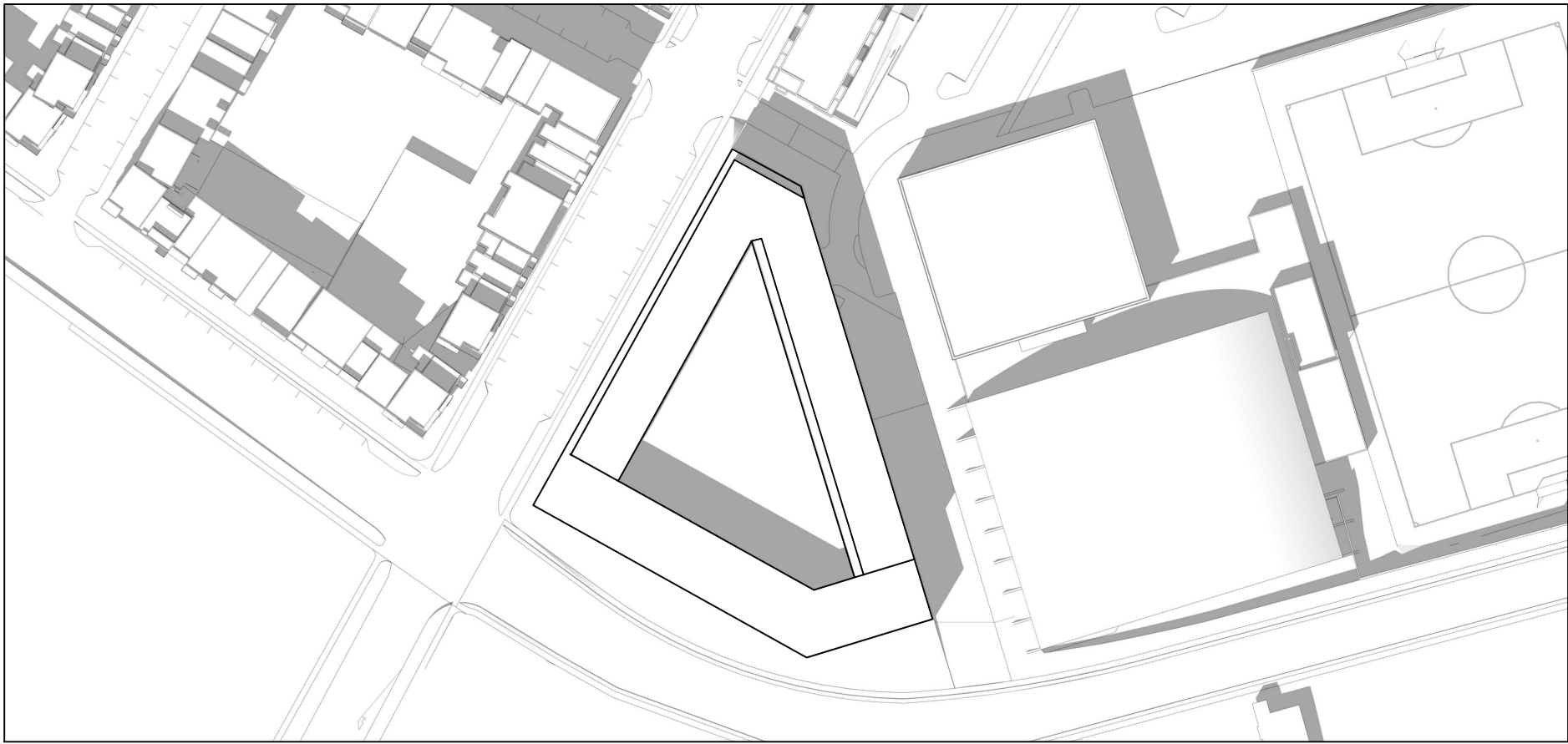
1.Maí kl 11:00



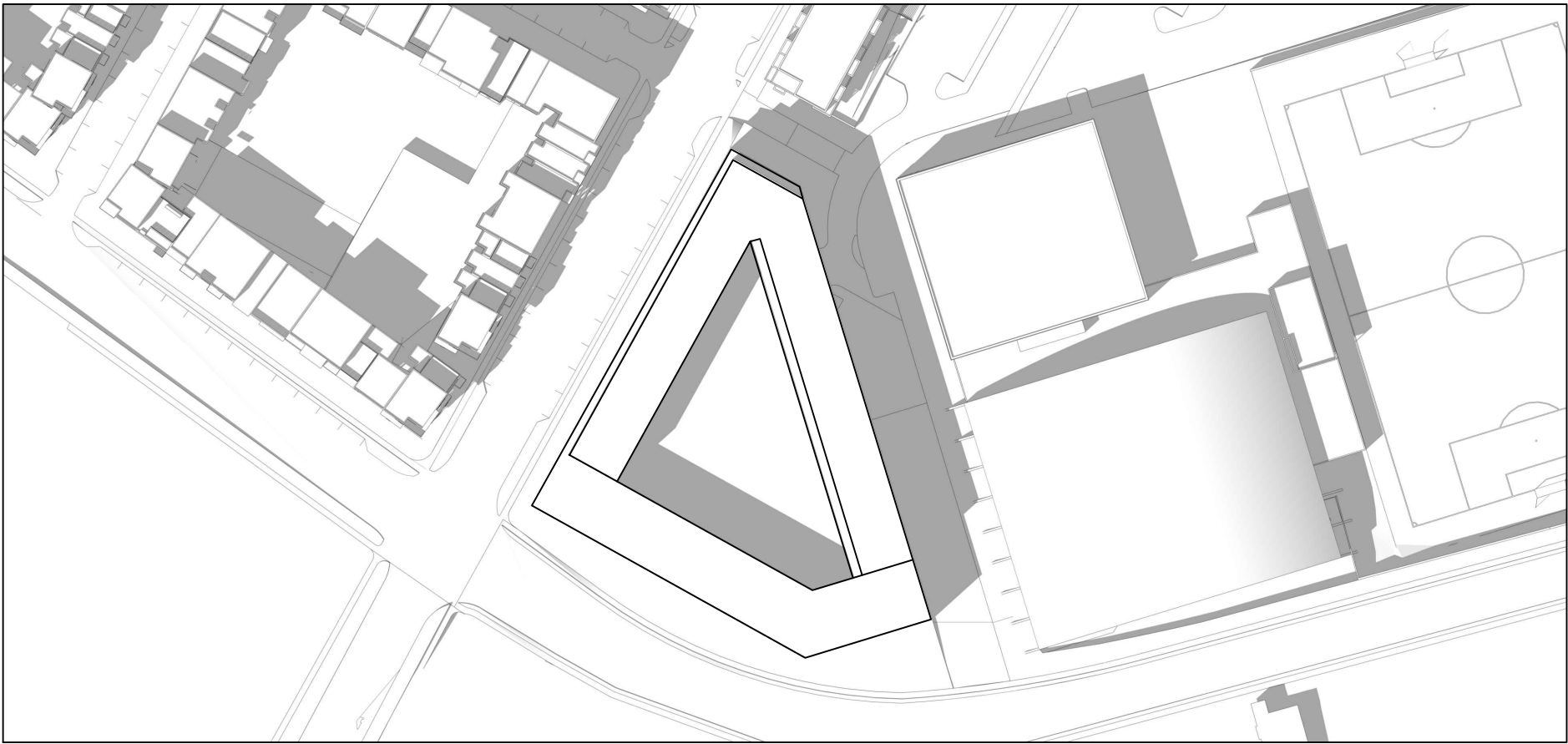
1.Maí kl 12:00



1.Maí kl 13:00



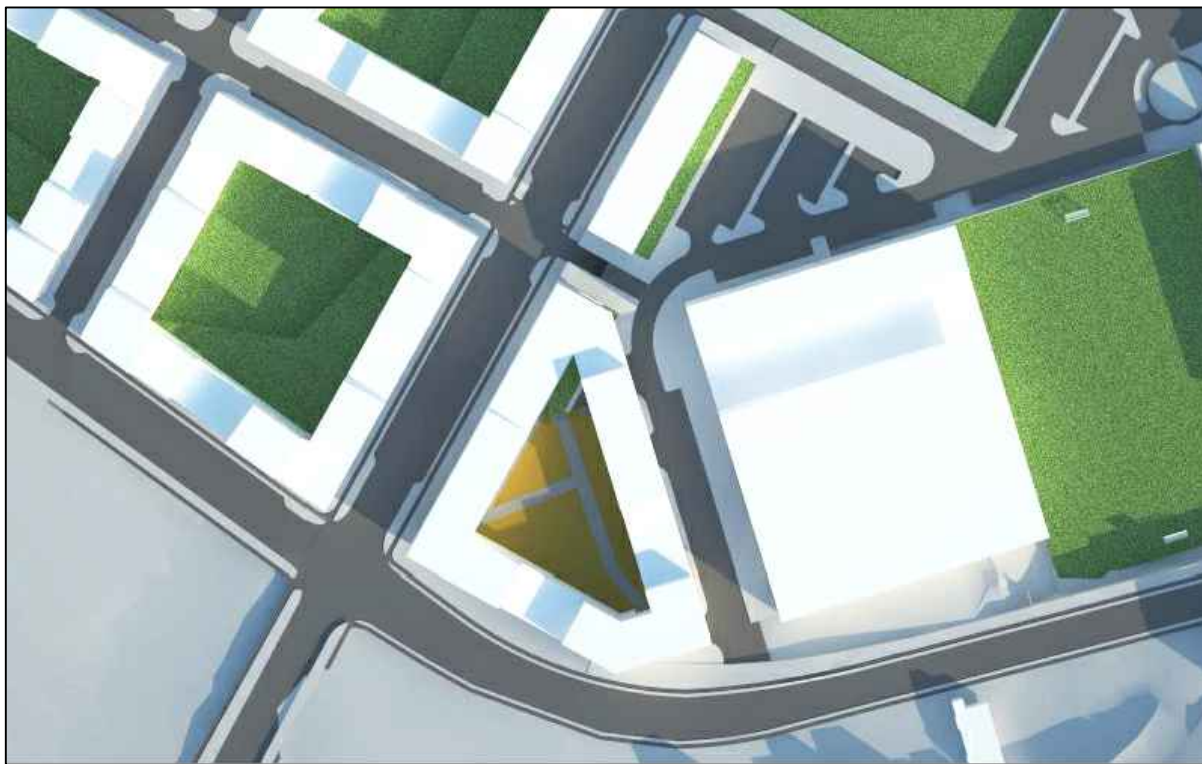
1.Maí kl 14:00



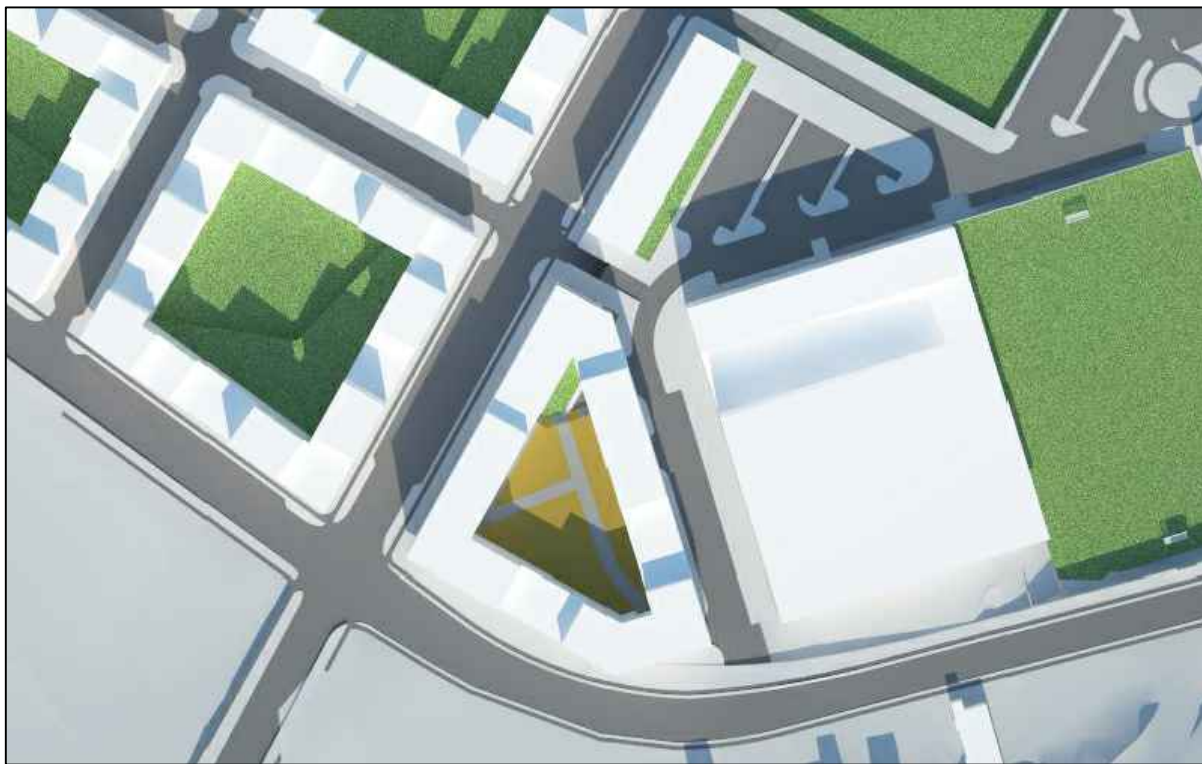
1.Maí kl 15:00

BREYTT			
2025.04.28 Eftir athugasemdir skipulagsfulltrúa			KÁ
HEITI VERKS			
HLÚDARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEIKNINGAR			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A . SKÝRINGARUPPDÁTTUR – SKUGGAVARP 1.MAÍ			
DAGS:	2024.09.16	HAVERD:	JL, KÁ
VEIÐIR:		YFIRF:	JL
		TEIÐND:	KÁ
			A1
ALARK			201 KOPAVOG SM: 534 8800 FAX: 534 8818 KÍT: 501193-2409 alark@alark.is www.alark.is
JACOB EMIL LINDAL ARKITEKT F&I KRISTJAN ÁSGERÐSSON ARKITEKT F&I			arkitektur ehf.
			S 40

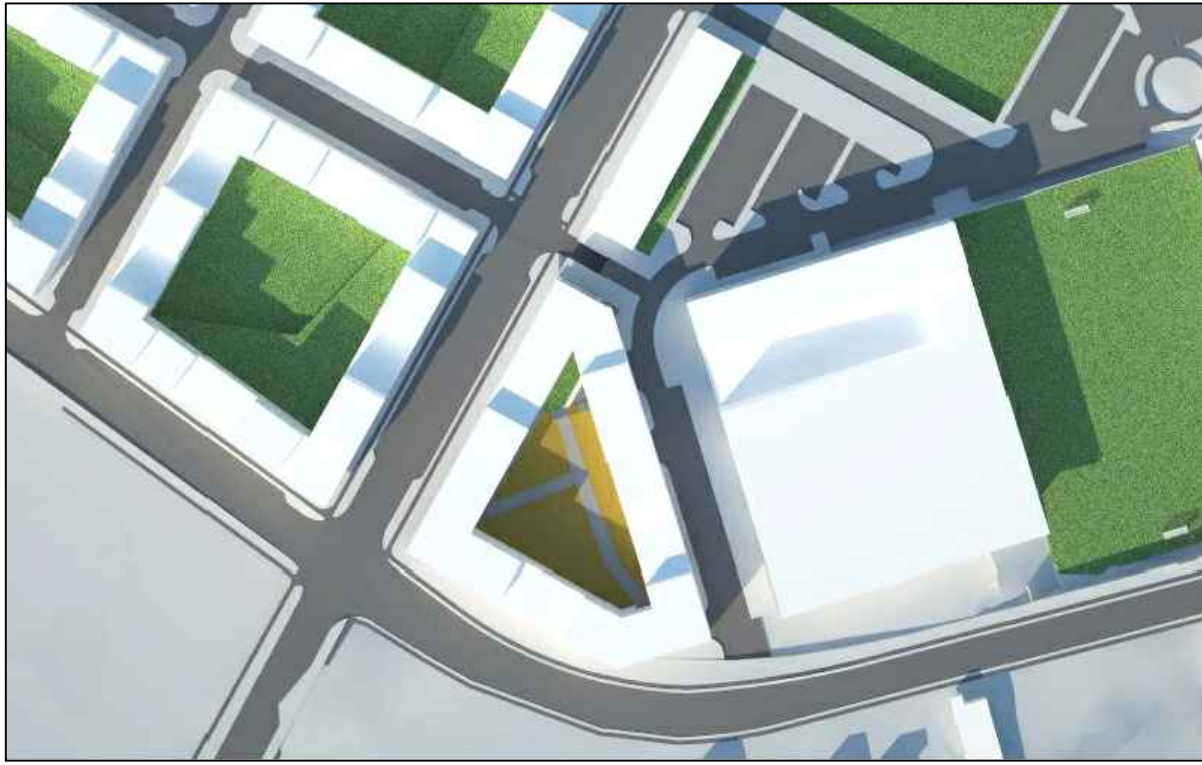
SKUGGAVARP FYRIR



21. Mars kl 10:00

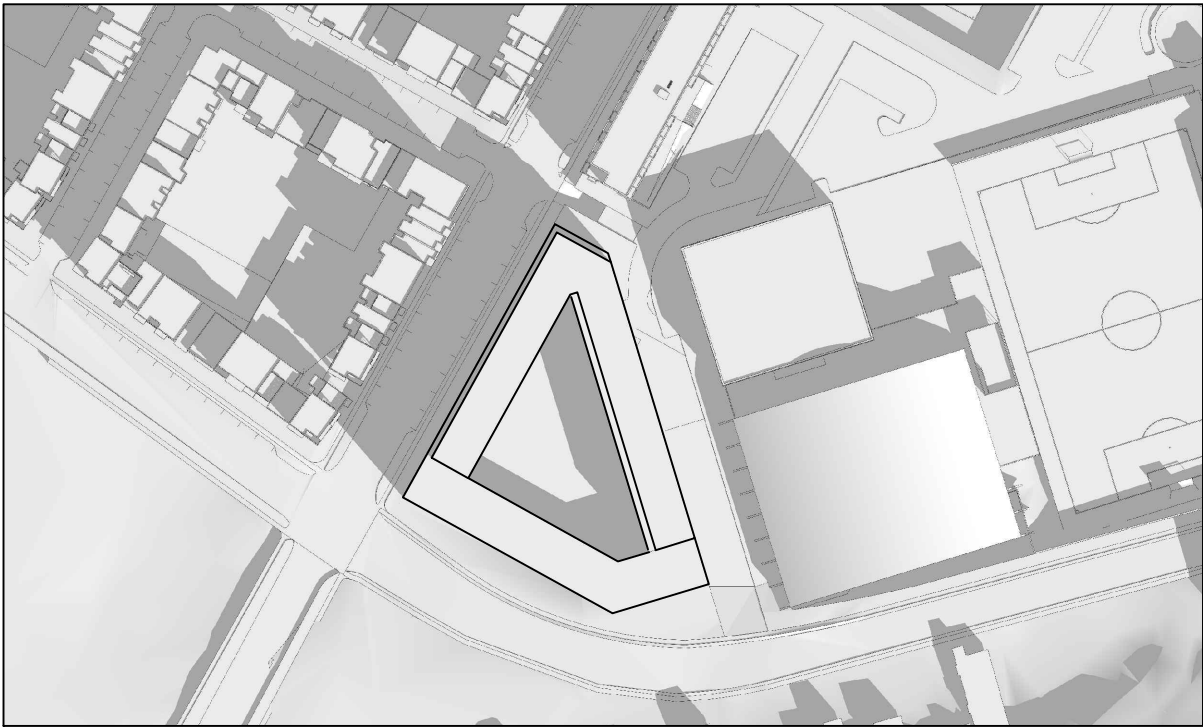


21. Mars kl 13:00

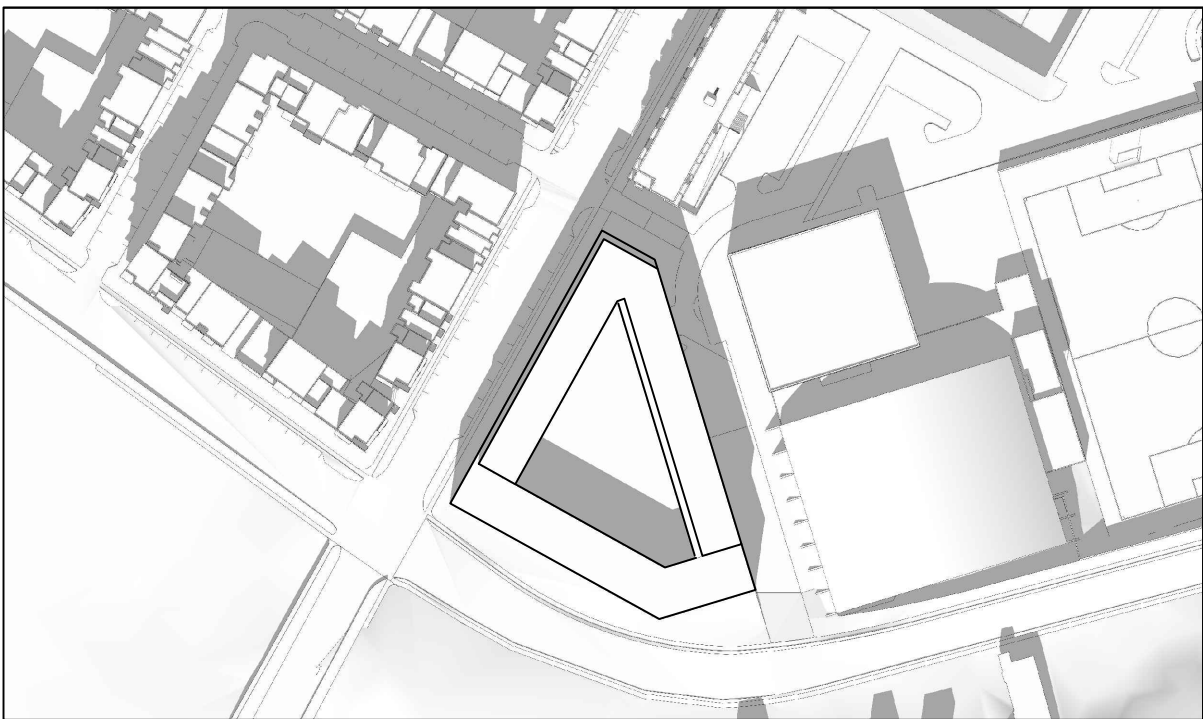


21. Mars kl 16:00

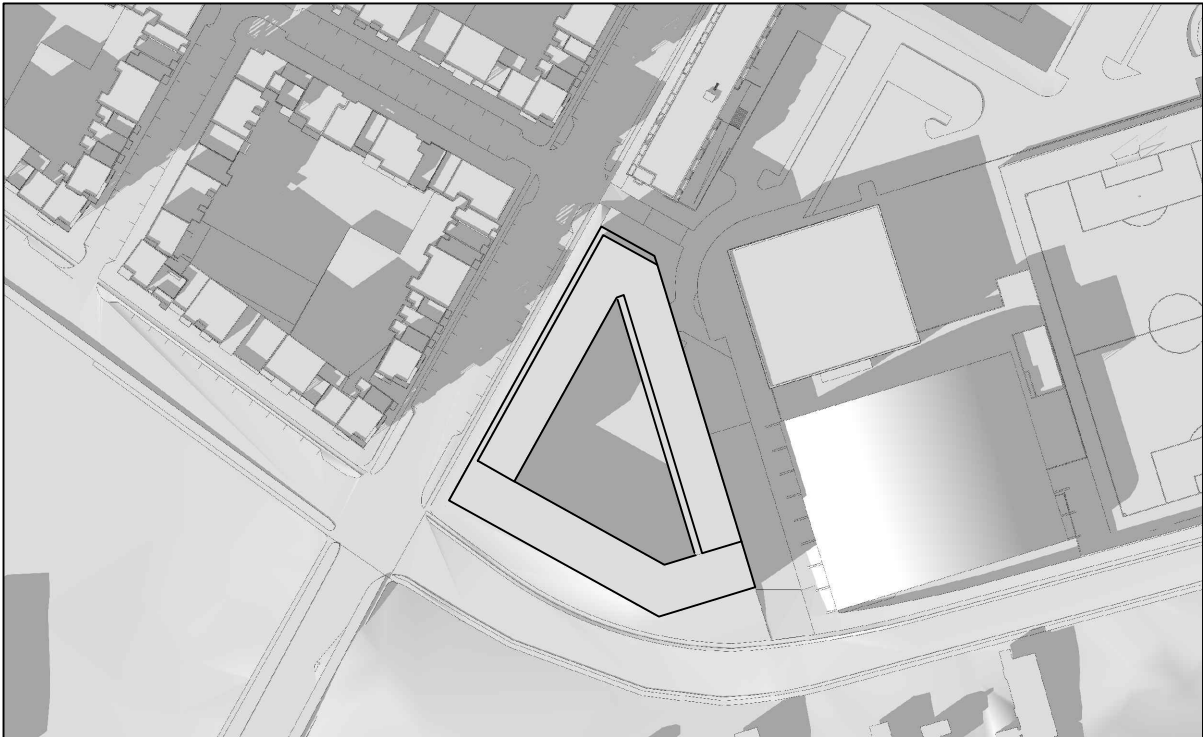
SKUGGAVARP EFTIR



21. Mars kl 10:00

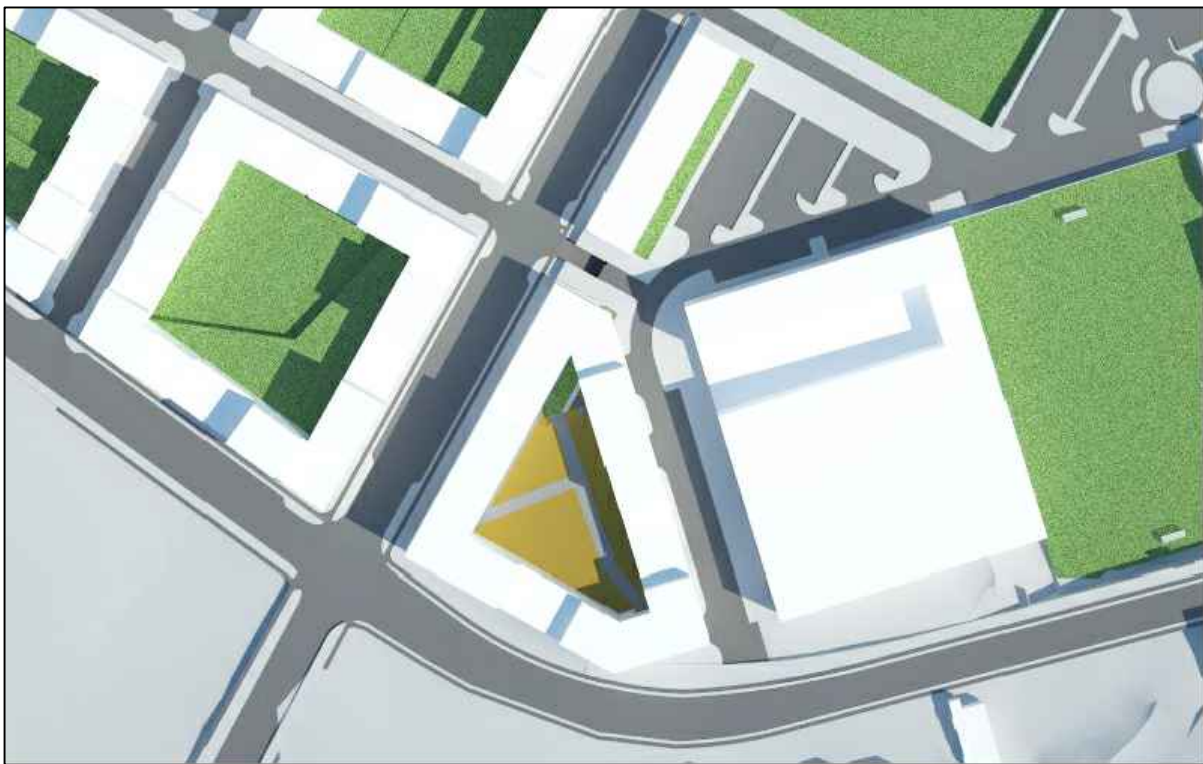


21. Mars kl 13:00

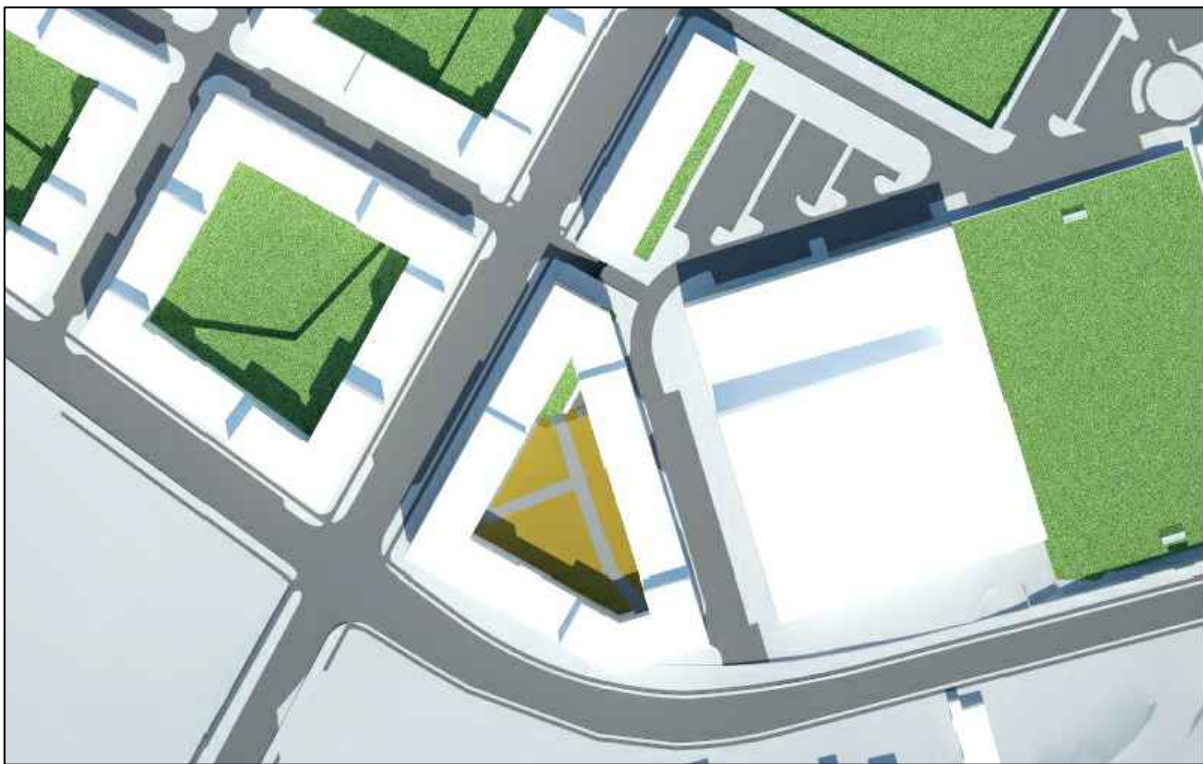


21. Mars kl 16:00

SKUGGAVARP FYRIR



21. Júní kl 10:00

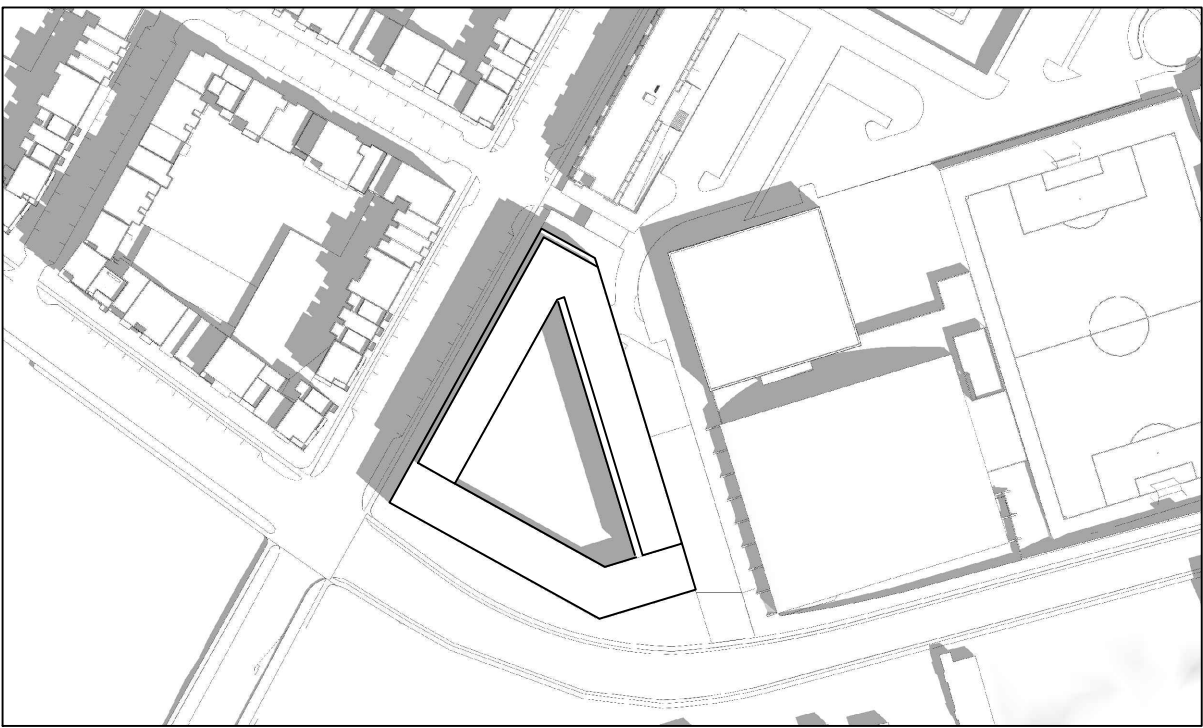


21. Júní kl 13:00

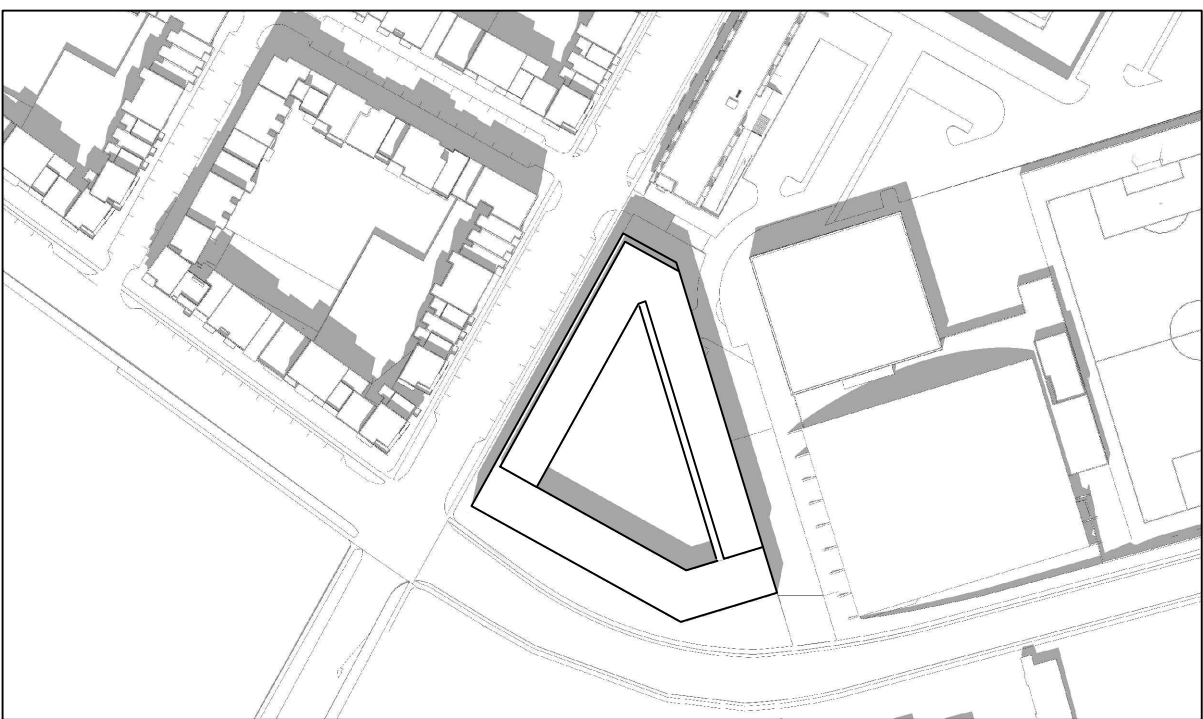


21. Júní kl 16:00

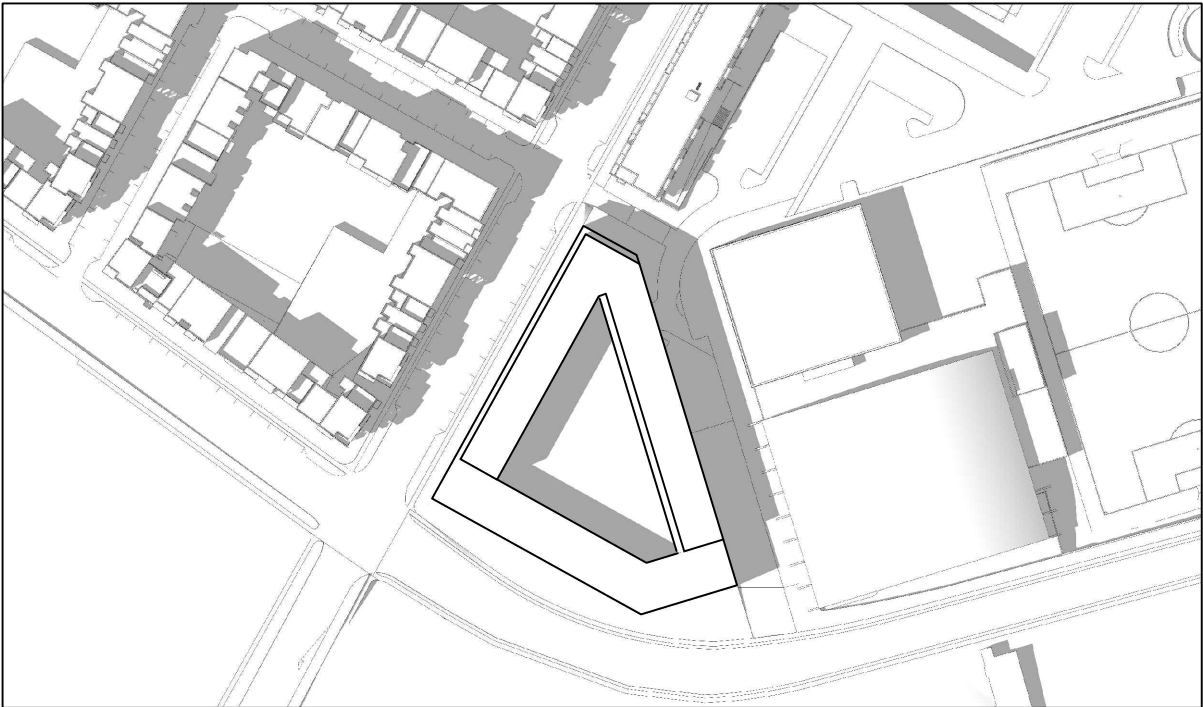
SKUGGAVARP EFTIR



21. Júní kl 10:00



21. Júní kl 13:00



21. Júní kl 16:00

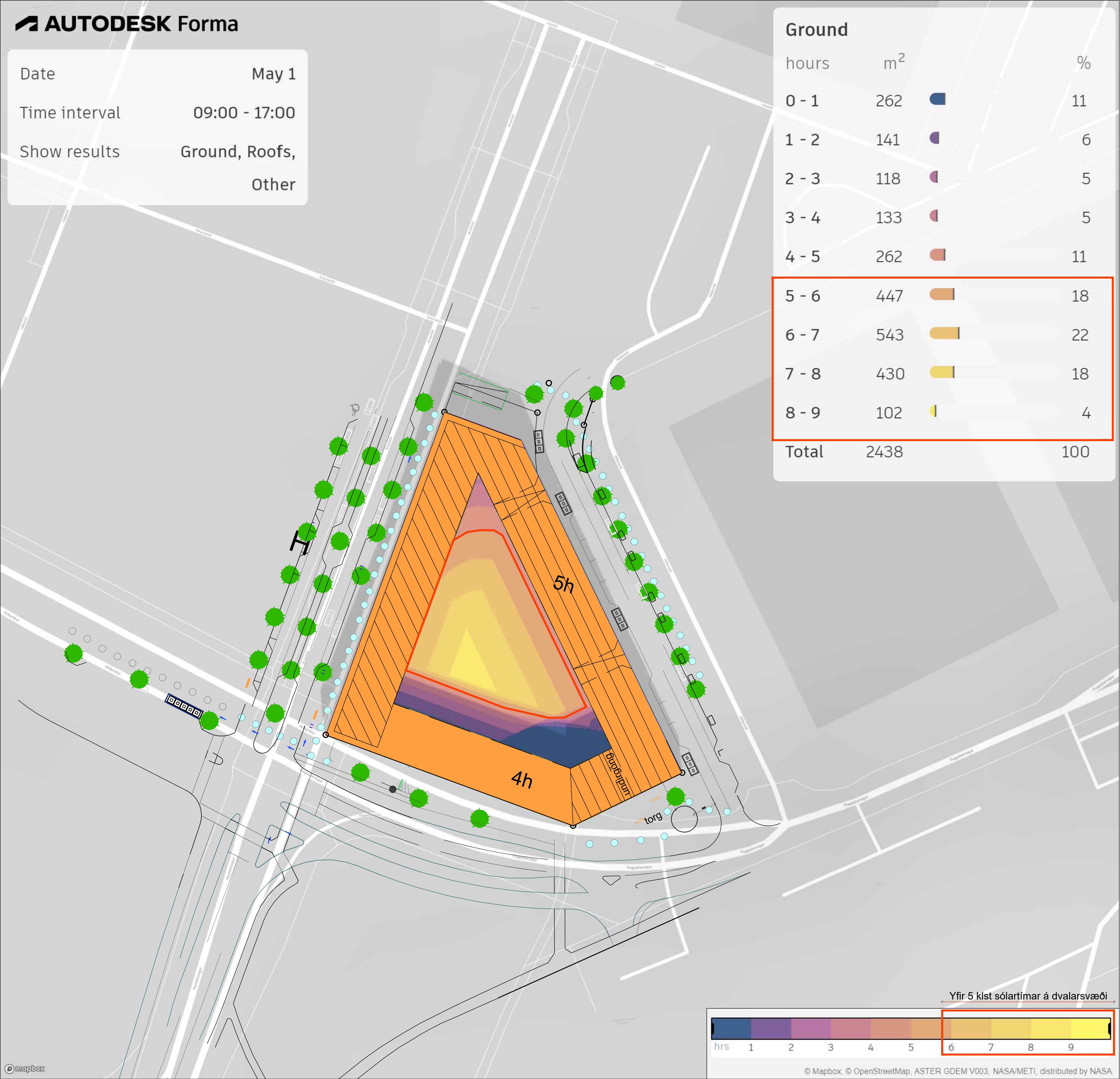
DateMay 1

Time interval09:00 - 17:00

Show resultsGround, Roofs, Other

Ground

hours	m ²		%
0 - 1	262		11
1 - 2	141		6
2 - 3	118		5
3 - 4	133		5
4 - 5	262		11
5 - 6	447		18
6 - 7	543		22
7 - 8	430		18
8 - 9	102		4
Total	2438		100



DateMay 1

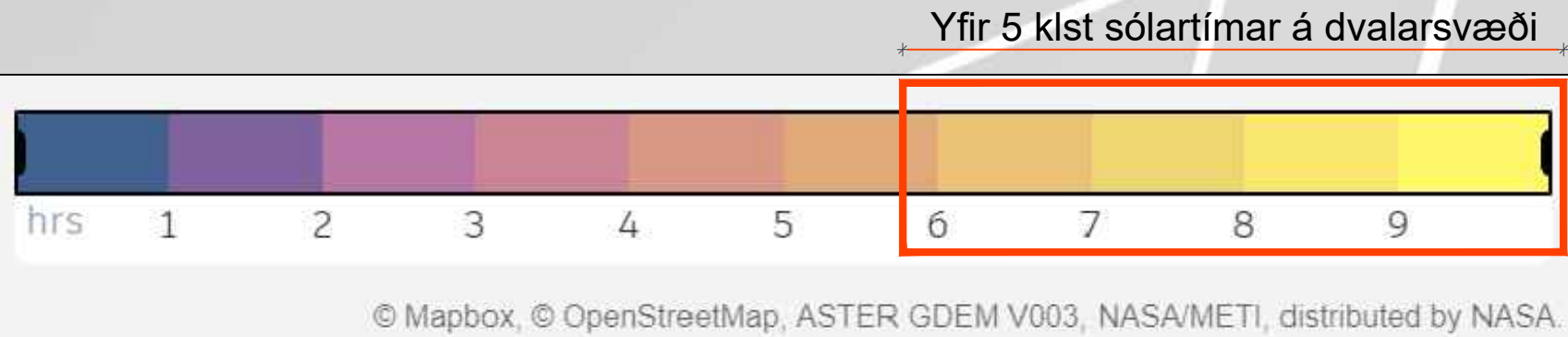
Time interval09:00 - 17:00

Show resultsGround, Roofs, Other

Ground			
hours	m ²		%
0 - 1	262		11
1 - 2	141		6
2 - 3	118		5
3 - 4	133		5
4 - 5	262		11
5 - 6	447		18
6 - 7	543		22
7 - 8	430		18
8 - 9	102		4
Total	2438		100

Yfir 5 klst. 62%

Undir 5 klst. 38%



18.09.2024

23524

Dreifing

Til þeirra sem málið varðar

Höfundur

RÞÞ

Yfirfarið/Samþykkt

SÓ

Tilfni

Samgöngumat - reitur A á Hlíðarenda

Vegna breyttra forsendra íbúðaruppbyggingar

1

Inngangur

VSÓ Ráðgjöf vann samgöngumat fyrir Hlíðarenda ses. vegna breytingar á deiliskipulagi á reit A á Hlíðarenda. Reiturinn liggur á milli Hlíðarfótar og Arnarhlíðar og er staðsettur á svæði 1 í reglum Reykjavíkur um bíla- og hjólastæði. Fyrirhuguð uppbygging á reitnum er allt að 175 íbúðir ásamt 2.250 fermetrar af verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð. Samgöngumat VSÓ fyrir reit A, er dags. febrúar 2024.

Síðan samgöngumatið var gefið út, hefur verið ákveðið að hver íbúðartegund skuli ekki vera meira en 35% af heildarfjölda íbúða á reit A. Einnig hefur verið tekinn fram lágmarksfjöldi íbúða á reitnum í fjórum stærðarflokkum. Ákveðið hefur verið að íbúðir á reit A skulu uppfylla skilyrði samkvæmt mynd 1.

Fjölgun íbúða.

Heimilt verði að fjölga íbúðum lóðarinnar og byggja að hámarki 175 íbúðir á lóðinni. Endanlegur fjöldi íbúða er háður ákvörðunum lóðarhafa um samsetningu íbúðagerða. Heimilt er að byggja færri íbúðir.

Hlutfall studio íbúða verði á bilinu 0 - 35%

Hlutfall tveggjaherbergja íbúða verði á bilinu 15-35%

Hlutfall þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 15-35%

Hlutfall fjögurra herbergja verði á bilinu 10-35%

Hlutfall fimm herbergja eða stærri verði 5-35%

Mynd 1 Leyfilegt hlutfall íbúða í hverjum stærðarflokk á reit A á Hlíðarenda.

Hlíðarendi ses. óskaði eftir því að VSÓ skoði hvort og þá hvaða áhrif sú ákvörðun hafi á niðurstöður samgöngumats reitsins.

2

Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

Unnið var eftir reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Þar, í töflu 1, er gefin upp viðmiðunarfjöldi bílastæða fyrir mismunandi íbúðastærðir m.t.t. staðsetningar innan borgarinnar. Í töflunni er viðmiðunarfjöldi bílastæða á svæði 1 fyrir 3 herbergja íbúðir 0,75 bílastæði á íbúð. Viðmiðunarfjöldi bílastæða fyrir 4+ herbergja¹ íbúðir er einnig 0,75 bílastæði á íbúð. Þá fá allar almennar íbúðir 0,1 gestastæði, sem viðmið.

Í samgöngumatinu var því ekki gerður greinarmunur á íbúðum fram yfir 3 herbergi þar sem engar nákvæmar upplýsingar lágu fyrir á þeim tímapunkti.

¹ Íbúðir sem eru 4 herbergja eða stærri

Hvort stærri íbúðum sé skipt upp í tvo flokka, þ.e. 3 herbergja og 4+ herbergja, eða ekki hefur því engin áhrif á niðurstöður samgöngumats þar sem báðir stærðarflokkarnir fá jafn mörg viðmiðunarbílastæði.

3 Forsendur samgöngumats

Forsendur samgöngumats voru að ekki var tilgreint nákvæm blöndun íbúða á reitnum, en þó var við gerð samgöngumatsins gert ráð fyrir að minni íbúðir verði 45% af íbúðum á reitnum, þ.e. eins herbergja (studio) og tveggja herbergja íbúðir. Jafnframt var gert ráð fyrir að íbúðir 3 herbergja eða stærri væri 55% af íbúðum á reit A.

Í samgöngumatinu er því gert ráð fyrir eftirfarandi:

- eins herbergja íbúðir eru 22,5% íbúða, sem jafngildir 39 íbúðum
- tveggja herbergja íbúðir eru 22,5% íbúða, sem jafngildir 39 íbúðum
- þriggja herbergja eða stærri íbúðir eru 55% íbúða, sem jafngildir 97 íbúðum

4 Samanburður

Þegar bornar eru saman mynd 1 og forsendur samgöngumats VSÓ, má sjá að þær rýma ágætlega saman. Á töflu 1 hafa verið settar upp lágmarkskröfur og hámarkskröfur sem sjá má í mynd 1. Ásamt tilsvarende íbúðafjölda, m.v. að byggðar verði allar leyfilegar íbúðir, þ.e. 175 íbúðir.

Sjá má að búið er að ákveða stærðir 45% íbúða á reit A, þ.e. lágmarkshlutfall þeirra jafngildir 79 íbúðum. Einnig hefur verið ákveðið að hámarksfjöldi íbúða af hverri tegund er 61 íbúð ($175 \cdot 35\% = 61,25$). Íbúðaruppbygging á reit A kemur því til með að liggja á innan marka heimilaðrar uppbyggingar, sem má sjá í töflu 1.

Tafla 1: Heimil íbúðaruppbygging

	Hlutfall íbúða		Tölugildi íbúðafjölda*	
	Lágmarksfjöldi	Hámarksfjöldi	Lágmarksfjöldi	Hámarksfjöldi
1 herbergi	0%	35%	-	61
2 herbergi	15%	35%	26	61
3 herbergi	15%	35%	26	61
4 herbergi	10%	35%	18	61
5+ herbergi	5%	35%	9	61
Heild	45%		79	

* Tölur námundaðar að næstu heilu tölu.

Í töflu 2 hafa mörk leyfilegrar uppbyggingar verið sett upp. Fyrri dæmið sýnir uppbyggingu, ef ákveðið verður að nýta heimildir, þ.e. að hámarksfjöldi minni íbúða verða byggðar. Seinna dæmið sýnir uppbyggingu, ef ákveðið verður að nýta heimildir til að byggja sem flestar stórar íbúðir.

Tafla 2: Heimil uppbygging eftir áherslum*

	Áhersla á litlar íbúðir	Áhersla á stórar íbúðir	Mismunur í fjölda
1 herbergi	35% (61)	0% (0)	61
2 herbergi	35% (61)	15% (26)**	35
3 herbergi	15% (26)	15% (27)**	1
4 herbergi	10% (18)	35% (61)	43
5+ herbergi	5% (9)	35% (61)	52
Heild	100% (175)	100% (175)	

* Hér er verið að taka dæmi úr mörkum leyfilegrar uppbyggingar – þó er ekki verið að leggja til þá uppbyggingu.

** 26 íbúðir eru 14,9% - 27 íbúðir eru 15,4%

Þegar heimil og möguleg íbúðaruppbygging 3 herberga eða stærri íbúða er tekin saman, fellur hún á milli 53 íbúða ($26+18+9=53$) og 149 íbúða ($27+61+61=149$), eða 30% til 85% af áætlaðri uppbyggingu.

Forsenda samgöngumats VSÓ um að 55% íbúða verði 3 herbergja eða stærri, fellur því vel innan marka heimilaðs fjölda íbúða í þeim stærðarflokkum. Því er ekki þörf á að breyta samgöngumati vegna nýrra viðmiða (sbr. mynd 1).



REITUR A - HLÍÐARENDI

Samgöngumat

Febrúar 2024

23524

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_29/Project2627/Documents/Greinargerð/Reitur A/23524-sk240207-Samgöngumat-Reitur A - Hlíðarendi.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	07.02.2024	RÞÞ	DG/MÁ	RÞÞ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

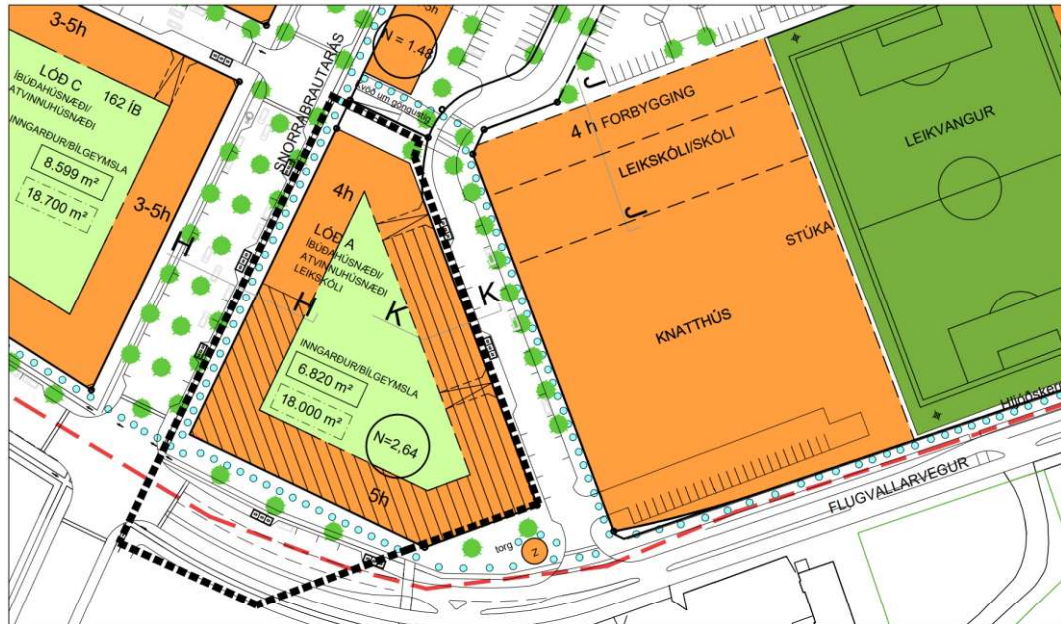
Hlíðarendi ses.
Hlíðarenda, 101 Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Forsendur	3
2	Aðstæður	5
2.1	Núverandi almenningssamgöngur	5
2.2	Framtíðar leiðarnet	5
2.3	Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið	5
3	Bílastæðamat	6
3.1	Grunnfjöldi bílastæða	6
3.2	Samnýting bílastæða	6
3.3	Deilibílar	7
3.4	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	7
3.5	Nálægð við almenningssamgöngur	7
4	Kröfur byggingarreglugerðar	8
5	Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats	8
6	Niðurstöður	10
7	Heimildaskrá	11

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið fyrir lóðarhafann Hlíðarenda ses. vegna breytingar á deiliskipulagi á reit A á Hlíðarenda í Reykjavík. Reitur A liggur á horni Hlíðarfótar og Arnarhlíðar. Sjá Mynd 1.1.



Mynd 1.1: Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir reit A á Hlíðarenda frá Alark arkitektum – í vinnslu

Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á allt að 175 íbúðum ásamt allt að 2.250 fermetrum af þjónustu- eða verslunarrýma, á óbyggðri lóð við Hlíðarenda.

1.1 Forsendur

Uppbygging á lóð þessari tónar vel við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Uppbyggingin er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttari og blandaðri borg. Í samræmi við markmið aðalskipulags Reykjavíkur hefur bílastæðum verið komið fyrir með þeim hætti að sem minnst röskun verði á götumyndinni.

Á reit A á Hlíðarenda, mun verða uppbyggt eins og fyrr segir allt að 175 íbúða fjölbýlishús, með verslunar- eða þjónusturými á jarðhæð. Á Mynd 1.2 má sjá tillögu að útliti reitar A, að uppbyggingu lokinni.

Ekki hefur verið tilgreint nákvæma blöndun íbúða sem fyrir verða á reitnum. En gert er ráð fyrir að hlutfall minni íbúða (1 – 2 herbergja) verði 45%, 3 herbergja eða stærri íbúðir verða því 55% íbúða.

Í greiningu fyrir samgöngumat þetta verður gert ráð fyrir helmingsskiptingu minni íbúða milli eins og tveggja herbergja íbúða, þ.a. hvor stærð fyrir sig verði um 22,5% allra íbúða á reit A. Skipting íbúða verði í samræmi við töflu 1.1, en að auki er allt að 2.250 fermetra verslunar- eða þjónusturými á jarðhæð.

Tafla 1.1: Stærðarskipting og fjöldi íbúða

1 herbergja	39
2 herbergja	39
3+ herbergja	97
Heildarfjöldi íbúða	175



Mynd 1.2 Tillaga að uppbyggingu á reit A á Hlíðarenda. Heimild: Alark

Ekki verður hér litið til annarra reita en reitar A, þegar kemur að fjölda bílastæða eða samnýtingu þeirra.

Uppbyggingaráform gera ráð fyrir bílgeymslu í kjallara og örfáum stæðum á yfirborði meðfram lóðinni.

Unnið er út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í borgarráði 10. janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

2 Aðstæður

Lóðin liggur innan svæðis 1 í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði, en Miklabraut / Gamla Hringbraut er skilgreind sem samgöngu- og þróunarás ásamt framtíðargötu í gegnum núverandi flugvallarsvæði.

2.1 Núverandi almenningssamgöngur

Lóðin er nokkuð vel tengd með tilliti til almenningssamgangna í dag. En leiðir 5 og 8 aka um Nauthólsveg, leið 18 ekur um Bústaðavegin og leiðir 1, 3 og 6 aka eftir Hringbrautinni. Á mynd 2.1 má sjá staðsetningu A reitar, merkt með rauðri stjörnu, m.t.t. almenningssamgangna. Eru leiðir 1, 3, 5, 6 og 18, sem stoppa allar innan 400 metra frá lóðinni, með gott þjónustustig á annatíma, þ.e. með a.m.k. 15 mínútna millibili (Strætó bs., 2023).



Mynd 2.1 Reitur A, merktur með rauðri stjörnu, er vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna (Strætó bs., 2022).

2.2 Framtíðar leiðarnet

Gert er ráð fyrir, samkvæmt Nýju leiðarneti Strætó, að **leið A** muni aka í forgangsrými upp við reitinn, **leið J** muni aka eftir Bústaðaveginum í blandaðri umferð (Borgarlínan, 2021).

Einnig munu **leiðir A, C, F, G og J** aka frá nýrri stoppistöð við Burknagötu í um 550 metra fjarlægð. Verða því 5 leiðir í göngufjarlægð frá lóðinni.

Eru því aðstæður almenningssamgangna til og frá lóðinni góðar í dag og verða enn betri með tilkomu Borgarlínu.

2.3 Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið

Vegna nálægðar Hlíðarenda við miðbæinn má gera ráð fyrir að ferðavenjur íbúa á Hlíðarenda svipi til ferðavenja íbúa í miðbænum og Túnum, fremur en ferðavenja íbúa í Hlíðum og Fossvogi. Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2022 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Miðbær og Tún eru ólík meðaltali annara íbúa Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins alls.

Í Miðbæ og Túnum voru 48% ferða íbúa farnar sem bílstjóri samanborið við 55% ferða allra Reykvíkinga og 58% ferða íbúa höfuðborgarsvæðisins. Þá fóru 15% íbúa höfuðborgarsvæðisins og 18% íbúa Reykjavíkur gangandi, en 26% íbúa í Miðbæ og

Túnum. Þá fara íbúar í Miðbæ og Túnum á reiðhjólí í 6% ferða, og 9% ferða á öðrum ferðamátum, þar á meðal rafskútu. Á móti fara höfuðborgarþéttbýli 5% ferða á reiðhjólí og 4% ferða með öðrum ferðarmátum. Fyrir íbúa Reykjavíkur eru það 6% sem fara á reiðhjólí og 5% með öðrum ferðamátum. Engu að síður þá fara íbúar í Miðbæ og Túnum jafn margar ferðir á dag og aðrir íbúar Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins, en það eru 3,2 ferðir á dag (Stjórnarráðuneytið, 2023-a; Stjórnarráðuneytið, 2023-b; Stjórnarráðuneytið, 2023-c).

Með uppbyggingu fjölbýlishús með 175 íbúðum með að meðaltali 2,2 íbúa per íbúð ásamt 2.250 fermetra verslunarhúsnæðis, má áætla að um 960 bílferðir verði farnar á degi hverjum að, eða frá lóðinni, m.v. núverandi ferðavenjum og uppfærðri ferðarmyndunarjöfnu VSÓ, en ferðarmyndunarjafna VSÓ hefur verið notuð með góðum árangri í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.

3 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Þá er metið hvort fækka megi bílastæðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

Miðað við núverandi skipulagstillögu fæst heildarþörf bílastæða á Hlíðarenda, Reit A: 119 bílastæði. Þar af lágmark 1 deilibílastæði og 11 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum. Sjá nánar eftirfarandi kafla.

3.1 Grunnfjöldi bílastæða

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 3.1. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt **viðmiðum 142 bílastæði fyrir reit A.**

Tafla 3.1 : Grunnfjöldi bílastæða fyrir reit A			
Fjölbýli	Fjöldi / stærð	Viðmið	Viðmið
1 herbergi	39	0,25	9,75
2 herbergi	39	0,5	19,50
3+ herbergi	97	0,75	72,75
Gestir	48	0,1	17,50
Stærri verslanir	2.250 m ²	1/100 m ²	22,50*
Samtals			142

* Gert er ráð fyrir að byggðir verði allir verslunarfermetrar á reitnum.

3.2 Samnýting bílastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdeggi og kvöld), bæði á virkum dögum og á laugardögum. Bílastæðapörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2019).

Í töflu 3 í reglum Reykjavíkurborgar má sjá eftirfarandi nýtingu fasteigna. Eru þær tegundir fasteigna sem byggðar verða á reit A á Hlíðarenda teknar saman hér í töflu 3.2.

Tafla 3.2: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Verslun og þjónusta	30%	75%	5%	100%	5%

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mesta nýtingin verður síðdegis, bæði virkum dögum og á laugardögum, í töflu 3.3 má sjá ólíka nýtingu bílastæða. Er því möguleiki á að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar og því hægt að fækka bílastæðum um 20 stk., **niður í 122 bílastæði á reit A.**

Tafla 3.3: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna *

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir *	60	72	120	72	120
Verslun og þjónusta	7	17	2	23	2
Samtals	67	89	122	95	122

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

3.3 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er gott. Því hentar vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum dags daglega en hefur aðgang að bíl ef þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5 – 20 einkabíla. Deilibíllarnir myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg geri þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Falla þessar framkvæmdir innan þessarar skyldu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Verða því 3 almenn bílastæði fjarlægð og þeirra í stað kemur eitt bílastæði sérmerkt deilibílum. Heildarfjöldi stæða að teknu tilliti til deilíbíla er þá 120.

3.4 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Ekki er talið að forsendur séu fyrir því að fækka bílastæðum vegna samgöngustefnu eða samgöngusamninga þar sem uppbyggingin er að stærstum hluta íbúðir.

3.5 Nálægð við almenningssamgöngur

Fyrir íbúðarhúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Í kafla 2.1 sást að núverandi þjónustustig á svæðinu er mjög gott, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningssamgangna verði enn betra.

Er því möguleiki að fækka bílastæðum á reit A á Hlíðarenda um 10%. Verður þá bílastæðapörf lóðarinnar þá $120 \cdot 0,9 = 108$ stæði.

Því fæst fyrir reit A, m.v. núverandi skipulagstillögu að heildarpörfin sé 108 bílastæði.

4 Kröfur byggingarreglugerðar

Í byggingarreglugerð er ekki tiltekin lágmarksfjöldi bílastæða, að undanskildum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Í töflu 6.01 í 6.2.4. grein byggingarreglugerðar kemur fram að kröfur um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða vegna uppbyggingar á 41 – 65 íbúðum skulu vera 4 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum og þegar um fleiri íbúðir er að ræða bætist við eitt stæði fyrir hverjar byrjaðar 25 íbúðir. Í töflu 6.03 sömu greinar kemur fram að við uppbyggingu bygginga, sem ekki eru samkomuhús, skal vera 2 bílastæði af fyrstu 25 bílastæðum vera sérmerkt hreyfihömluðum.

Til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar skal því vera að lágmarki 11 bílastæði sem sérmerkt eru hreyfihömluðum á reit A á Hlíðarenda. Þ.e. 4 bílastæði fyrir fyrstu 65 íbúðirnar + 1 bílastæði fyrir hverjar byrjaðar 25 íbúðir umfram 65 + 2 bílastæði vegna fjölda bílastæða við verslunarrými.

$$4 + \frac{175 - 65}{25} + 2 = 10,4$$

Skal bílastæði hreyfihamlaðra vera gefin í næstu heilu tölu, sem er hér 11 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum.

5 Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og bíl eru gefin fyrir atvinnuhúsnæði.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B, sem segir til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri, eða opinni, hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Íbúðir falla í flokk A**, þar skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða skulu vera í læstu rými, langtímastæði fyrir íbúa / starfsmenn, meðan 10% stæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði.
- **Verslanir falla í flokk B**, en þar skulu 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn, meðan 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavini og verða þar nýtt sem skammtímastæði.

Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.

Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.

Ennfremur er ekkert sem mælir á móti því að læstar hjólageymslur séu sérstök hjólaskýli á yfirborði í stað þess að vera hluti af geymslurými innandyra sem hluti byggingar.

Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningssamgöngum, deilíbílum, samgöngusamningum né annara þátta.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar á að vera 2 hjólastæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tafla 5.1: Lágmarksfjöldi hjólastæða fyrir reit A á Hlíðarenda

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	175	2 per íbúð	350	A	315	35
Verslun og þjónusta	2.250	2-3 / 100 m ²	45 – 68	B	9 – 14	36 – 54
Samtals hjólastæði			395 – 418		324 – 329	71 – 89

* Hér táknar A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B táknar að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námunðað að næstu heilu tölu.

Lagt er til að 418 hjólastæði verði vegna uppbyggingar á reit A að lágmarki, sem skiptast niður á 89 opin á yfirborði og 329 læst í hjólageymslum.

Lagt er til að öll hjólastæði verði byggð vegna nálægðar lóðarinnar við miðbæ Reykjavíkur sem og stærstu vinnustaði í Reykjavík, þ.e. Landspítalann, Háskólann í Reykjavík og Háskóla Íslands. Þá má gera ráð fyrir að allt að 15% ferða séu farnar í hverfinu með reiðhjóli, rafskútu eða sambærilegum ferðarmáta, sbr. ferðavenjukönnun 2022.

6 Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu 175 nýrra íbúða ásamt allt að 2.250 fermetrum af atvinnuhúsnæði á tómunum reit á Hlíðarenda. Reitur A er vel tengdur með tilliti til almenningssamgangna, bæði í dag og í framtíðinni með Borgarlinunni.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður þessa mats má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 6.1: Niðurstöður bílastæðamats		
Viðmiðspörf bílastæða vegna reitar A	142	Reiknuð grunnþörf íbúða
Með samnýtingu bílastæða	122	Með samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnuhúsnæðis má fækka stæðum um 20.
Vegna deilibíla	120	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Vegna stærðar uppbyggingarinnar verður bílastæðum fækkað á grundvelli deilibíla. Eitt deilibílastæði kemur í stað 3 ómerktra stæða.
Vegna nálægðar við Almenningsamgöngur	108	Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur (fækkun um 12 bílastæði).
Vegna samgöngustefnu og -samninga	108	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu samgöngustefna og samgöngusamninga. Þar sem nánast einungis er um íbúðir að ræða og erfitt er að tryggja framvindu samgöngusamninga á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Viðmiðunarþörf bílastæða á reit A	108	Viðmiðunarfjöldi bílastæða vegna uppbyggingar reitar A, m.t.t. mögulegs frádráttar skv. bíla- og hjólastæðiseglum Reykjavíkurborgar
Kröfur byggingarreglugerðar varðandi bílastæði fyrir hreyfihamlaðra	11	Lágmarksfjöldi bílastæða sem sérmerkt skulu hreyfihömluðum. Varðandi stærðir og staðsetningar þeirra skal fylgja kröfum í 6.2.4 gr. byggingarreglugerðar.
Heildarfjöldi bílastæða á reit A á Hlíðarenda	119	108 almenn bílastæði verða á reit A á Hlíðarenda auk 11 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Þá er heildarþörf á hjólastæða **418**, þar af **329** í læstum hjólageymslum, en **89** opin á yfirborðinu.

7 Heimildaskrá

- ALARK arkitektar ehf. (27.. 06. 2018). Hlíðarendi deiliskipulagsbreyting - breytt deiliskipulag lóðar A.
- Borgarlínan. (Febrúar 2021). *Nýtt leiðanet - í vinnslu*. Sótt frá Borgarlínan: <https://eu.remix.com/map/92f93e4b?latlng=64.10282,-21.89042,10.291>
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-a). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa miðbæjar Reykjavíkur og Túna Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_Ferdavenjur_Midbaer_og_Tun_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-b). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. (2023-c). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Reykjavíkur Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_RVK_280423.pdf
- Institute of Transportation Engineers. (2003). *Trip Generation Manual* (7th Edition útg.). Washington, D.C.
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolaesta_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Strætó bs. (2022). *Leiðarnet sept 2022*. Strætó. Sótt frá <https://straeto.is/media/2022/09/str-leidanet-sept22moskjal.png>
- Strætó bs. (2023). *Strætó*. Sótt 03. 08 2023 frá Tímatöflur: <https://straeto.is/skipuleggja-ferd/timatoflur>

Kristinn Valur Kristófersson

Umsögn birt **3.11.2024**

Geri athugasemd við fjölgun íbúða, það hlýtur öllu hugsandi fólki að vera ljóst að þessi lóð ber ekki 80-100 íbúðir í viðbót við það sem þegar er samþykkt. Gangi þessar áætlanir eftir er verulega vegið að íbúum í Arnarhlíð 4-6 með aukinni umferð og með nokkurri vissu fækkun bílastæða sem ekki eru of mörg fyrir.

Geri einnig athugasemd við að hlutfall fimmtuhæðar af stærð fjórðuhæðar aukist.

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slysaþætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg og skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftár en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum án þess að hægja nokkuð á sér eða gæta að annari umferð.

Margrét Árnadóttir Auðuns

Umsögn birt **4.11.2024**

Þessi fyrirhugaða breyting á deiliskipulagi veldur mér miklum vonbrigðum og áhyggjum. Í fyrsta lagi veldur stærra hlutfall fimmtu hæðar mikilli skerðingu á grænu útsýni fyrir okkur íbúa. Í öðru lagi mun umferð um svæðið aukast verulega og má teljast glapræði að loka fyrir undirgöng undir Flugvallarveg samhliða slíkum umferðarþunga. Í þriðja lagi eru bílastæði í hverfinu af skornum skammti og verður sá vandi því sífellt stærri. Í fjórða lagi er sorglegt að bakka eigi með hugmyndir um byggingu leikskóla í hverfinu þar sem þjónusta er ekki mikil eða spennandi fyrir. Ég tel það forsendubrest að kaupa eign með tiltekna framtíðarsýn í huga sem svo verður allt önnur en ráð var fyrir gert.

Pórunn Liv Kvaran

Umsögn birt **8.11.2024**

Ég geri alvarlegar athugasemdir við að bætt er við einni hæð á áætlaða nýbyggingu í Arnarhlíð 3. Um svipað leyti og allar íbúðir í Arnarhlíð hafa verið seldar, þar sem okkur voru kynntar tillögur um byggingu 4 hæða húss í götunni, er skipulagi breytt og bætt við heilli hæð og hús auk þess stækkað. Þetta veldur skerðingu á útsýni, auknu umferðarmagni og auknum skorti á bílastæðum í götunni / hverfinu. Það er slæmt að ekki sé hægt að treysta skipulagi þegar verið er að kaupa íbúðir í nýjum hverfum og byggingaraðili getur gjörbreytt forsendum eftir eigin hentugleika.

Steingrímur Pálsson

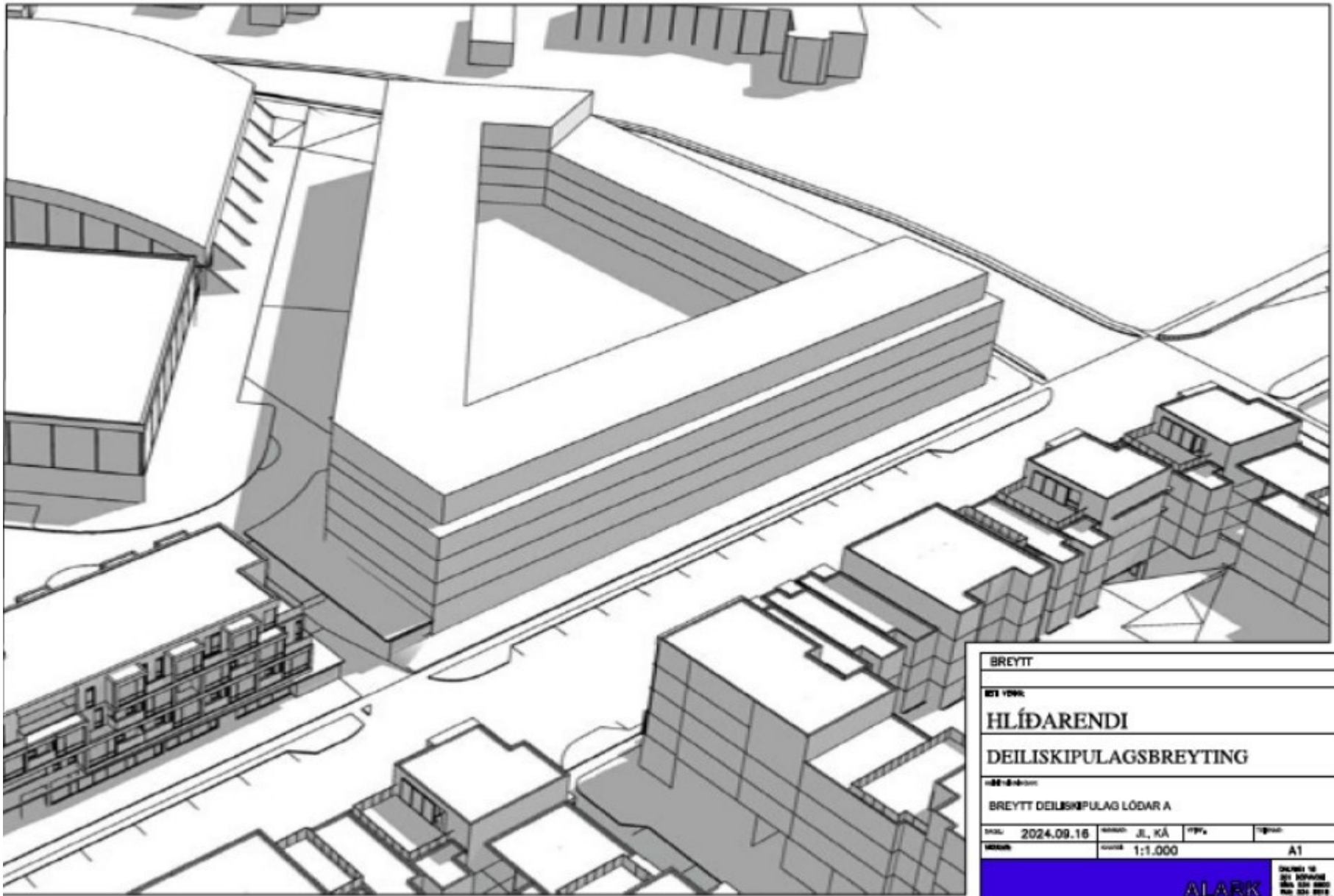
Umsögn birt **11.11.2024**

Geri athugasemd við hlutfall 5.hæðar, sér í lagi þess hliðar sem vísar að Arnarhlíð þar sem gert er ráði fyrir að öll hliðin sé 5 hæðir. Þetta er í engu samræmi við deiliskipulag annarra reita þar sem hver húshlíð á að stalla í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð. Þetta er gert til að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Þessi bygging mun því skera sig algerlega úr þeim byggingarstíl sem er einkenni hverfisins.

Það er mjög skýrtin ákvörðun að afleggja undirgöngin þar sem í skipulagi er m.a. grunnskóli við Nauthólsveg sem fjöldi barna úr hverfinu mun sækja og þurfa því að fara yfir fjölfarinn gatnamót með aukinni slyshættu.

- [DOCbreytt skipulag.jpg](#)

4



Breytt			
Eftir 100%:			
HLÍÐARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
væðing			
Breytt Deiliskipulag Lóðar A			
Dagur	2024.09.16	Staður	JL, KÁ
Skala	1:1.000	Stærð	A1
ALARK		arkitektar ehf.	
Gulur og Laga. Húsnæðis og v. 02027-020 Húsnæðis og v. 02027-020 Húsnæðis og v. 02027-020			

Baldur Þórólfsson

Umsögn birt **12.11.2024**

Ég geri alvarlegar athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3. Ég mótmæli auknum íbúðafjölda á reitnum. Ég mótmæli einnig aukinni byggingu á 5. hæð þar sem það skerðir verulega útsýni í átt að Öskjuhlíð og Perlu fyrir alla íbúa Arnarhlíðar 4-8 sem nú njóta þess. Þá átta ég mig ekki á niðurfellingu áforma um leikskóla á svæðinu þar sem nú þegar er mikil þörf á leikskóla og ekki mun sú þörf minnka með auknum íbúðafjölda. Ég legg einnig til að undirgöngin undir Flugvallarveg verði opnuð að nýju til að auðvelda umferð gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðinu og minnka slyshættu.

Kristín Halla Hafsteinsdóttir

Umsögn birt **13.11.2024**

- Þessi fyrirhugaða breyting á deiliskipulagi veldur mér miklum vonbrigðum og áhyggjum. Í fyrsta lagi veldur stærra hlutfall fimmtu hæðar mikilli skerðingu á grænu útsýni fyrir okkur íbúa. Það skerðir verulega útsýni í átt að Öskjuhlíð og Perlu fyrir alla íbúa Arnarhlíðar 4-8 sem nú njóta þess. Í öðru lagi mun umferð um svæðið aukast verulega og má teljast glapræði að loka fyrir undirgöng undir Flugvallarveg samhliða slíkum umferðarpunga. Í þriðja lagi eru bílastæði í hverfinu af skörnum skammti og verður sá vandi því sífellt stærri. Þetta er í engu samræmi við deiliskipulag annarra reita þar sem hver húshlið á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaæiningar í sömu hæð. Þetta er gert til að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Þessi bygging mun því skera sig algerlega úr þeim byggingarstíl sem er einkenni hverfisins. Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slyshætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg og skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftar en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum. Fyrir utan börn sem ganga þarna mikið og með fullri virðingu fyrir hr skólakrökkum þá keyra þau oft þarna yfir á miklum hraða og eru í símanum ég hef oftar en ekki orðið fyrir að bílar snarhemli þegar ég er á gangi yfir.

Pétur Hjálmtýsson

Umsögn birt **15.11.2024**

Var rétt búin að koma mér fyrir í nýju íbúðinni og merkja póstkassan þegar forsendur breytast með kynningu nýju deiluskipulagi. Ekki sem okkur var kynnt nú fyrr á árinu þegar við vorum í kauphugleiðingum. Athugasemd mín snýr að hlutfall 5.hæðar sé stækkað og íbúðum fjölgað á reitnum með öllu sem fylgir. Undarleg ákvörðun að loka göngunum fyrir gangandi og hjólandi. Ekki láta græðgina bera feguðina ofurliði!

Elías Haraldsson

Umsögn birt **17.11.2024**

Við gerum alvarlegar athugasemdir við tillögu um breytingu á deiluskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3. Við mótmælum algjörlega auknum íbúðarfjölda á þessu byggingarreit. Þetta er í engu samræmi við deiluskipulag á öllu hverfinu (eða annara byggingareita), þar sem hver húshlíð á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest meiga standa hlið við hlið tvær húseiningar í sömu hæð.

Við keyptum okkar íbúð í mars 2022 við Arnarhlíð 1. (íbúð 404), auðvita vissum við að það væri byggingarlóð fyrir fram okkar hús en þær upplýsingar sem lágu fyrir þá voru í allt annari byrtingarmynd en liggja fyrir í dag..... Guð minn góður !!!!!. Það á að byggja rísa stórt hús (175 íbúða hús), fyrir framan stofugluggan hjá okkur. Og svo er búið að loka undirgöng um Flugvallarveg sem er algjörlega óskiljanlegt.... Hvernig stendur á því að það er hægt að auka byggingarmagn á einni nóttu um 105 íbúðir ? Fyrir hvern er það ?

Mojca Blas Blake, Wayne Blas Blake og Elías Haraldsson.

Stefán Már Halldórsson

Umsögn birt **18.11.2024**

Við mótmælum harðlega þessari tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3. Stórauinn íbúðafjöldi á þessum byggingarreit er í engu samræmi við deiliskipulag alls hverfisins, þar sem hver húshlíð á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest mega standa hlið við hlið tvær húseiningar í sömu hæð. Fjölgun íbúða á 5. hæð er útlitslega í miklu ósamræmi við hverfið í heild með tilheyrandi útsýnisskerðingu og skuggavaldi. Þá finnst okkur undarlegt að bera undir okkur breytingu sem þegar hefur átt sér stað, þ.e.a.s. lokun undirganga við Flugvallarveg. Þessi undirgöng voru á sínum tíma gerð í samræmi við stefnu borgaryfirvalda um öruggari hjóla- og gönguleiðir. Þarna er því um afturför frá þeirri stefnu að ræða, og viljum því skora á borgaryfirvöld að opna þau aftur.

Stefán Már Halldórsson og Þórunn Traustadóttir

Athugasemdir vegna byggingar við Arnarhlíð 3 á reit A í Hlíðarendahverfi

Við undirrituð, Petrína Ásgeirsdóttir [REDACTED] og Pétur Jóhannesson, [REDACTED], íbúar í Arnarhlíð 2, 102 Reykjavík, erum afar ósátt við breytt deiliskipulag á reit A á Hlíðarenda og gerum athugasemd við byggingu við Arnarhlíð 3.

Við mómælum eindregið að íbúðum sé fjölgað úr 67 í allt að 175. Það er gríðarlegt byggingarmagn á lítilli lóð og hefur mikil áhrif á ásýnd hverfisins. Samkvæmt teikningum mun byggingin líta út eins og virki og verður hún algjörlega á skjön við húsin í kring.

Þessi íbúðaaukning mun einnig auka umferð um hverfið ásamt því að erfiðara verður að fá bílastæði í götunum í kring sem aftur hefur áhrif á atvinnuhúsnæðin á neðstu hæðum blokkanna. Það virðist vera nógu erfitt að fá aðila inn nú þegar þó þetta bætist ekki við. Og að ætla sér að hætta við leikskólabyggingu í stækkandi hverfi er með ólíkindum.

Við mótmælum eindregið að húsið verði hækkað um eina hæð (frá fjórum hæðum upp í fimm) og að hún verði teygð að ystu mörkum lóðar. Slík stækkun mun skapa mikla skuggamyndun í götunni sjálfri og í nærliggjandi íbúðum, og hefur jafnframt í för með sér mikla útsýnisskerðingu fyrir marga.

Við keyptum íbúð okkar árið 2020 eftir að hafa kynnt okkur deiliskipulagið og vorum í góðri trú að þar myndi rísa 67 íbúða bygging ásamt leikskóla og var það forsenda þess að við ákváðum að kaupa íbúðina sem var rándýr, vitandi að við myndum halda útsýninu sem átti þátt í háu verði. **Með þessari byggingu er hins vegar verið að taka stærstan hluta útsýnis okkar í suðaustur og suður.**

Okkur finnst eins og borgin hafi komið aftan að okkur íbúum með þessu nýja skipulagi og að borgaryfirvöld séu að taka hagsmuni lóðareiganda framyfir hag íbúa hverfisins, en í Morgunblaðinu þann 7. nóvember sl. segir að þetta nýja skipulag geti skilað Val rúmlega 1,9 milljörðum króna.

Nú er sem við heyrum möntruna, en það vantar fleiri íbúðir svo við verðum að láta verktakana ráða en ekki íbúanna. **En hvernig væri að þið borgaryfirvöld gerðuð þarfagreiningu á HVERNIG íbúðir vantar, og færuð að huga að þörfum íbúa þessarar borgar en leggið til hliðar þarfir verktaka fyrir ofsagróða.**

Það er alveg á hreinu að það vantar ekki litlar íbúðir, og það vantar heldur ekki rándýrar íbúðir sem fáir hafa ráð á að kaupa. Það eru verktakar sem keyra verðið upp, og í Valshverfinu eru nú þegar fjöldi íbúða óseldar og hafa verið í fleiri mánuði og jafnvel ár einfaldlega vegna þess að verið er að byggja íbúðir sem ekki er eftirspurn eftir.

Og hvernig væri að skipulagsyfirvöld Reykjavíkurborgar myndu spyrja íbúa borgarinnar að því hvernig umhverfi þeir vilja búa í. Við viljum fá að hafa grænt í kringum okkur, við viljum geta séð eitthvað annað en blokkir sem líta út eins og virki. Við viljum búa í fallegu umhverfi sem nærir sálina, og við viljum búa í björtum íbúðum, en ekki í einhverjum risablokkum sem verktakar hafa í græðgi sinni byggt undir því yfirskini að það vanti svo margar íbúðir, og í skjóli þess byggt dimmar og þröngar íbúðir, sem enginn vill.

Í fyrrnefndri grein í Morgunblaðinu segir í fyrrisögn að Valur fái heimild fyrir fleiri íbúðum. **Er það svo að skipulagsyfirvöld hafi nú þegar samþykkt þetta deiliskipulag?** Er það svo að þetta svokallaða samráð sé sýndarsamráð? Erum við að eyða tíma okkar og kröftum í að skrifa bréf sem borgaryfirvöld hafa nú þegar ákveðið að taka ekkert mark á?

Ef svo er leggjum við eindregið til að borgaryfirvöld komi á raunverulegu samráði þar sem hlustað er á íbúa þessarar borgar og að komið sé til móts við þarfir þeirra og óskir.

Og munið að verið er að byggja til frambúðar! Hvort er meira virði fyrir íbúanna og ásýnd hverfisins risabygging sem er á skjön við umhverfið og byggð er vegna gróðahyggju lóðareigenda? Eða bygging sem er í samræmi við núverandi byggingar og með grænu svæði í kring?

Að lokum ráðleggjum við ykkur eindregið að kynna ykkur skipulagsmál í borginni Bath í suðvestur Englandi, en borgin er með svipaðan íbúafjölda og Reykjavík. Þar er þétting byggðar í fyrirrúmi, en þar standa borgaryfirvöld með íbúum, og lögð er áhersla á græn svæði og stílhreinar byggingar sem mynda fallega heild og eru í samræmi við hverfið og borgina alla. Þar ræður heildarsýn för en ekki rörsýn.

Virðingarfyllt

Petrína Ásgeirsdóttir

Pétur Jóhannesson

Elías Haraldsson

Umsögn birt **23.11.2024**

Ég er búinn að senda inn athugasemdir hér áður..... En mig langar til að árétta að ég er búinn að vera fasteignasali í 33 ár og starfa núna hjá Lind fasteignasölu, sem ein af þremur stæðstu fasteignasölum á Íslandi og sú stæðsta í nýbyggingum á Íslandi.... ÉG HEF SÉÐ ÝMISLEGT Á MÍNUM STRAFSFERLI, EN ALDREI NEITT Í LÍKINGU VIÐ ÞETTA MÁL !!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Eypór Kristjánsson

Umsögn birt **28.11.2024**

Við undirrituð, Anna Kristín Sveinsdóttir og Eypór Kristjánsson mótmælum harðlega að íbúðum við Arnarhlíð 3. verði fjölgað úr 67 í 175. Það er augljóst að Hlíðarendahverfið þolir ekki þá umferð er hlýst af því og því síður að þrengja að þeirri starfsemi sem er hjá Val á Hlíðarenda. Bílastæði eru nú þegar sprungin þrátt fyrir að nánast engin þjónusta sé komin í atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Arnarhlíð. Það er með ólíkindum að borgaryfirvöld séu ekki búin að átta sig á þeim fylgikvillum sem fylgir „þéttingu byggðar“ Við mótmælum eindregið að húsið við Arnarhlíð 3. verði hækkað um eina hæð, úr fjórum í fimm. Það myndar alltaf mikla skugga á Arnarhlíðina 4. til 8. Einnig veldur þessi hækkun mikilli útsýnisskerðingu fyrir nálægar íbúðir og er í algjöru ósamræmi við það deiliskipulag sem var þegar við keyptum hér árið 2020. Ætla mátti að borgaryfirvöld séu búin að samþykkja þessar breytingar en þarna átti að koma leikskóli og virðist nú ekki vanþörf á þar sem búið er að koma upp gámaleikskóla á lítilli hornlóð sem er í algjöru ósamræmi við hverfið okkar og börnum okkar ekki til sóma. Að auki átti svæði sem er vestast í hverfinu, næst flugvellingum að vera skipulagt fyrir þjónustu fyrirtækis en þar eru nú aldeilis að rísa fjölbýlishús á Hlíðarhorni með tilheyrandi fjölgun íbúa. Að lokum viljum við láta í ljós undrun okkar á þeirri ákvörðun að hafa lokað undirgöngunum við Flugvallarveg. Þetta er í hrópandi andstæðu við stefnu borgaryfirvalda um öruggari samgöngur gangandi og hjólandi íbúa. Hér er mikil umferð á álagstímum sem skapar hættu sem þarf ekki að vera. Við skorum á yfirvöld að opna göngin strax aftur. Enn og aftur borgaryfirvöld af hverju þurfið þið að láta græðgina bera fegurðina ofurliði! Virðingarfyllst, Anna Kristín Sveinsdóttir og Eypór Kristjánsson

Margrét Jóna Einarsdóttir

Umsögn birt **28.11.2024**

Ég geri athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3. Ég mótmæli aukinni byggingu á 5. hæð þar sem það skerðir verulega útsýni fyrir íbúa Arnarhlíðar 4-8 og búið var að segja íbúum að þarna yrði ekki byggt hús sem myndi skerða útsýni. Ég mótmæli einnig niðurfellingu áforma um leikskóla á þessu svæði.

Sigrún Gunnarsdóttir

Umsögn birt **28.11.2024**

Geri athugasemd við fjölgun íbúða. Fyrirhugaðar breytingar munu hafa mikil áhrif á hverfið okkar og ásýnd þess. Fjölga á íbúðum á lóðinni úr 67 í allt að 175 er alveg út fyrir öll skysemismörk miðað við stærð lóðar.

Gangi þessar áætlanir eftir er verulega vegið að íbúum á Hlíðarenda – Reit A og með aukinni umferð og með nokkurri vissu fækkun bílastæða sem ekki eru of mörg fyrir.

Byggingin sem bæta á við samkvæmt teikningum er á skjön við nálæg hús. Byggja á að ystu lóðarmörkum og bætt verður við 5. hæð sem hefur í för með sér mikla skuggamyndun, og mikla útsýnisskerðingu fyrir marga.

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slyshætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg. Tek ég undir með fleiri íbúum hér á Hlíðarenda að skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftar en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum án þess að hægja nokkuð á sér eða gæta að annari umferð.

Þessi mikla íbúðaaukning mun auka umferð um hverfið og erfiðara verður að fá bílastæði í götunum í kring. Og svo á að hætta við byggingu leikskóla á lóðinni sem verður að teljast mjög sérstakt í vaxandi hverfi.

Brynjólfur Þórsson

Umsögn birt **28.11.2024**

Geri athugasemd við fjölgun íbúða. Fyrirhugaðar breytingar munu hafa mikil áhrif á hverfið okkar og ásýnd þess. Fjölga á íbúðum á lóðinni úr 67 í allt að 175 er alveg út fyrir öll skysemismörk miðað við stærð lóðar.

Gangi þessar áætlanir eftir er verulega vegið að íbúum á Hlíðarenda – Reit A og með aukinni umferð og með nokkurri vissu fækkun bílastæða sem ekki eru of mörg fyrir.

Byggingin sem bæta á við samkvæmt teikningum er á skjön við nálæg hús. Byggja á að ystu lóðarmörkum og bætt verður við 5. hæð sem hefur í för með sér mikla skuggamyndun, og mikla útsýnisskerðingu fyrir marga.

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slyshætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg. Tek ég undir með fleiri íbúum hér á Hlíðarenda að skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftar en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum án þess að hægja nokkuð á sér eða gæta að annari umferð.

Þessi mikla íbúðaaukning mun auka umferð um hverfið og erfiðara verður að fá bílastæði í götunum í kring. Og svo á að hætta við byggingu leikskóla á lóðinni sem verður að teljast mjög sérstakt í vaxandi hverfi.

Það er áhugavert hversu frjáltslega sveitarfélög eru farin að fara með deiliskipulag. Það virðist vera mjög lítil fyrirstaða fyrir því að breyta því ef framkvæmdaaðilar fara fram á það og virðist lítið sem ekkert tillit sé tekið til íbúa sem hafa fjárfest í eignum sínum m.v það skipulag sem var í gangi á þeim tíma. Með þessu geta framkvæmdaaðillar selt sömu gæði (t.d. útsýni, hverfisleikskóli) oftar en einu sinni og hagsmunir þeirra sem þegar hafa keypt hafðir að engu.

USK Skipulag

Frá: Þóra Sæunn Úlfsdóttir
Sent: föstudagur, 29. nóvember 2024 01:21
Til: USK Skipulag
Efni: Hlíðarendi - Reitur A - Arnarhlíð 3 - Breyting á deiliskipulagi

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag

Geri athugasemd við að fjölga eigi íbúðum úr 67 í allt að 175. Allt of margar íbúðir með auknu skuggavarpi, minna útsýni, aukinni umferð og fækkun bílastæða. Þetta er líka sérstök ákvörðun í ljósi þess að augljóst er að ekki er búið að selja allar íbúðir sem eru í hverfinu.

Bílastæðamál í hverfinu er þegar vandamál m.a. vegna þess að við erum inn á ípróttasvæði Vals og þegar stórir viðburðir eru þar fyllast öll bílastæði og opin svæði sem fylgja óþægindum fyrir íbúa.

Niðurfelling ganga undir Flugvallaveg felur í sér slysaþættu fyrir hjólandi og gangandi umferð. Þetta er óskynsamleg ákvörðun m.a. í ljósi fleiri íbúa á svæðinu sem eru að hluta á barnsaldri og eiga ekki að þurfa að fara yfir mikla umferðaæðar.

Ljóst er að umferð mun aukast í hverfinu og ómögulegt verður fyrir íbúa að fá bílastæði.

Gera má ráð fyrir að þörf fyrir leikskóla aukist með fleiri íbúum. Ekki virðist vera gert ráð fyrir grunnskóla í hverfinu, en eins og skipulagsyfirlögd vita vel þá er Hlíðarskóli löngu sprunginn.

Óskað er eftir að borgaryfirlögd komi á samráði við íbúa hverfisins um hugmyndir og sýn þeirra á umhverfið, til mótvægis við aðra hagsmunaaðila.

Bestu kveðjur

Þóra Sæunn Úlfsdóttir
Verkefnastjóri og talmeinafræðingur
Miðja máls og læsis
Víkurbíll 3, 203 Kópavogur
thora.saeunn.ulfsdottir@reykjavik.is
s 8974741



Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



UMSÖGN skipulagsfulltrúa

Hlíðarendi - Reitur A

Varðar:

Breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda Reitur A - Arnarhlíð 3 - Athugasemdir og svör

Tillaga breytts deiliskipulags var auglýst frá 17. október 2024 til og með 28. nóvember 2024.

Eftirtaldir sendu athugasemdir / andmæli:

Pétur Jóhannesson og Petrína Ásgeirsdóttir, dags. 18. nóvember 2024,

Eyþór Kristjánsson, dags. 28. nóvember 2024,

Sigrún Gunnarsdóttir, dags. 28. nóvember 2024,

Brynjólfur Þórsson, dags. 28. nóvember 2024,

Þóra Sæunn Úlfisdóttir, dags. 29. nóvember 2024,

Kristín Halla Hafsteinsdóttir, dags. 13. nóvember 2024,

Elías Haraldsson, dags. 17. nóvember 2024,

Stefán Már Halldórsson, dags. 18. nóvember 2024,

Þórunn Liv Kvaran, dags. 8. nóvember 2024,

Kristinn Valur Kristófersson, dags. 3. nóvember 2024,

Margrét Árnadóttir Auðuns, dags. 4. nóvember 2024,

Steingrímur Pálsson, dags. 11. nóvember 2024,

Baldur Þórólfsson, dags. 12. nóvember 2024,

Pétur Hjálmtýsson, dags. 15. nóvember 2024,

Margrét Jóna Einarsdóttir, dags. 28. nóvember 2024 og

Elías Haraldsson, dags. 23. nóvember 2024.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Fjölgun íbúða
- Ekki gert ráð fyrir skólahúsnaði / leikskóla samhliða fjölgun íbúða á reitnum
- Aukin umferð bíla og þar með aukið umferðarálag innan reitsins vegna fjölgun íbúa á reitnum
- Skert útsýni - Skert birtumagn
- Breytt yfirbragð byggðar / óaðlaðandi blokkarbygging skv. framsetningu tillögunnar
- Hækkun um eina hæð / Fimmta hæðin
- Umfangar byggingarinnar / stöllum húshliða - 3, 4 og 5 hæðir
- Lóðamörk og byggingarreitir
- Niðurfelling undirganga
- Skert lífsgæði þeirra sem búa á reitnum vegna fjölgunar íbúða
- Skerðing á grænu fallegu umhverfi / dvalarsvæðum

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Péturs Jóhannessonar og Petrínu Ásgeirsdóttur, dags. 18. nóvember 2024

1.

Við undirrituð, Petrína Ásgeirsdóttir [REDACTED] og Pétur Jóhannesson, [REDACTED], íbúar í Arnarhlíð 2, 102 Reykjavík, erum afar ósátt við breytt deiliskipulag á reit A á Hlíðarenda og gerum athugasemd við byggingu við Arnarhlíð 3.

Okkur finnst eins og borgin hafi komið aftan að okkur íbúum með þessu nýja skipulagi og að borgaryfirvöld séu að taka hagsmuni lóðareiganda framyfir hæg íbúa hverfisins, en í Morgunblaðinu þann 7. nóvember sl. segir að þetta nýja skipulag geti skilað Val rúmlega 1,9 milljörðum króna.

Það er alveg á hreinu að það vantar ekki litlar íbúðir, og það vantar heldur ekki rándýrar íbúðir sem fáir hafa ráð á að kaupa. Það eru verktakar sem keyra verðið upp, og í Valshverfinu eru nú þegar fjöldi íbúða óseldar og hafa verið í fleiri mánuði og jafnvel ár einfaldlega vegna þess að verið er að byggja íbúðir sem ekki er eftirspurn eftir.

Að lokum ráðleggjum við ykkur eindregið að kynna ykkur skipulagsmál í borginni Bath í suðvestur Englandi, en borgin er með svipaðan íbúafjölda og Reykjavík. Þar er þétting byggðar í fyrirrúmi, en þar standa borgaryfirvöld með íbúum, og lögð er áhersla á græn svæði og stílhreinar byggingar sem mynda fallega heild og eru í samræmi við hverfið og borgina alla. Þar ræður heildarsýn för en ekki rörsýn.

1.1

Við mómælum eindregið að íbúðum sé fjölgað úr 67 í allt að 175. Það er gríðarlegt byggingarmagn á lítilli lóð og hefur mikil áhrif á ásýnd hverfisins. Samkvæmt teikningum mun byggingin líta út eins og virki og verður hún algjörlega á skjön við húsin í kring. Þessi íbúðaaukning mun einnig auka umferð um hverfið ásamt því að erfiðara verður að fá bílastæði í götunum í kring sem aftur hefur áhrif á atvinnuhúsnæði á neðstu hæðum blokkanna. Það virðist vera nógu erfitt að fá aðila inn nú þegar þó þetta bætist ekki við. Og að ætla sér að hætta við leikskólabyggingu í stækkandi hverfi er með ólíkindum.

Svör: Ríkrar óánægju gætir með að uppbygging leikskóla innan hverfisins skv. fyrri skipulagsáætlun sé felld niður á reit A í deiliskipulagstillögunni. Við athugun eftir auglýsingu hefur verið tekið tillit til athugasemda með þeim hætti að byggja á ungarnaleikskóla á Hlíðarendasvæðinu í forbyggingu á knathússreit Knattspyrnufélagsins Vals austan við reit A. Við staðfestingu deiliskipulagsbreytingar A-reitar verður hefjast Valsmenn handa við að teikna útfærslur og leggja fram tímalína um framkvæmdir á knathússreit á ungarnaleikskóla fyrir um 60 börn á aldrinum 12-36 mánaða.

Tekið er undir að bílaumferð og umferð almennt eykst frá núverandi horfi þegar lóðin verður uppbyggð. Byggingarmagn eykst á jarðhæð um 500m² vegna þegar niðurfelldra undirganga við gatnamót Flugvallarveg, Nauthólsveg og Arnarhlíðar. Þá er verið að umbreyta byggingarmagni úr þjónusturýmum í íbúðarými en eftir stendur 2.250m² af verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð næst umræddum gatnamótum. Samkvæmt skilmálum breytts deiliskipulags skal hver íbúðategund ekki fara yfir 35% hlutfall af heildarfjölda íbúða á reitnum:

Fjölgun íbúða.
Heimilt verði að fjölga íbúðum lóðarinnar og byggja að hámarki 175 íbúðir á lóðinni. Endanlegur fjöldi íbúða er háður ákvörðunum lóðarhafa um samsetningu íbúðagerða. Heimilt er að byggja færri íbúðir.
Hlutfall studio íbúða verði á bilinu 0 - 35%
Hlutfall tveggjaherbergja íbúða verði á bilinu 15-35%
Hlutfall þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 15-35%
Hlutfall fjögurra herbergja verði á bilinu 10-35%
Hlutfall fimm herbergja eða stærri verði 5-35%

Bent er á að bílastæðum mun fjölga í götunum Arnarhlíð og Hlíðarenda auk bílastæðakjallara undir reitnum. Þá skal telja að unnið var samgöngumat út frá forsendum breytts deiliskipulags sem tók til grunnfjölda bílastæða í samhengi við samnýtingu þeirra m.t.t. deilibíla og nálægðar við almennings-samgöngur samkvæmt niðurstöðum samgöngumats VSO dags. í febrúar 2024:

Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu 175 nýrra íbúða ásamt allt að 2.250 fermetrum af atvinnuhúsnæði á tómmum reit A Hlíðarenda. Reitur A er vel tengdur með tilfelli til almenningsamgangna, bæði í dag og í framtíðinni með Borgarlínunni.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður þessa mats má sjá í eftirlitandi töflu.

Tafli 6.1: Niðurstöður bílastæðamats		
Víðmiðsþörf bílastæða vegna reitar A	142	Reiknuð grunnþörf íbúða
Með samnýtingu bílastæða	122	Með samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnuhúsnæðis má fækka stæðum um 20.
Vegna deilibíla	120	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Vegna stærðar uppbyggingarinnar verður bílastæðum fækkað á grundvelli deilibíla. Eitt deilibílastæði kemur í stað 3 ómerktra stæða.
Vegna nálægðar við Almenningsamgöngur	108	Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við göðar almenningsamgöngur (fækkun um 12 bílastæði).

Vegna samgöngustefnu og -samninga	108	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu samgöngustefna og samgöngusamninga. Þar sem nánast einungis er um íbúðir að ræða og erlitt er að tryggja framvindu samgöngusamninga á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Víðmiðunarþörf bílastæða á reit A	108	Víðmiðunarþörf bílastæða vegna uppbyggingar reitar A, m.t.t. mögulegs fradráttar skv. bíla- og hjólastæðagællum Reykjavíkurborgar.
Kröfur byggingarreglugerðar varðandi bílastæði fyrir hreyfihamlaða	11	Lágmarksfjöldi bílastæða sem sérmerkt skulu hreyfihömluðum. Varðandi stærðir og staðsetningar þeirra skal fylgja kröfum í 6.2.4 gr. byggingarreglugerðar.
Heildarþörf bílastæða á reit A á Hlíðarenda	119	108 almenn bílastæði verða á reit A á Hlíðarenda auk 11 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Þá er heildarþörf á hjólastæða 418, þar af 329 í læstum hjólagæymslum, en 89 opin á yfirborðinu.

Gert er ráð fyrir 108 almennum bílastæðum á reit A auk 11 bílastæða fyrir hreyfihamlaða. Reiknað er með, rétt eins og í tilfelli breytingar á deiliskipulagi I-reitar, að framboð á auðum bílastæðum til reiðu nái jafnvægi með tímanum og nýtingin verði betri og jafnari við upptöku gjaldskyldu enda bílastæði í borgarlandi ekki óþrjótandi auðlind í vaxandi borg.

Rétt er að fleira fólk skapar meiri umferð. Eins og á öðrum reitum, er gert ráð fyrir bílakjallara og samsíða bílastæðum í götum, bæði við Arnarhlíð og Hlíðarenda. Aukning bílaumferðar, eða áleg henni tengdri, telst óveruleg í samanburði við gildandi skipulag þar sem A reitur liggur við Flugvallarveg og Hlíðarfót og því ekki verið að draga umferð inn í hverfið. Mikilvægt er að benda á í þessu samhengi að A-reitur liggur þétt við upptökusvæði almenningsamgöngukerfis Borgarlínu við Nauthólsveg svo óhjákvæmilega mun hluti umferarðsköpunar fæða Borgarlínuvagna. Aukning akandi umferðar hefur því mjög lítil eða óveruleg áhrif.

1.2

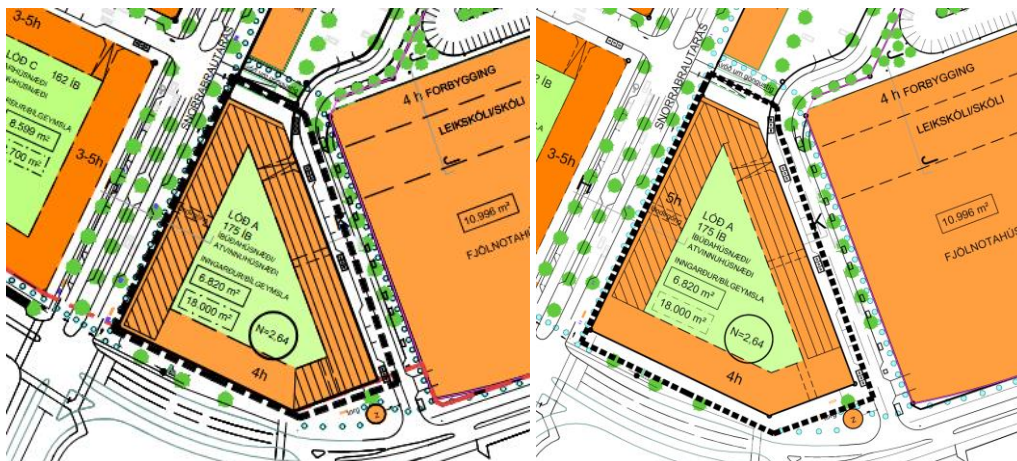
Við mótmælum eindregið að húsið verði hækkað um eina hæð (frá fjórum hæðum upp í fimm) og að hún verði teygð að ystu mörkum lóðar. Slík stækkun mun skapa mikla skuggamyndun í götunni sjálfri og í nærliggjandi íbúðum, og hefur jafnframt í för með sér mikla útsýnisskerðingu fyrir marga.

Við keyptum íbúð okkar árið 2020 eftir að hafa kynnt okkur deiliskipulagið og vorum í góðri trú að þar myndi rísa 67 íbúða bygging ásamt leikskóla og var það forsenda þess að við ákváðum að kaupa íbúðina sem var rándýr, vitandi að við myndum halda útsýninu sem átti þátt í háu verði. Með þessari byggingu er hins vegar verið að taka stærstan hluta útsýnis okkar í suðaustur og suður.

Nú er sem við heyrum möntruna, en það vantar fleiri íbúðir svo við verðum að láta verktakana ráða en ekki íbúanna. En hvernig væri að þið borgaryfirvöld gerðuð þarfagreiningu á HVERNIG íbúðir vantar, og færuð að huga að þörfum íbúa þessarar borgar en leggið til hliðar þarfir verktaka fyrir ofsagróða.

Svör: Hér sem og í nokkrum öðrum athugasemdum er bent á að verið sé að hækka bygginguna um eina hæð sem er ekki rétt. Núverandi heimildir gera ráð fyrir fimmtu hæð að hluta. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi var sett inn heimild að byggja mætti fimmtu hæð á 75% hlutar af stærð fjórðu hæðar í stað 50% hlutar samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Að því leiðir að fimmta hæðin myndi stækka nokkuð eins og fram kemur í nokkrum ábendingum. Hins vegar, ólíkt gildandi deiliskipulagi er sett inn kvöð um að langhlið hennar verði dregin inn við útkant byggingar við Arnarhlíð og á skammhliðum, annars vegar að Arnarhlíð 1 og hins vegar að Flugvallarvegi, um 1,8m svo í raun má skilgreina fimmtu hæð sem þakhæð. Vegghæð frá götu í breyttu skipulagi mun vegna þessa virka lægri en í núgildandi deiliskipulagi.

Byggingarmagn fimmtu hæðar er fært til í deiliskipulagsbreytingartillögunni með þeim hætti að sá hluti byggingarinnar sem snýr að Flugvallarvegi verður fjórar hæðir í stað fimm gagnert til að auka við gæði og birtuskilyrði í inngarðinum mót suðri og þar með auka enn frekar lífsgæði væntanlegra íbúa án þess að ganga á lífgæði núverandi íbúa á nágrannareitum sbr. skuggavarps- og sólarljósgreiningu. Við úrvinnslu athugasemda var ákveðið að koma til móts við athugasemdir og létta frekar á umfangi 5.-hæð / þakhæð og þar með fyrirferð byggingarinnar í heild sinni með því að skerða byggingarreitinn eða „fótsporið“ sem nemur 750m² (sem sjá má á skjáskoti til hægri að neðan) sbr. uppfærða uppdrætti á kortablaði dags. 28. apríl 2025:



Rétt er að áréttu að um skertan byggingarreit er að ræða um leið og heildar byggingarmagn auglýstrar breytingartillögu helst þar sem heildarbyggingarmagn hefur verið sett fram ríflegra en það sem hægt er að koma fyrir á byggingarreit en gefur hönnuðum aukið svigrúm á endanlegri útfærslu hönnunar.

Rétt er að útsýni er á meðal lífsgæða þeirra sem þess njóta en ekki er hægt að ganga að óskertu útsýni, hvort heldur að öllu eða að hluta, í vaxandi borg þar sem m.a. er reynt að byggja undir bættu nýtingu innviða. Í nokkrum ábendingum er bent á að verið sé að teygja bygginguna að ystu mörkum lóðar. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir því að byggt sé að ystu mörkum lóðarinnar, þó ekki að sameiginlegum lóðamörkum A- og B-reita, þar eru byggingarreitir hvors reits 9m frá lóðamörkum. Það er óbreytt í þessari breytingartillögu og er því sambærilegt við aðra þá íbúðareiti sem umlykja inngarða á Hlíðarenda.

Eins og komið er inn á að ofan í svari 1.1 þá hefur þess verið gætt í íbúðauppbýggingu síðustu ára að halda til haga sem næst eðlilegri blöndun íbúðagerða / íbúðastærða til að koma í veg fyrir einsleitni svo sporna megi við samþjöppun ákveðinna þjóðfélagshópa umfram aðra innan reita. Verktakar hafa án efa eigið skynbragð á hvaða íbúðastærðir seljast umfram aðra hverju sinni en það kemur ekki í veg fyrir hlutverk skipulagsyfirvalda að stuðla að blöndun og jafnvægi. Að lokum er mikilvægt að halda því til haga að Hlíðarendahverfið er á skilgreindu miðsvæði (M) samkvæmt gildandi aðalskipulagi sem gengur út á meiri þéttleika en í hefðbundinni íbúðarbyggð (ÍB).

1.3

Og hvernig væri að skipulagsyfirvöld Reykjavíkurborgar myndu spyrja íbúa borgarinnar að því hvernig umhverfi þeir vilja búa í. Við viljum fá að hafa grænt í kringum okkur, við viljum geta séð eitthvað annað en blokkir sem líta út eins og virki. Við viljum búa í fallegu umhverfi sem nærir sálina, og við viljum búa í björtum íbúðum, en ekki í einhverjum risablokkum sem verktakar hafa í græðgi sinni byggt undir því yfirskini að það vanti svo margar íbúðir, og í skjóli þess byggt dimmar og þröngar íbúðir, sem enginn vill.

Svör: Athugasemdin snýr að yfirbragð byggðar og bygginga, en eins og sumar aðrar ábendingar byggir hún á þeim misskilningi að verið sé að fara á skjön við gildandi skilmála sem kveða á um stöllun húsa í 3, 4 og 5 hæðir á öllum hliðum reita og að mest megi standa 2 húseiningar sömu hæðar hlið við hlið. Við lestur skilmála má sjá að þessi kvöð á einungis við um reiti C, D, E og F í upphaflegu deiliskipulagi. A-reitur og aðliggjandi B-reitur hafa aldrei fallið undir þá kvöð líkt og sjá má í hönnun B-reits, sem var fyrsti reiturinn sem byggðist á skipulagssvæðinu en sú bygging er mun minni en reitabyggingarnar, hún er í öðrum og minni skala sem krefst síður uppbrots. Þessar samliggjandi lóðir á A og B-reit eiga að skera sig úr uppbrotna mynstrinu vestan megin götunnar Arnarhlíðar. Varðandi græn vistleg svæði er bent á að á meðal helstu kosta og gæða Hlíðarendahverfisins eru stórir vistlegir inngarðar innan hvernar afmarkaðrar blokkar sem mynda þetta hverfi sem er jafnframt staðsett í nábýli við helstu útivistarsvæði Reykjavíkur, Öskjuhlíð og Nauthólsvík.

Skýringamyndir sem fylgdu með auglýstri breytingartillögu sýndu byggingu með einföldum (abstrakt) hætti, þ.e. í nöktu formi til að sýna hámarks fyrirferð byggingarinnar, þ.e. hvert brúnir veggja og þaka næðu. Við lestur

athugasemda þótti rétt að vinna þrívíðar útlitsmyndir sem sýna uppbrót framhliða Arnarhlíðar nr.3 (A-reits) í formi gluggaflata og svala en byggingin verður mjög áþekkt byggingu nr.1 (B-reit) sem reis fyrst á íbúðareitnum:



1.4

Í fyrrnefndri grein í Morgunblaðinu segir í fyrirsögn að Valur fái heimild fyrir fleiri íbúðum. Er það svo að skipulagsyfirvöld hafi nú þegar samþykkt þetta deiliskipulag? Er það svo að þetta svokallaða samráð sé sýndarsamráð? Erum við að eyða tíma okkar og kröftum í að skrifa bréf sem borgaryfirvöld hafa nú þegar ákveðið að taka ekkert mark á? Ef svo er leggjum við eindregið til að borgaryfirvöld komi á raunverulegu samráði þar sem hlustað er á íbúa þessarar borgar og að komið sé til móts við þarfir þeirra og óskir.

Svör: Rétt er að deiliskipulagsbreytingin byggir á samningi Reykjavíkurborgar við Val ses. undir lok síðasta árs. Samningurinn kveður m.a. á um byggingarmagn og uppbyggingu íbúða. Það er svo hlutverk skipulagsfulltrúa og eftir atvikum annarra sérfræðinga á umverfis- og skipulagssviði að útfæra efnisatriði samningsins í deiliskipulagsátætlun sem var auglýst í upphafi vetrar.

1.5

Og munið að verið er að byggja til frambúðar! Hvort er meira virði fyrir íbúanna og ásýnd hverfisins risabygging sem er á skjön við umhverfið og byggð er vegna gróðahyggju lóðareigenda? Eða bygging sem er í samræmi við núverandi byggingar og með grænu svæði í kring?

Svör: Ekki er hægt að fallast á það að um risabyggingu sé að ræða þó hún nái vissulega yfir allan reitinn rétt eins og gert var ráð fyrir í deiliskipulagsáætlun þeirri sem var breytt 2014.

Athugasemdir Eypórs Kristjánssonar, dags. 28. nóvember 2024

2.

Við undirrituð, Anna Kristín Sveinsdóttir og Eypór Kristjánsson mótmælum harðlega að íbúðum við Arnarhlíð 3. verði fjölgað úr 67 í 175. Það er augljóst að Hlíðarendahverfið þolir ekki þá umferð er hlýst af því og því síður að þrengja að þeirri starfsemi sem er hjá Val á Hlíðarenda. Bílastæði eru nú þegar sprungin þrátt fyrir að nánast engin þjónusta sé komin í atvinnuhúsnæði á jarðhæð við Arnarhlíð. Það er með ólíkindum að borgaryfirvöld séu ekki búin að átta sig á þeim fylgikvillum sem fylgir „þéttingu byggðar“

2.1

Við mótmælum eindregið að húsið við Arnarhlíð 3. verði hækkað um eina hæð, úr fjórum í fimm. Það myndar alltaf mikla skugga á Arnarhlíðina 4. til 8. Einnig veldur þessi hækkun mikilli útsýnisskerðingu fyrir nálægar íbúðir og er í algjöru ósamræmi við það deiliskipulag sem var þegar við keyptum hér árið 2020.

Svör: Bent er á svör við athugasemd 1.2 að ofan.

2.2

Ætla mátti að borgaryfirvöld séu búin að samþykkja þessar breytingar en þarna átti að koma leikskóli og virðist nú ekki vanþörf á þar sem búið er að koma upp gámaleikskóla á lítilli hornlóð sem er í algjöru ósamræmi við hverfið okkar og börnum okkar ekki til sóma.

Svör: Bent er á svör við athugasemd 1.4 að ofan varðandi skipulagsvaldið. Eins og kemur fram í svari 1.1 gætir óánægju með að uppbygging leikskóla innan hverfisins sé felld niður í tillögu að breyttu deiliskipulagi en ákveðið var að endurskoða þau áform sbr. svör að ofan.

2.3

Að auki átti svæði sem er vestast í hverfinu, næst flugvellið að vera skipulagt fyrir þjónustu fyrirtækis en þar eru nú aldeilis að rísa fjölbýlishús á Hlíðarhorni með tilheyrandi fjölgun íbúa.

Svör: Rétt er að dregið er úr byggingarmagni undir verslun- og þjónustu innan reitsins sem er aftur fært yfir í fjölgun íbúða.

2.4

Að lokum viljum við láta í ljós undrun okkar á þeirri ákvörðun að hafa lokað undirgöngunum við Flugvallarveg. Þetta er í hrópandi andstæðu við stefnu borgaryfirvalda um öruggari samgöngur gangandi og hjólandi íbúa. Hér er mikil umferð á álagstímum sem skapar hættu sem þarf ekki að vera. Við skorum á yfirvöld að opna göngin strax aftur. Enn og aftur borgaryfirvöld af hverju þurfið þið að láta græðgina bera fegurðina ofurliði!

Svör: Óánægja með niðurfellingu undirganga kemur fram í nokkrum ábendingum. Bent er á að þessi göng voru þegar felld niður í breyttu deiliskipulagi Háskólans í Reykjavík, HR, sunnan Flugvallarvegar árið 2017 vegna íbúðalóðar E / Nauthólsvegar 79, í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040. Að því kom að fella göngin niður í deiliskipulagi norðan Flugvallarvegar rétt eins og sunnan hans, og er svo gert í þessu breytta deiliskipulagi.

Athugasemdir Sigrúnar Gunnarsdóttur, dags. 28. nóvember 2024

3.

Geri athugasemd við fjölgun íbúða.

3.1

Fyrirhugaðar breytingar munu hafa mikil áhrif á hverfið okkar og ásýnd þess. Fjölga á íbúðum á lóðinni úr 67 í allt að 175 er alveg út fyrir öll skysemismörk miðað við stærð lóðar. Gangi þessar áætlanir eftir er verulega vegið að íbúum á Hlíðarenda – Reit A og með aukinni umferð og með nokkurri vissu fækkun bílastæða sem ekki eru of mörg fyrir.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 1.1 að ofan.

3.2

Byggingin sem bæta á við samkvæmt teikningum er á skjön við nálæg hús. Byggja á að ystu lóðarmörkum og bætt verður við 5. hæð sem hefur í för með sér mikla skuggamyndun, og mikla útsýnisskerðingu fyrir marga.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1, 1.2 og 1.3 að ofan.

3.3

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slyshætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg. Tek ég undir með fleiri íbúum hér á Hlíðarenda að skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftar en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum án þess að hægja nokkuð á sér eða gæta að annarri umferð.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 2.4 að ofan.

Þessi mikla íbúðaaukning mun auka umferð um hverfið og erfiðara verður að fá bílastæði í götunum í kring. Og svo á að hætta við byggingu leikskóla á lóðinni sem verður að teljast mjög sérstakt í vaxandi hverfi.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 1.1 að ofan.

Athugasemdir Brynjólfs Þórssonar, dags. 28. nóvember 2024,

4.

Geri athugasemd við fjölgun íbúða.

4.1

Fyrirhugaðar breytingar munu hafa mikil áhrif á hverfið okkar og ásýnd þess. Fjölga á íbúðum á lóðinni úr 67 í allt að 175 er alveg út fyrir öll skysemismörk miðað við stærð lóðar.

Gangi þessar áætlanir eftir er verulega vegið að íbúum á Hlíðarenda – Reit A og með aukinni umferð og með nokkurri vissu fækkun bílastæða sem ekki eru of mörg fyrir.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 1.3 að ofan.

4.2

Byggingin sem bæta á við samkvæmt teikningum er á skjön við nálæg hús. Byggja á að ystu lóðarmörkum og bætt verður við 5. hæð sem hefur í för með sér mikla skuggamyndun, og mikla útsýnisskerðingu fyrir marga.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1, 1.2 og 1.3 að ofan.

4.3

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slyshætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg. Tek ég undir með fleiri íbúum hér á Hlíðarenda að skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftast en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum án þess að hægja nokkuð á sér eða gæta að annarri umferð.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 2.4 að ofan.

4.4

Þessi mikla íbúðaaukning mun auka umferð um hverfið og erfiðara verður að fá bílastæði í götunum í kring. Og svo á að hætta við byggingu leikskóla á lóðinni sem verður að teljast mjög sérstakt í vaxandi hverfi. Það er áhugavert hversu frjállega sveitarfélög eru farin að fara með deiliskipulag. Það virðist vera mjög lítil fyrirstaða fyrir því að breyta því ef framkvæmdaaðilar fara fram á það og virðist lítið sem ekkert tillit sé tekið til íbúa sem hafa fjárfest í eignum sínum m.v það skipulag sem var í gangi á þeim tíma. Með þessu geta framkvæmdaaðillar selt sömu gæði (t.d. útsýni, hverfisleikskóli) oftast en einu sinni og hagsmunir þeirra sem þegar hafa keypt hafðir að engu.

Svör: Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 1.2 að ofan.

Athugasemdir Þóru Sæunnar Úlfisdóttur, dags. 29. nóvember 2024,

5.

Góðan dag

5.1

Geri athugasemd við að fjölga eigi íbúðum úr 67 í allt að 175. Allt of margar íbúðir með auknu skuggavarp, minna útsýni, aukinni umferð og fækkun bílastæða. Þetta er líka sérstök ákvörðun í ljósi þess að augljóst er að ekki er búið að selja allar íbúðir sem eru í hverfinu.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1, 1.2 og 1,3 að ofan.

5.2

Bílastæðamál í hverfinu er þegar vandamál m.a. vegna þess að við erum inn á íþróttasvæði Vals og þegar stórir viðburðir eru þar fyllast öll bílastæði og opin svæði sem fylgja óþægindum fyrir íbúa. Niðurfelling ganga undir Flugvallaveg felur í sér slyshættu fyrir hjólandi og gangandi umferð. Þetta er óskynsamleg ákvörðun m.a. í ljósi fleiri íbúa á svæðinu sem eru að hluta á barnsaldri og eiga ekki að þurfa að fara yfir mikla umferðaaðrar.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 2,4 að ofan.

5.3

Ljóst er að umferð mun aukast í hverfinu og ómögulegt verður fyrir íbúa að fá bílastæði.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 1.1 að ofan.

5.4

Gera má ráð fyrir að þörf fyrir leikskóla aukist með fleiri íbúum. Ekki virðist vera gert ráð fyrir grunnskóla í hverfinu, en eins og skipulagsyfirvöld vita vel þá er Hlíðarskóli löngu sprunginn. Óskað er eftir að borgaryfirvöld komi á samráði við íbúa hverfisins um hugmyndir og sýn þeirra á umhverfið, til mótvægis við aðra hagsmunaaðila.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 1.1 að ofan. Rétt er að mikið álag er á Hlíðarskóla vegna uppbyggingu innan gróinna hverfa. Verið er að meta lausnir í þessu sambandi, bæði næst Hlíðarendahverfis og eins innan gamla austurbæjarins.

Athugasemdir Kristínar Höllu Hafsteinsdóttur, dags. 13. nóvember 2024

6.

Þessi fyrirhugaða breyting á deiliskipulagi veldur mér miklum vonbrigðum og áhyggjum.

6.1

Í fyrsta lagi veldur stærra hlutfall fimmtu hæðar mikilli skerðingu á grænu útsýni fyrir okkur íbúa. Það skerðir verulega útsýni í átt að Öskjuhlíð og Perlu fyrir alla íbúa Arnarhlíðar 4-8 sem nú njóta þess.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.1, 1.2 og 1.3 að ofan.

6.2

Í öðru lagi mun umferð um svæðið aukast verulega og má teljast glapræði að loka fyrir undirgöng undir Flugvallarveg samhliða slíkum umferðarpunga.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 2.4 að ofan.

6.3

Í þriðja lagi eru bílastæði í hverfinu af skornum skammti og verður sá vandi því sífellt stærri. Þetta er í engu samræmi við deiliskipulag annarra reita þar sem hver húshlið á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð. Þetta er gert til að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Þessi bygging mun því skera sig algerlega úr þeim byggingarstíl sem er einkenni hverfisins.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.1 og 1.2 að ofan.

6.4

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slysaætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg og skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftar en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum. Fyrir utan börn sem ganga þarna mikið og með fullri virðingu fyrir hr skólakrökkum þá keyra þau oft þarna yfir á miklum hraða og eru í símanum ég hef oftar en ekki orðið fyrir að bílar snarhemli þegar ég er á gangi yfir.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd 2.4 að ofan.

Athugasemdir Elíasar Haraldssonar, dags. 17. nóvember 2024,

7.

Við gerum alvarlegar athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3.

7.1

Við mótmælum algjörlega auknum íbúðarfjölda á þessu byggingarreit. Þetta er í engu samræmi við deiliskipulag á öllu hverfinu (eða annara byggingareita), þar sem hver húshlið á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest meiga standa hlið við hlið tvær húsaeyningar í sömu hæð.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.1 og 1.2 að ofan.

7.2

Við keyptum okkar íbúð í mars 2022 við Arnarhlíð 1. (íbúð 404), auðvita vissum við að það væri byggingarlóð fyrir fram okkar hús en þær upplýsingar sem lágu fyrir þá voru í allt annari byrtingarmynd en liggja fyrir í dag..... Guð minn góður !!!!. Það á að byggja rísa stórt hús (175 íbúða hús), fyrir framan stofugluggan hjá okkur.

Svör: Ekki er verið að byggja stærri byggingu en nógildandi deiliskipulag gefur heimildir fyrir ef frá eru taldir 500m² á jarðhæð við gatnamót Flugvallarvegar, Nauthólsvegar, Arnarhlíðar og Hlíðarfótar sem bætast við vegna niðurfellingar undirganga og aðliggjandi stígakerfis. Vísað er einnig í svör 1.1 og 1.2 að ofan.

7.3

Og svo er búið að loka undirgöng um Flugvallarveg sem er algjörlega óskiljanlegt.... Hvernig stendur á því að það er hægt að auka byggingarmagn á einni nóttu um 105 íbúðir ? Fyrir hvern er það ?

Svör: Aukning á heildarbyggingarmagni er óveruleg og verður eingöngu á jarðhæð á svæði sem annars fór undir aðkomu í undirgöng sem hafa verið aflögð. Aukning á íbúðamangi er rakin í svörum 1.1, og 2.4 varðandi niðurfellingu á undirgöngum að ofan.

Mojca Blas Blake, Wayne Blas Blake og Elías Haraldsson.

Athugasemdir Stefáns Más Halldórssonar, dags. 18. nóvember 2024

8.

Við mótmælum harðlega þessari tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3.

8.1

Stórauðinn íbúðafjöldi á þessum byggingarreit er í engu samræmi við deiliskipulag alls hverfisins, þar sem hver húshlíð á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest mega standa hlið við hlið tvær húseiningar í sömu hæð. Fjölgun íbúða á 5. hæð er útlitslega í miklu ósamræmi við hverfið í heild með tilheyrandi útsýnisskerðingu og skuggavaldi.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd 1.3 að ofan.

8.2

Þá finnst okkur undarlegt að bera undir okkur breytingu sem þegar hefur átt sér stað, þ.e.a.s. lokun undirganga við Flugvallarveg. Þessi undirgöng voru á sínum tíma gerð í samræmi við stefnu borgaryfirvalda um öruggari hjóla- og gönguleiðir. Þarna er því um afturför frá þeirri stefnu að ræða, og viljum því skora á borgaryfirvöld að opna þau aftur.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 2,4 að ofan.

Stefán Már Halldórsson og Þórunn Traustadóttir

Athugasemdir Þórunnar Liv Kvaran, dags. 8. nóvember 2024

9.1

Ég geri alvarlegar athugasemdir við að bætt er við einni hæð á áætlaða nýbyggingu í Arnarhlíð 3.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd 1.2 að ofan.

9.2

Um svipað leyti og allar íbúðir í Arnarhlíð hafa verið seldar, þar sem okkur voru kynntar tillögur um byggingu 4 hæða húss í götunni, er skipulagi breytt og bætt við heilli hæð og hús auk þess stækkað. Þetta veldur skerðingu á útsýni, auknu umferðarmagni og auknum skorti á bílastæðum í götunni / hverfinu.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.1 og 1.2 að ofan.

9.3

Það er slæmt að ekki sé hægt að treysta skipulagi þegar verið er að kaupa íbúðir í nýjum hverfum og byggingaraðili getur gjörbreytt forsendum eftir eigin hentugleika.

Svör: Breyting þessi er gerð í fullri vitund og með samþykki innan stjórnsýslu Reykjavíkurborgar og er í samræmi við skipulagslög.

Athugasemdir Kristins Vals Kristóferssonar, dags. 3. nóvember 2024

10.1

Geri athugasemd við fjölgun íbúða, það hlýtur öllu hugsandi fólki að vera ljóst að þessi lóð ber ekki 80-100 íbúðir í viðbót við það sem þegar er samþykkt. Gangi þessar áætlanir eftir er verulega vegið að íbúum í Arnarhlíð 4-6 með aukinni umferð og með nokkurri vissu fækkun bílastæða sem ekki eru of mörg fyrir.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd 1.1 að ofan.

10.2

Geri einnig athugasemd við að hlutfall fimmtuhæðar af stærð fjórðuhæðar aukist.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd 1.2 að ofan.

10.3

Með formlegri niðurfellingu ganga undir flugvallarveg er varanleg fest í sessi aukin slyshætta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Slík ákvörðun væri afar óskynsamleg og skynsamlegast væri að opna þessi göng sem fyrst aftur þar sem þessi gatnamót eru í raun stórhættuleg sérstaklega í myrkri þar sem fólk á hjólum og hlaupahjólum koma oftast en ekki á nokkuð miklum hraða að gatnamótunum án þess að hægja nokkuð á sér eða gæta að annari umferð.

Svör: Vísað er á svör 2.4 að ofan.

Athugasemdir Margrétar Árnadóttur Auðuns, dags. 4. nóvember 2024

11.

Þessi fyrirhugaða breyting á deiliskipulagi veldur mér miklum vonbrigðum og áhyggjum.

11.1

Í fyrsta lagi veldur stærra hlutfall fimmtu hæðar mikilli skerðingu á grænu útsýni fyrir okkur íbúa.

Svör: Vísað er á svör við athugasemd 1.2 að ofan.

11.2

Í öðru lagi mun umferð um svæðið aukast verulega og má teljast glapræði að loka fyrir undirgöng undir Flugvallarveg samhliða slíkum umferðarpunga.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.1 og 2.4 að ofan.

11.3

Í þriðja lagi eru bílastæði í hverfinu af skornum skammti og verður sá vandi því sífellt stærri. Í fjórða lagi er sorglegt að bakka eigi með hugmyndir um byggingu leikskóla í hverfinu þar sem þjónusta er ekki mikil eða spennandi fyrir. Ég tel það forsendubrest að kaupa eign með tiltekna framtíðarsýn í huga sem svo verður allt önnur en ráð var fyrir gert.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdir 1.1 og 2.2 að ofan. Ekki er hægt að fallast á að um forsendubrest sé að ræða sbr. landnotkunarflokk í aðalskipulagi sbr. svör 1.2 að ofan.

Athugasemdir Steingrímur Pálsson, dags. 11. nóvember 2024

12.1

Geri athugasemd við hlutfall 5.hæðar, sér í lagi þess hliðar sem vísar að Arnarhlíð þar sem gert er ráði fyrir að öll hliðin sé 5 hæðir. Þetta er í engu samræmi við deiliskipulag annarra reita þar sem hver húshlið á að stallast í 3,4 og 5 hæðir og skal sú stöllun koma fram á öllum hliðum reitsins. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð. Þetta er gert til að koma í veg fyrir samfelldan einsleitán vegg. Þessi bygging mun því skera sig algerlega úr þeim byggingarstíl sem er einkenni hverfisins.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.2 og 1.3 að ofan.

12.2

Það er mjög skrýtin ákvörðun að afleggja undirgöngin þar sem í skipulagi er m.a. grunnskóli við Nauthólsveg sem fjöldi barna úr hverfinu mun sækja og þurfa því að fara yfir fjölfarinn gatnamót með aukinni slyshættu.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 2,4 að ofan.

Athugasemdir Baldurs Þórólfssonar, dags. 12. nóvember 2024

13.

Ég geri alvarlegar athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3.

13.1

Ég mótmæli auknum íbúðafjölda á reitnum. Ég mótmæli einnig aukinni byggingu á 5. hæð þar sem það skerðir verulega útsýni í átt að Öskjuhlíð og Perlu fyrir alla íbúa Arnarhlíðar 4-8 sem nú njóta þess.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 1.2 að ofan.

13.2

Þá átta ég mig ekki á niðurfellingu áforma um leikskóla á svæðinu þar sem nú þegar er mikil þörf á leikskóla og ekki mun sú þörf minnka með auknum íbúðafjölda.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 2.4 að ofan.

13.3

Ég legg einnig til að undirgöngin undir Flugvallarveg verði opnuð að nýju til að auðvelda umferð gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðinu og minnka slyshættu.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 2.4 að ofan.

Athugasemdir Péturs Hjálmtýssonar, dags. 15. nóvember 2024

14.

Var rétt búin að koma mér fyrir í nýju íbúðinni og merkja póstkassan þegar forsendur breytast með kynningu nýju deiluskipulagi. Ekki sem okkur var kynnt nú fyrr á árinu þegar við vorum í kauphugleiðingum.

14.1

Athugasemd mín snýr að hlutfall 5.hæðar sé stækkað og íbúðum fjölgað á reitnum með öllu sem fylgir.

Svör: Vísað er á svör við athugasemdum 1.1 og 1.2 að ofan.

14.2

Undarleg ákvörðun að loka göngunum fyrir gangandi og hjólandi.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 2.4 að ofan.

Ekki láta græðgina bera feguðina ofurliði!

Athugasemdir Margrétar Jónu Einarsdóttur, dags. 28. nóvember 2024

15.

Ég geri athugasemdir við tillögu um breytingu á deiliskipulagi á Hlíðarendareit A, Arnarhlíð 3.

15.1

Ég mótmæli aukinni byggingu á 5. hæð þar sem það skerðir verulega útsýni fyrir íbúa Arnarhlíðar 4-8 og búið var að segja íbúum að þarna yrði ekki byggt hús sem myndi skerða útsýni.

Svör: Vísað er í svör við athugasemd 1.2 að ofan.

15.2

Ég mótmæli einnig niðurfellingu áforma um leikskóla á þessu svæði.

Svör: Vísað er í svör við athugasemdum 1.1 og 2.4 að ofan.

Athugasemdir Elíasar Haraldssonar, dags. 23. nóvember 2024.

16.

Ég er búinn að senda inn athugasemdir hér áður..... En mig langar til að árétta að ég er búinn að vera fasteignasali í 33 ár og starfa núna hjá Lind fasteignasölu, sem ein af þremur stæðstu fasteignasölum á Íslandi og sú stæðsta í nýbyggingum á Íslandi.... ÉG HEF SÉÐ ÝMISLEGT Á MÍNUM STRAFSFERLI, EN ALDREI NEITT Í LÍKINGU VIÐ ÞETTA MÁL !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Niðurstaða:

- Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt, að undanteknum:
 - Byggingarreitur / fótspor 5. hæðar (þakhæðar) minnkar sem nemur 750m².
 - Ákveðið hefur verið að byggja ungbarnaleikskóla á Hlíðarendasvæðinu í stað leikskóla á reit A í forbyggingu á knatt hússreit Knattspyrnufélagsins Vals norðaustan við reit A
 - Þrívíðar útlitsteikningar sýna uppbrot glugga- og þakflata í samræmi við nágrannareit B
- Leiðrétt er framsetning á kortablaði frá auglýstri breytingartillögu sbr. uppfært kortablað dags. 28.04.2025:
 - Breytingauppdráttur sem og gildandi uppdráttur fara úr mælikvarða 1:2000 í 1:1000
 - Gildandi deiliskipulagsuppdráttur Hlíðarendasvæðis í mælikvarða 1:2000 er nú skýringamynd



Skipulagsfulltrúinn Reykjavík