



Haukahlíð 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn S8 ehf., dags. 3. apríl 2023, ásamt minnisblaði ASK arkitekta, dags. 3. apríl 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Haukahlíð sem felst í að hækka nýtingarhlutfall ofanjarðar á reit H til samræmis við reit G, samkvæmt meðfylgjandi tillögu ómerktri og ódags. Einnig er lagður fram tölvupóstur, dags. 27. mars 2023.



Háiræði	m ²	Hæðir	notkun	bilastæði	flokkun
Reitur H	17.500	1-5. hæð	175-185 íbúðir	126-173*	A
	1.600	1-5. hæð	svafr, bakgarðar		B
	3.000	1-5. hæð	svafr, pallar o.fl.		C
	6.600	kjallari	blíggjasmíða / geymslur		A(B)
	19.100	1-5. hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	28.700 m²			126-173 stæði*	
Lóðarstærð	6.594 m ²				
Fylgiloðir v. djúpgama (3)	85 m ²				*Miðað við 180 íbúðir með deilubílum og samnýtingu bilastæða.
Nýting A+B+C	4.4				Sjá samþykkingu um breytingu landnotkunar á Hlíðarenda 9.9.2021
Nýting A+B ofanjarðar	2.90				
Nýting A ofanjarðar	2.85				

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 Gildandi deiliskipulag frá 2022 Tölulegar upplýsingar fyrir reit H

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Miðsvæði M5.

Deiliskipulag: Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Hlíðarenda reiti G, H og I vegna fjölgunar íbúða, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 21. júní 2022. Heimilt byggingarmagn undir íbúðir er 17.500m².

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að víkja frá stærðum og auka byggingarmagn á reitnum um 370m². Misræmi hafði komið fram við yfirferð byggingarfulltrúa á innsendum aðaluppdráttum þar sem var jafnvel enn frekar farið fram yfir heimilað byggingarmagn sem nemur rúmum 650m², og ef það fengist ekki samþykkt næmi tap á fjölda íbúða nema allt að 10 (íbúðum), sjá tölvupósta 27. mars 2023. Þá var bent á að ekki fengist heimild fyrir auknu byggingarmagni myndi það skemma heildarsvip hönnunarinnar þar sem niðurstaðan kæmi niður á uppbroti/útbyggingum og minni stöllum sem væri ekki í takt við aðra áfanga.

Hönnuðir leituðu í framhaldinu leiða svo draga mætti úr umfangi framúrkeyrslunnar. Eftir stendur umbeðið byggingarmagn 370m² sem farið er fram á að verði bætt við núverandi heimildir. Í greinargerð hönnuða sem fylgdi með erindinu er ennfremur þeim rökum teft fram að reitur H sé sýnilegri í borgarinnréttingunni en reitur G þar sem reitur H sé opinn til 3ja átta, og þá væntanlega berskjaldari fyrir skertu uppbroti húshliða miðað við uppsetta skilmála.

Ekki er hægt að fallast á þessa rökfærslu. Frekari uppbygging næst Hlíðarenda er fyrirhuguð við brotthvarf Reykjavíkurflugvallar. Þá hafa sést hugmyndir á nýjum íbúðareit á hluta æfingasvæðis á reit 01c næst reit H í samhengi við þéttingu byggðar ofan á fyrirhuguðum Miklubrautarstokk næst Hlíðum. Ekki verður heldur séð hvers vegna auka þurfi byggingarmagn umfram heimildir svo hönnuðir geti uppfyllt skilmála varðandi uppbrot húshliða. o Mógulega verða hönnuðir að nýta fermetra sem annars færu undir íbúðir undir útbyggingar svo ná megi fram því lágmarks uppbroti sem skilmálar kveða á um.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á fyrirspurnina. Núverandi byggingarmagn stendur óhreyft skv. gild. skilmálum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur/ Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt