



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 30. september 2024  
USK23060353

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 25. september 2024 varðandi eftirfarandi mál:

### **Hlíðarendi - Breyting á deiliskipulagi - Reitur A - Arnarhlíð 3**

Lögð fram 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, og sólarljósaútreikningum af dvalarsvæði. Einnig er lagt fram uppfært samgöngumat samkvæmt minnisblaði VSÓ ráðgjafar, dags. 18. september 2024.

Samþykkt með þeirri breytingu að tryggt verði aðgengi almennings um reitinn og frá Snorrabrautarás að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.

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

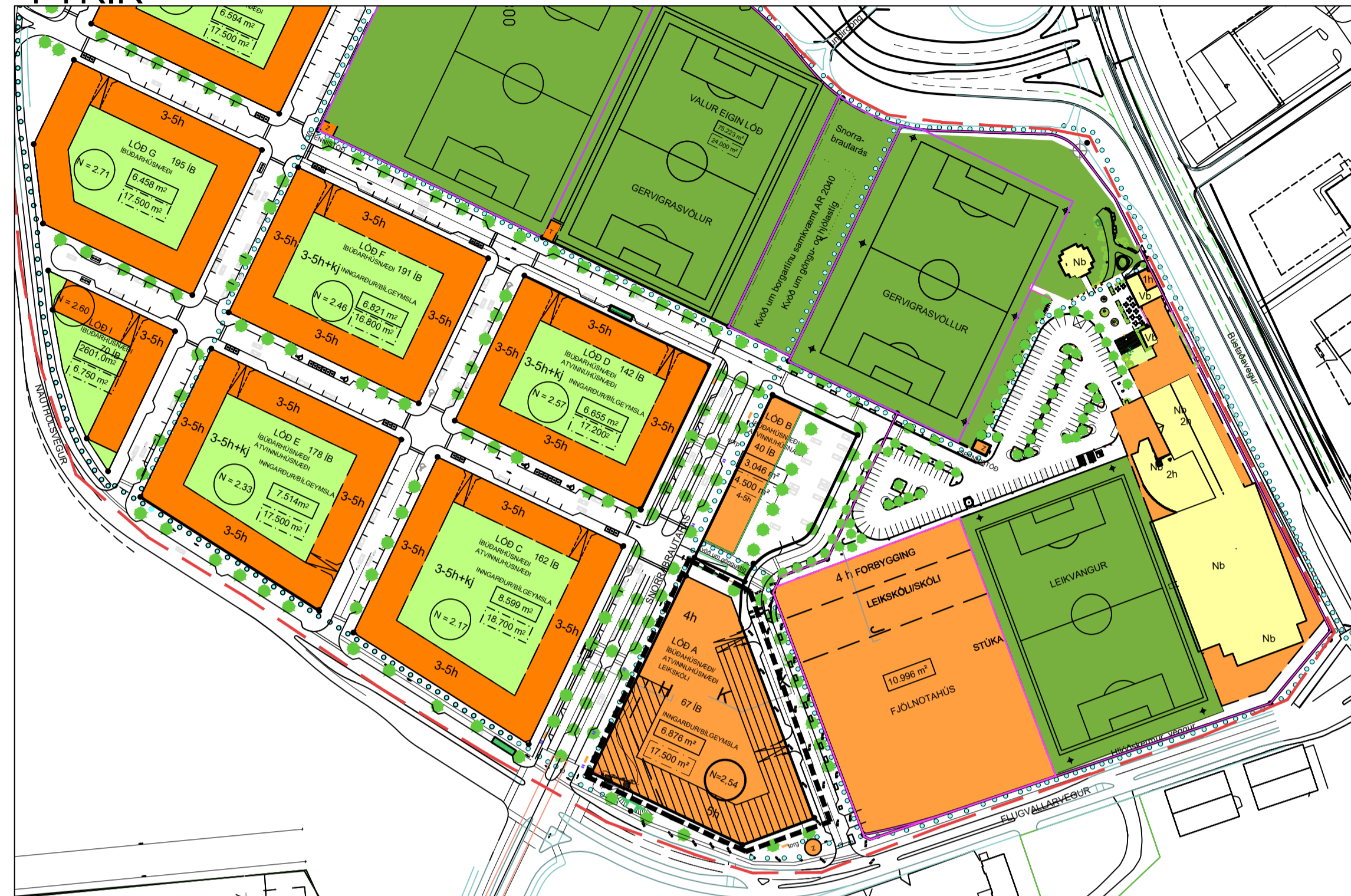
Fylgiskjöl: deiliskipulags-, skýringar- og skuggvarpsuppdrættir Alark arkitekta, dags. 27. ágúst 2024 og 16. september 2024, og sólarljósaútreikningar af dvalarsvæði, uppfært samgöngumat samkvæmt minnisblaði VSÓ ráðgjafar, dags. 18. september 2024.



**Reykjavík**

# HLÍÐARENÐI - REITUR A - BREYTT DEILISKIPULAG

## FYRIR



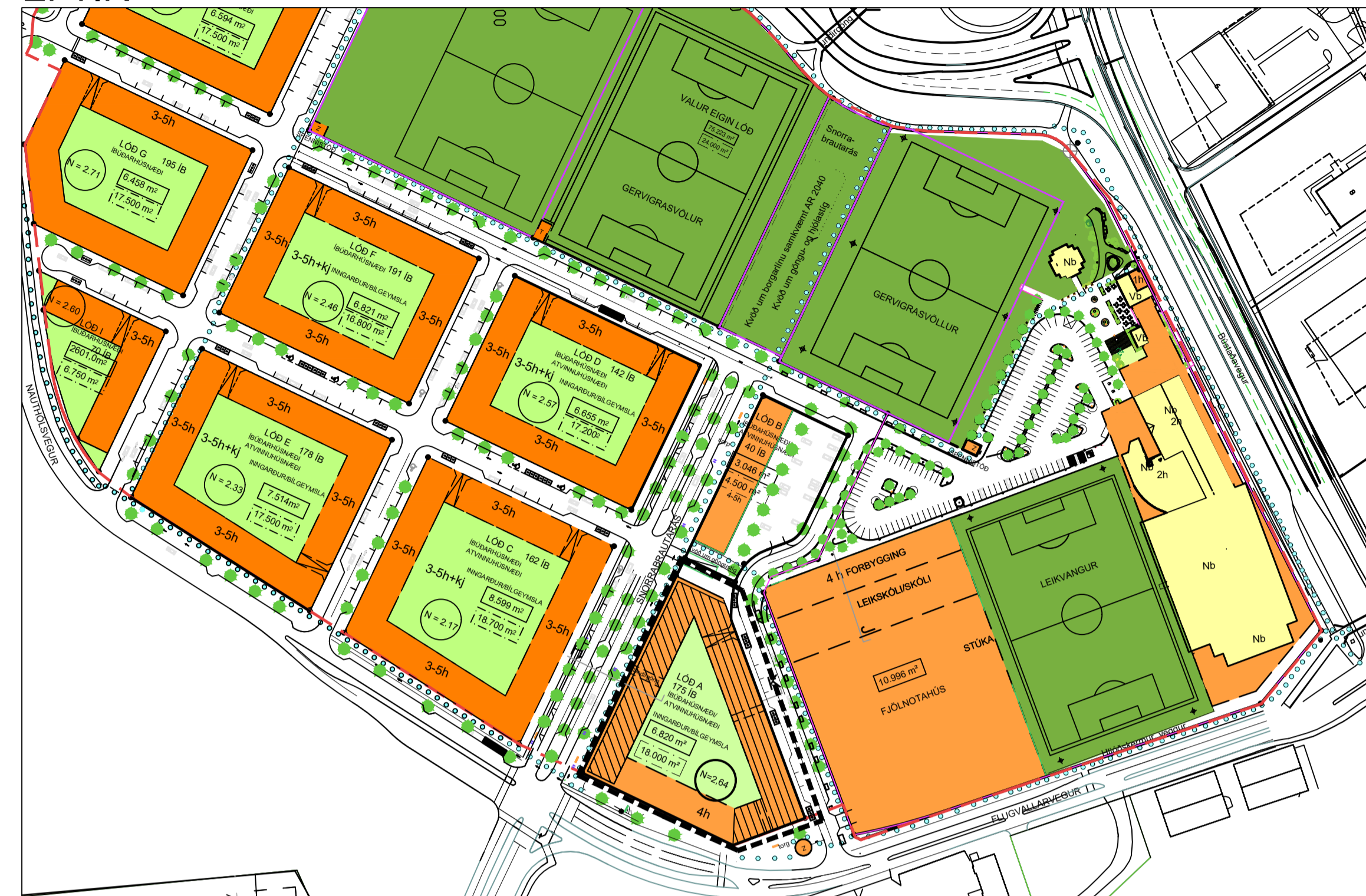
GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS. 14.01.2015 FYRIR HLÍÐARENDA MEÐ SÍÐARI TÍMA BREYTINGUM

1:2000

### Tölulegar upplýsingar fyrir:

Húsnæði	m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	1/100m <sup>2</sup>	0.2 númsíb.	1/íb.	flokkun
Reitur A	1.750	1.hæð	Atvinnuhúsn.	17,5			A
	8.000	1-5.hæð	67 íbúðir				A
	7.750	1-5.hæð	Atvinnuhúsn.	77,5			A
	1.600	1-5.hæð	Svalir, þakgarðir				B
	3.000	1-5.hæð	Svalir, pallar ofl.				C
Heild	12.000	kjallari	bilgæmsla/gæmslur				A (B)
	19.100,00	1-5.hæð	A og B ofanjarðar				A+B
	34.100			95	67	162 stæði	
Lóðarstærð	6.876						
Nýting A+B+C	5,0						
Nýting A+B ofanjarðar	2,77						
Nýting A ofanjarðar	2,94						

## EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A.

1:2000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi 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 atvinnuhúsnáðar, var hún samþykkt sem blönduð íbúða- og atvinnuhúsnáð með allt að 67 almennum íbúðum. Breyting þessi varðar fjölgun íbúða á lóðinni á kostnað atvinnuhúsnáðs. Vegna ákvörðunar um að aflaggja göng undir Flugvallarveg, stækkar byggingarreit jarðhæðar og þar með eykst byggingarmagn jarðhæðar um 500m<sup>2</sup>. Heimilt verður þar með að byggja 18.000m<sup>2</sup> 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 útgefnu mæliblaði.
- Skuggavarp
- Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum.
- Útbyggingar.
- Leikskólahugmyndir á lóð felddar 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 undirgangnanna, stækkar byggingarreit jarðhæðar á horni Arnarhlíðar og Flugvallarveg, 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 500m<sup>2</sup> og verður þar með 18.000m<sup>2</sup> A-rými ofanjarðar. Fyrsta hæð (jarðhæð) lóðar er ætluð undir atvinnuhúsnáði að Arnarhlíð og að hluta út fyrir horn á hlíð að Flugvallarvegi.
- Hlutfall 5.hæðar af stærð 4.hæðar. Byggingarreit leyfilegrar nýtingar 5.hæðar færast 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 skammhlíðum 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%.
- 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 útgefið mæliblað og munu nýtingartuólur breytast vegna þess.
- Skuggavarp. Tillogunni fylgja skuggavarpsteikningar á jafndægum að vori og hausti auk sumarslóða kl 09:00, 12:00, 15:00 og 17:00

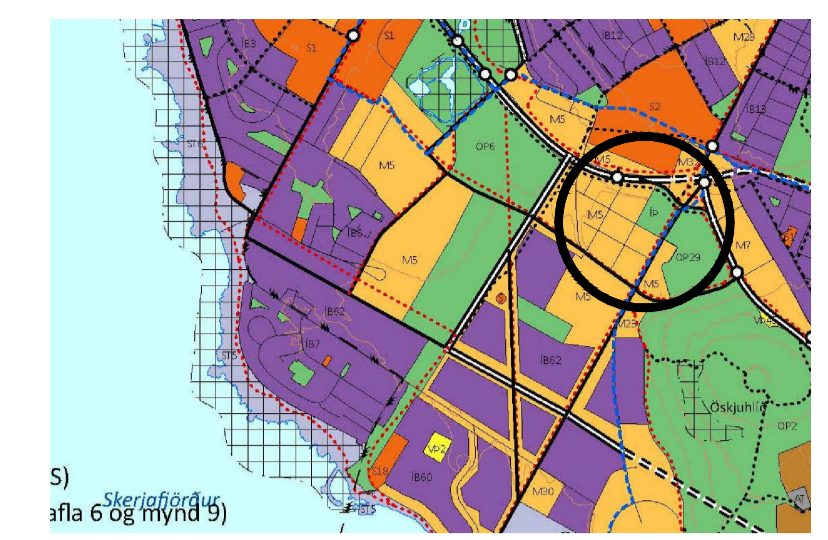
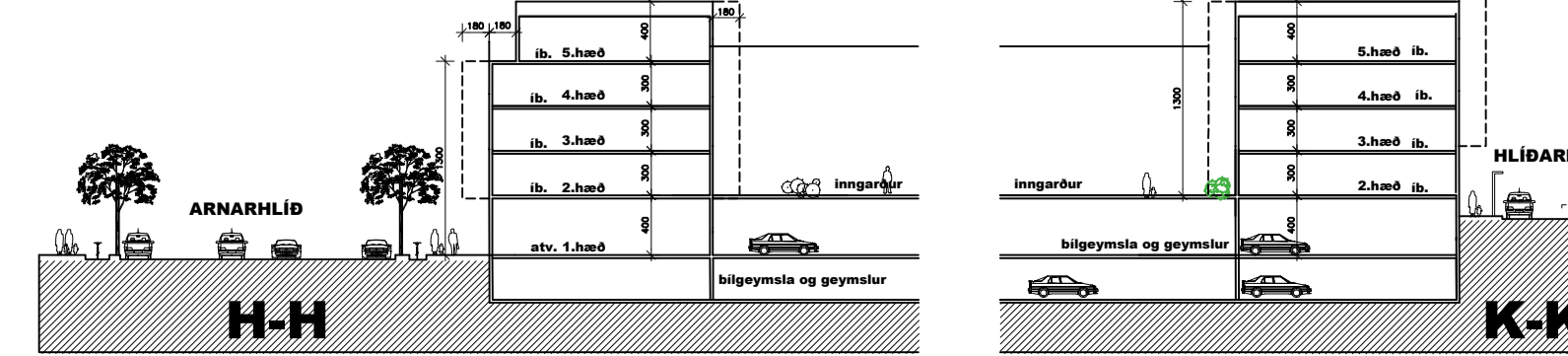
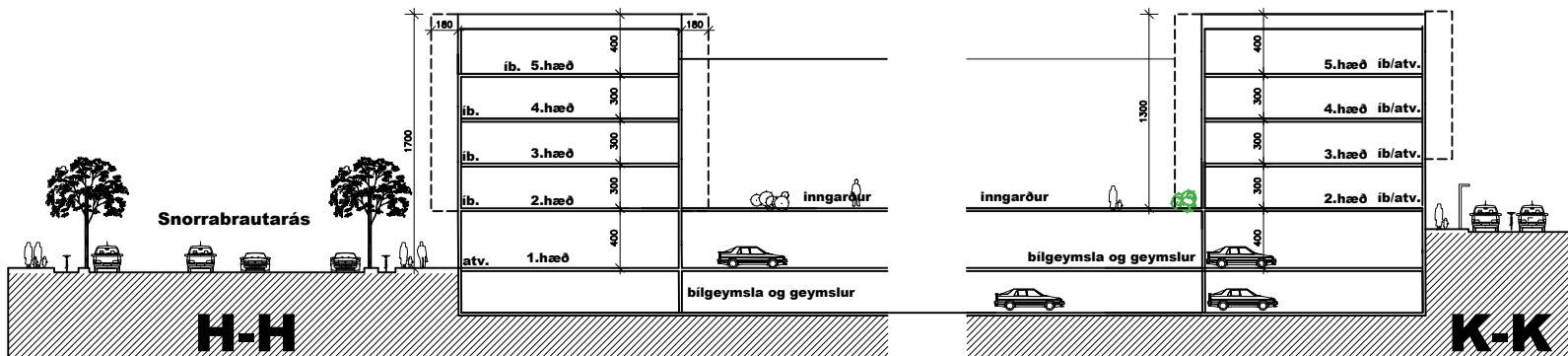
### Tölulegar upplýsingar eftir:

Húsnæði	m <sup>2</sup>	hæðir	notkun	bilastæði	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, þakgarðir		B
	18.000	1-5.hæð	Atvinnuh. + íb.		A
	12.000	kjallari	bilgæmsla/gæmslur		A (B)
Heild	31.600				
	6.880				
Nýting A+B ofanjarðar	2,87				
Nýting A ofanjarðar	2,94				

Heildarf. bilast. skv samgöngumat 119 stæði

- Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum. Tilögunni fylgir uppráttur 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 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 1.hæð, sjá meðf. snið H-H og K-K hér að neðan. Útbyggingar mega vera jafnt götumegin sem inngarðsmegin 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. Umnið hefur verið samgöngumat, sem fylgir deiliskipulagstillögu reitsins. Samkvæmt því munu eldri ákvæði skipulagskilmála svæðisins breytast, hvað varðar fjölda bilastæða á lóð. Útreikningar samgöngumats leiða til fækkunar bilastæða í samanburði við upphaflega skilmála svæðisins.
- Undirgöng að inngarði. Gera skal ráð fyrir undirgöngum að inngarði frá a.m.k. tveimur aðliggjandi göturytum. Staðsetning og fjöldi ákvarðist nánar á hönnunarstigi. Mikilvægt er að koma á tengingu gegnum inngarðinn með rúm göðum undirgöngum miðlægt á breiðstræti Arnarhlíð / Snorrabrautarás. Öheimilt verður að loka gönguleiðum / undirgöngum bæði við Hlíðarenda og Arnarhlíð svo aðgengi almennings haldist tryggt og óheft um inngarðinn.

### Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



AR 2040



HLÍÐARENÐI DEILISKIPULAG 2015

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014-04-28. Br.2015.01.10  
Mæliblað sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, innkeystur inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.  
LYKLAR

	Snúanlegt auglýsingaskilti
	Mörk skipulagssvæða
	Opin svæði til sérstakra nota
	Lóðamörk
	Stærð lóðar / fermetrum
	Hámarks byggingarmagn
	Bindandi byggingarlína
	Óbundin byggingarlína
	Núverandi byggingar
	Verndað byggðamynstur
	Nýb. Byggingarreit, hámark
	Nýb. Byggingarreit, hornskorinn eða inndreginn
	Möguleg staðsetning 5. hæðar, max 75% af grunnfleti 4. hæðar
	Inngarðsbilg. Bilgæmsla undir garði
	Innaskur / bilgæmslur (staðsetning ekki bundin)
	Undirgöng. Kvæð um undirgöng að inngarði frá Arnarhlíð (nákvæm staðsetning ekki bundin)
	Nýting. Nýtingartuólur lóðar A rými ofanjarðar
	2h. Fjöldi hæða í húsi
	Göngu- og hjólaðastigir
	Z. Spennistöð
	Tré í göturytum, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
	Floðýsing
	Sorgþýfur á séríðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning sbr. mæliblaðið
	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\_\_

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014-04-28. Br.2015.01.10  
Mæliblað sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreit, innkeystur inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.

Uppdrætti breytt 2018.11.30 vegna athugasemda Skipulagsstofnunar dags. 16. nóvember 2018.

BREYTT

HEITI VERKS: HLÍÐARENÐI DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TERNINGAR: BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A

DAGS: 2024.08.27	HANNAÐ: J.L. KÁ	YFRF.: _____	TERNAD: KÁ
VERKNI: _____	KVARN: 1:1.000		A1

ALARK arkitektar ehf.

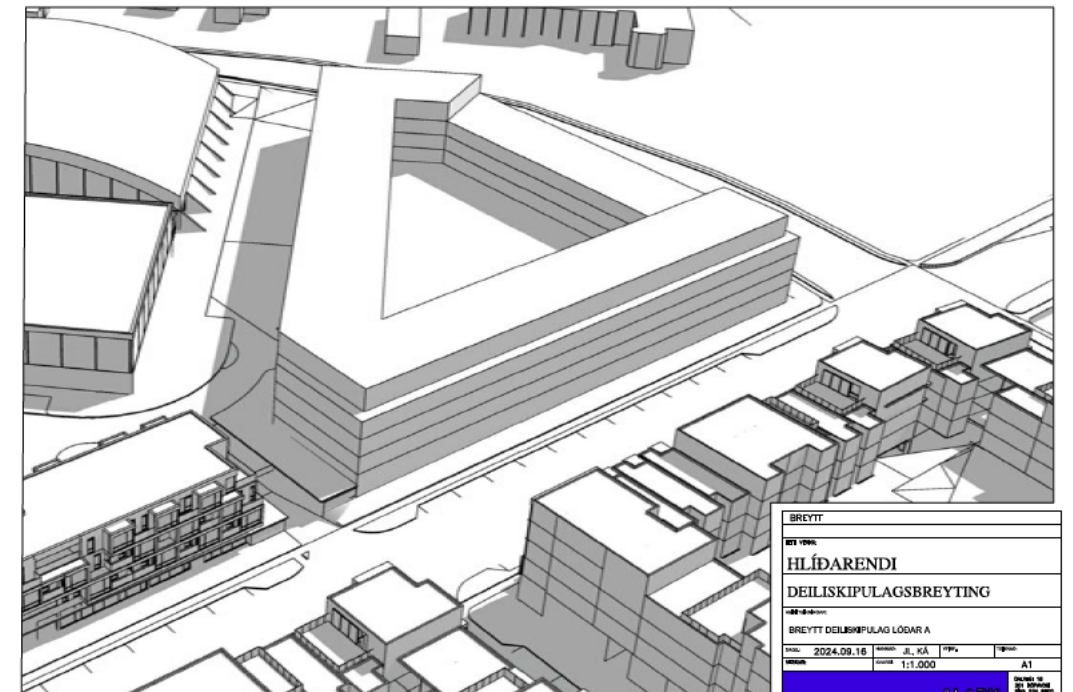
DALESI: 18 201 KÖPNUMÖG 200 334 8800 FAX: 534 8818 KT:501183-2409 alv@alark.is www.alark.is


S10

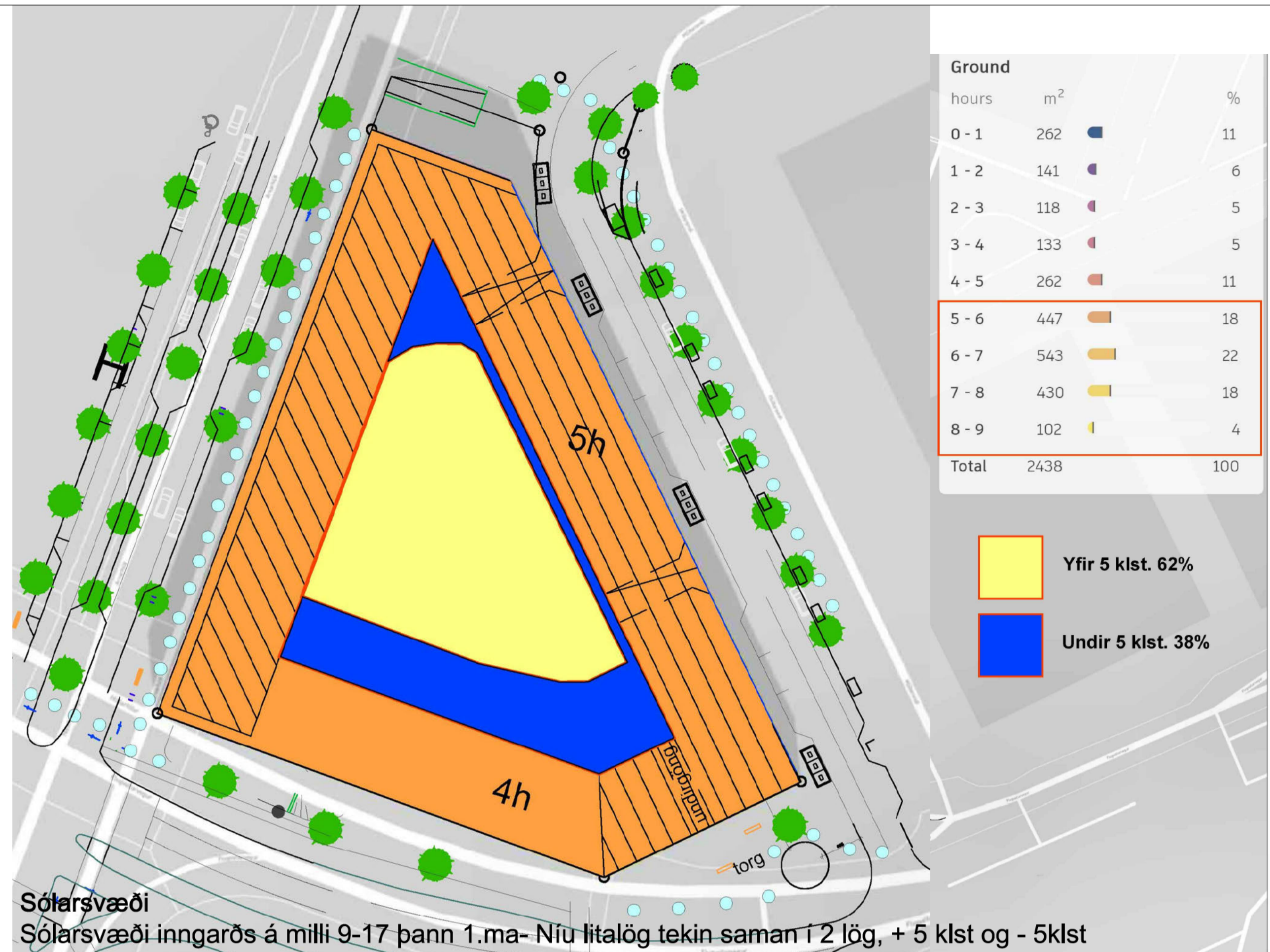
FYRIR



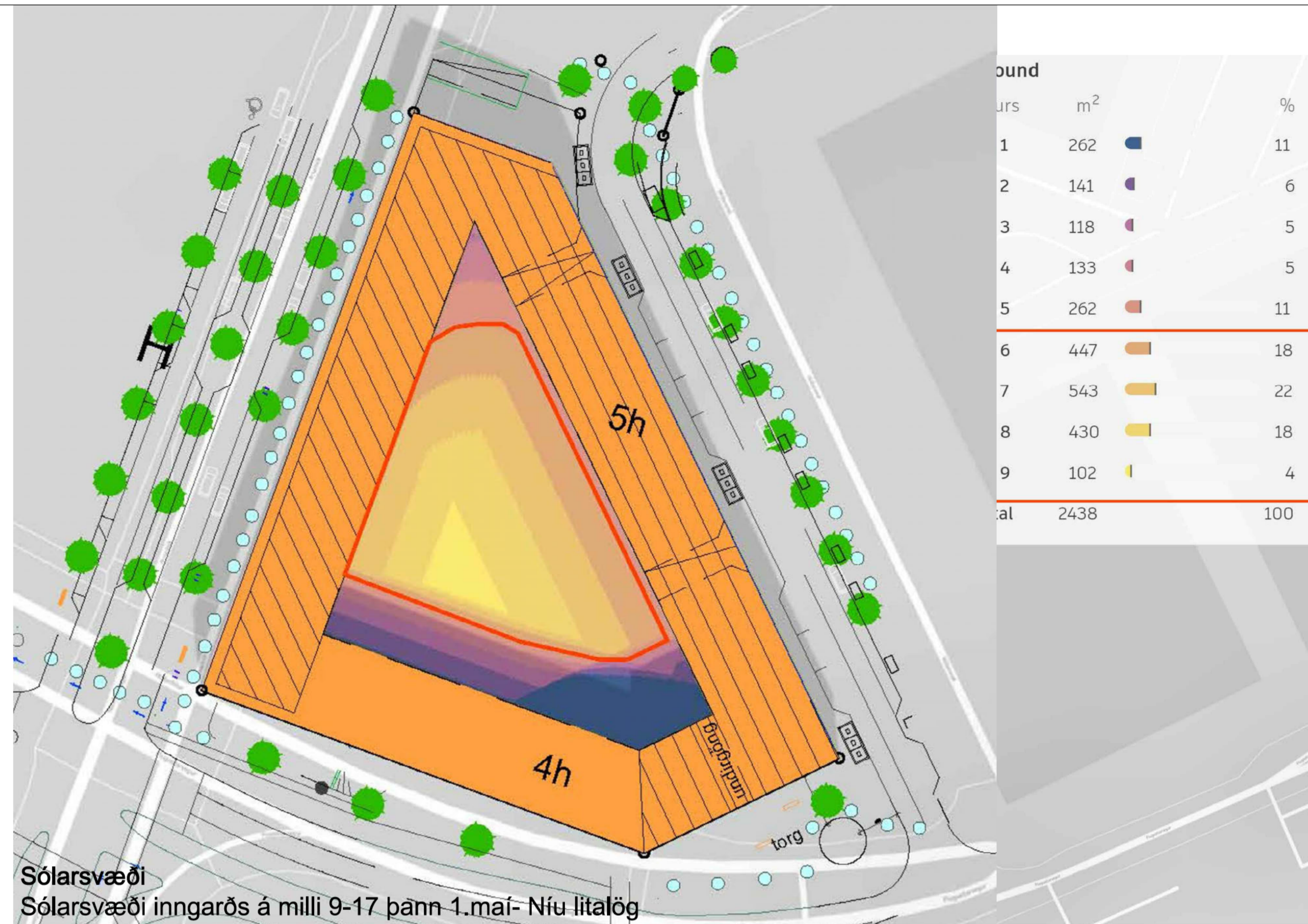
EFTIR



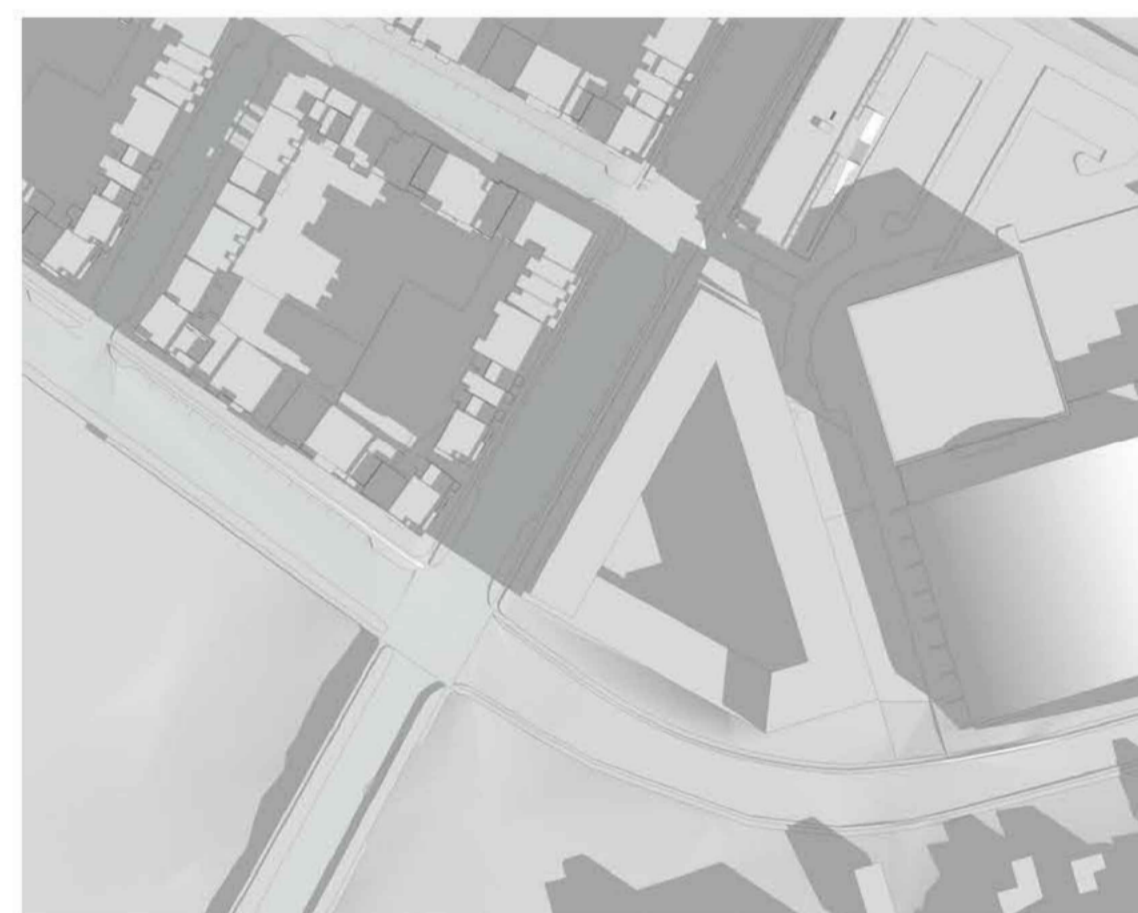
BREYTT			
BYT 1006			
HLÍÐARENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A			
ÁKVEÐIN	2024.08.16	BLÁNDI	KA
SKALA	1:1.000	BLÁNDI	A1
			
<small>ALARK er hluti af ALASKA, sem er hluti af ALASKA-GRUPPU, sem er hluti af ALASKA-GRUPPU, sem er hluti af ALASKA-GRUPPU. ALARK er hluti af ALASKA-GRUPPU. ALARK er hluti af ALASKA-GRUPPU.</small>			
<small>ALARK er hluti af ALASKA-GRUPPU, sem er hluti af ALASKA-GRUPPU, sem er hluti af ALASKA-GRUPPU.</small>			<small>arkitektar ehf.</small>
			S20



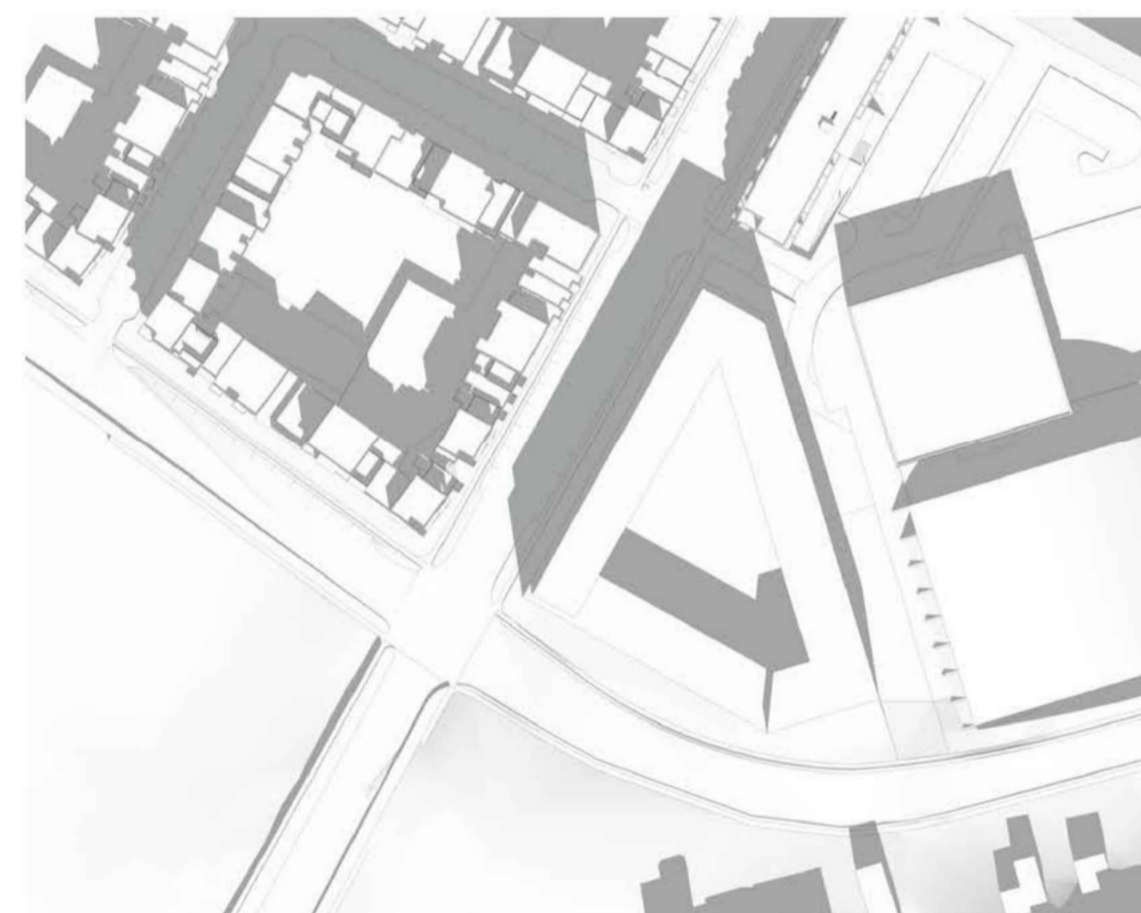
Sólarsvæði  
Sólarsvæði inngarðs á milli 9-17 þann 1.maí- Níu litalög tekin saman í 2 lög, + 5 klst og - 5klst



Sólarsvæði  
Sólarsvæði inngarðs á milli 9-17 þann 1.maí- Níu litalög



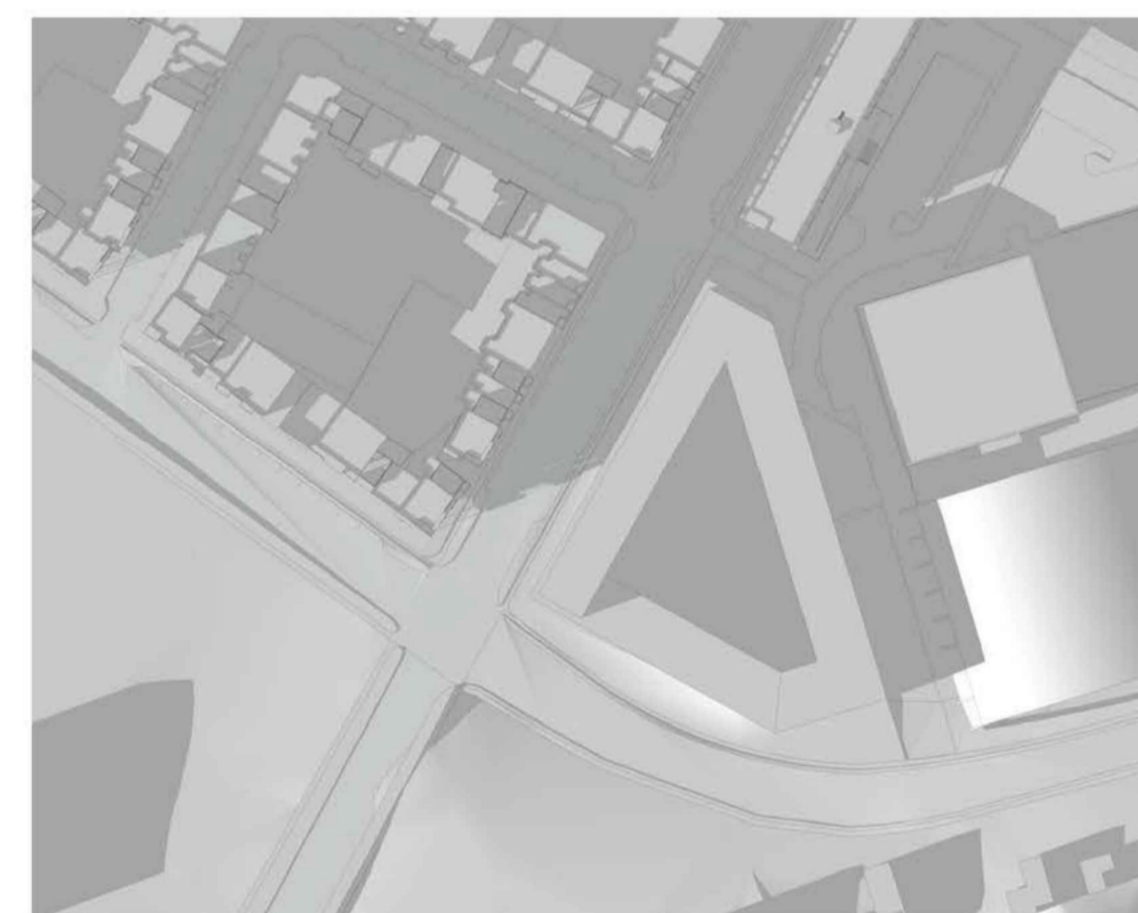
**Skuggavarp**  
Jafndægur að vori/hausti - 09:00



**Skuggavarp**  
Jafndægur að vori/hausti - 12:00



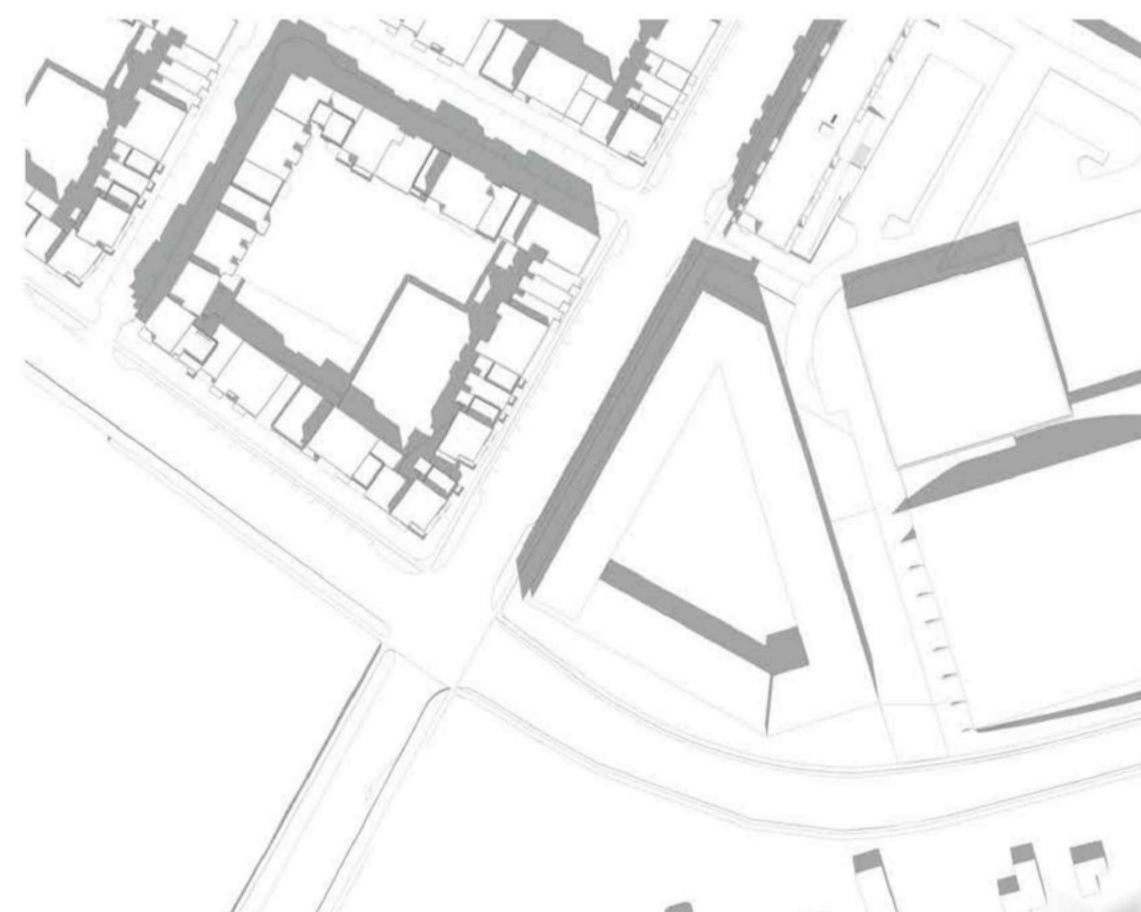
**Skuggavarp**  
Jafndægur að vori/hausti - 15:00



**Skuggavarp**  
Jafndægur að vori/hausti - 17:00



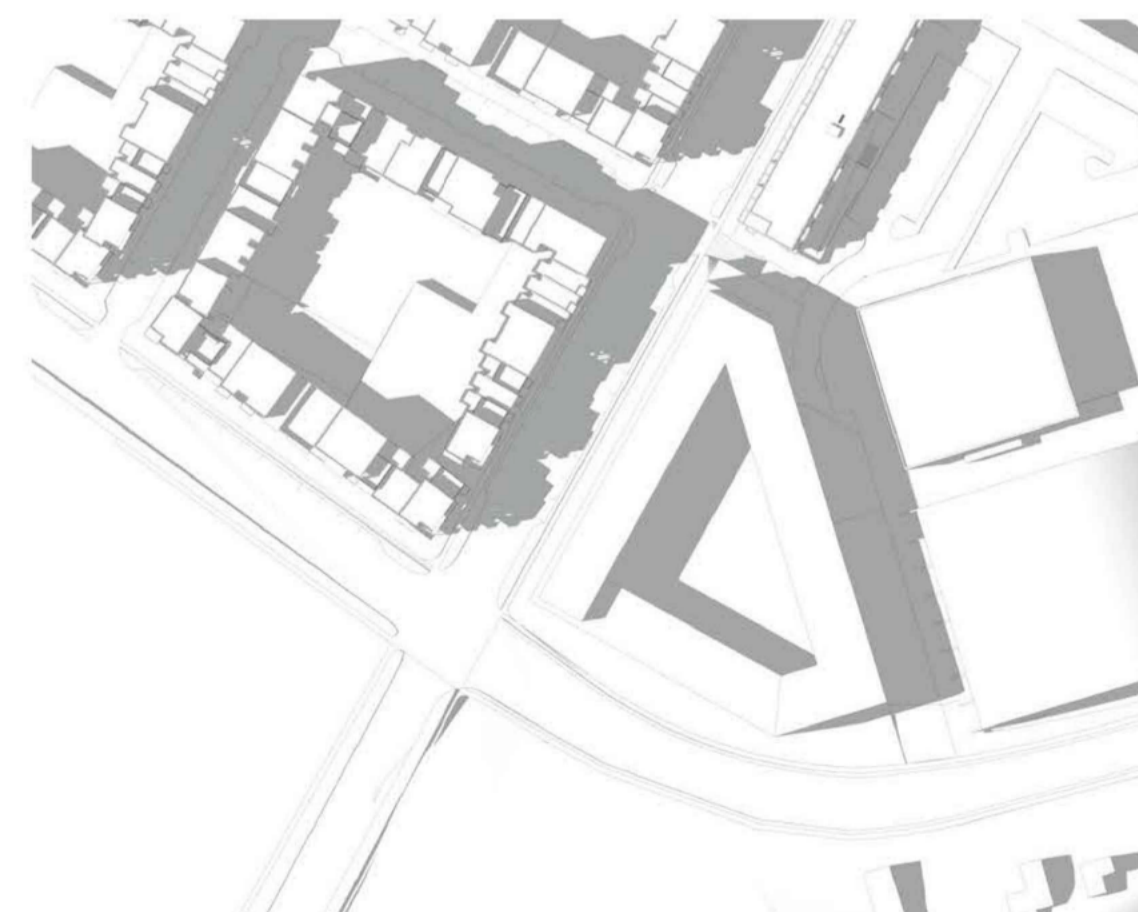
**Skuggavarp**  
Sumarsólstöður - 09:00



**Skuggavarp**  
Sumarsólstöður - 12:00



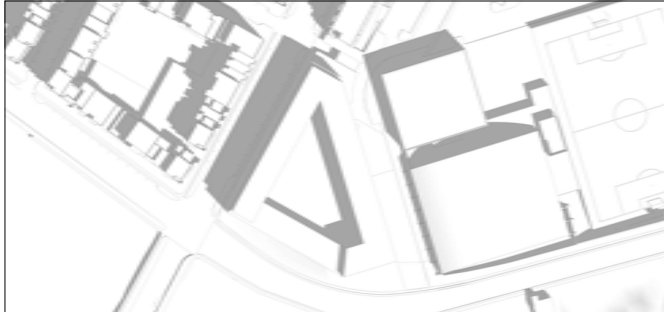
**Skuggavarp**  
Sumarsólstöður - 15:00



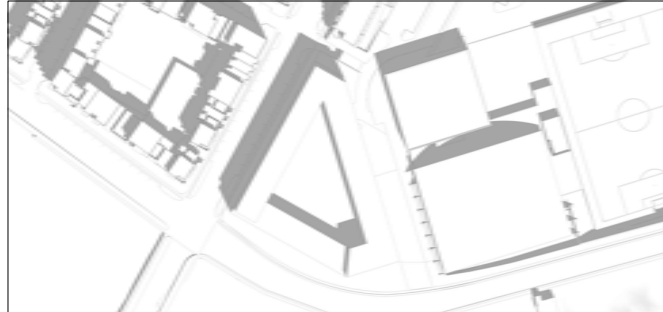
**Skuggavarp**  
Sumarsólstöður - 17:00

BREYTT			
HEITI VEKIS:			
<b>HLÍDARENDI</b>			
<b>DEILISKIPULAGSBREYTING</b>			
HEITI TEKNINGAR:			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A - SKUGGAVARP-SÓLARSVÆÐI			
DAGI: 2024.09.16	HAUNAF: JL, KÁ	YFIR: KÁ	TEKNAÐ: KÁ
VEFNR: 1	SKAÐI: 1	SKAÐI: 1	SKAÐI: 1
ALARK			arkitektar ehf.
S30			

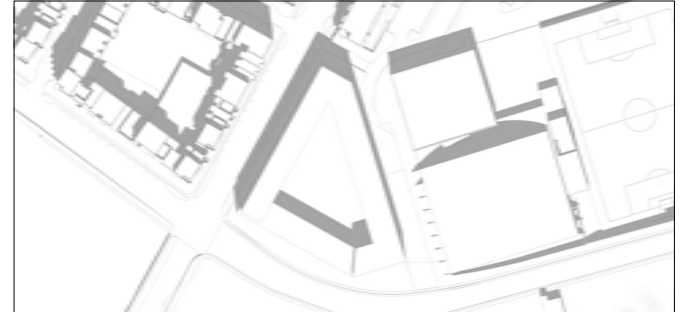
SKUGGAVARP 1.MAÍ



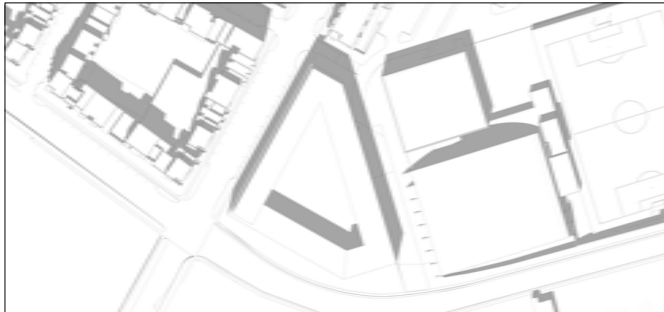
1.Maí kl 10:00



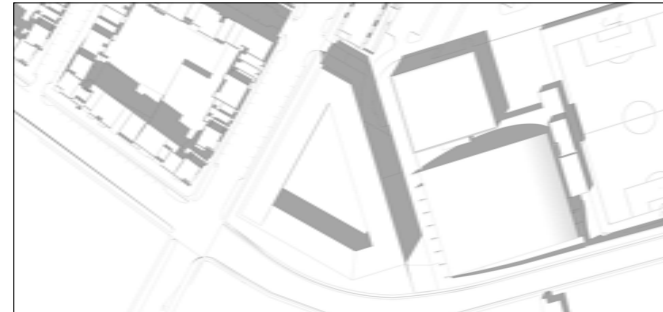
1.Maí kl 11:00



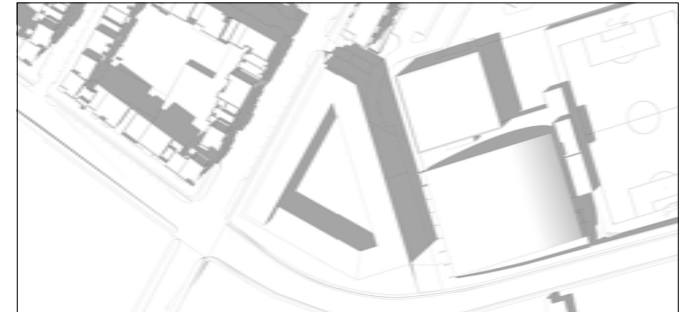
1.Maí kl 12:00



1.Maí kl 13:00



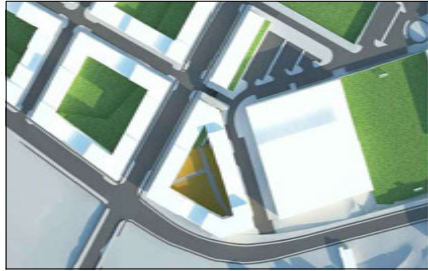
1.Maí kl 14:00



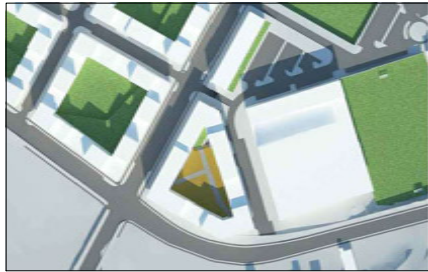
1.Maí kl 15:00

BREYTT	
HEF VORIS	KÁ
<b>HLÍÐARENDI</b>	
DEILISKIPULAGSBREYTING	
<small>HLÍÐARENDI</small> BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A . SKÝRINGARUPPDÁTTUR – SKUGGAVARP 1.MAÍ	
FRÓÐG. 2024.08.16	FRÓÐG. KÁ
VERUR	A1
DÁÐG. 16. 2024.08.16 10:00 - 12:00 13:00 - 15:00 16:00 - 18:00 19:00 - 21:00	
AÐV. EML. LINDA KRISTIAN ANDERSSON	PRYNTUÐ FR. 870 8700 arkitektar ehf.
S 40	

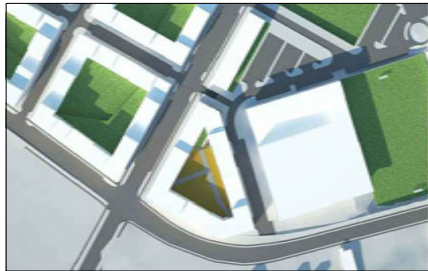
SKUGGAVARP FYRIR



21. Mars kl 10:00

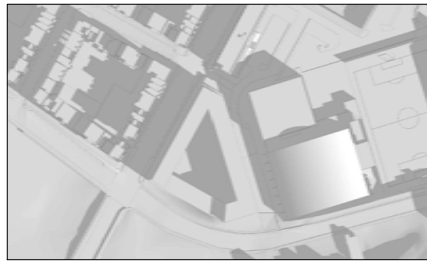


21. Mars kl 13:00

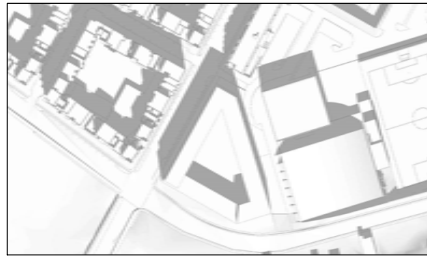


21. Mars kl 16:00

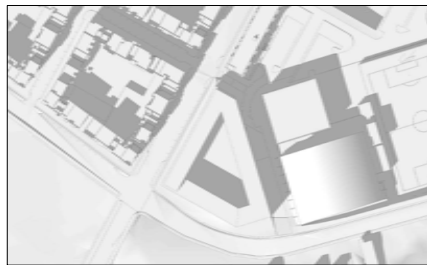
SKUGGAVARP EFTIR



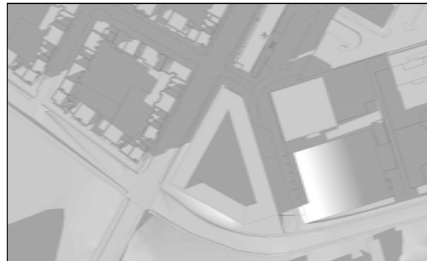
21. Mars kl 09:00



21. Mars kl 12:00

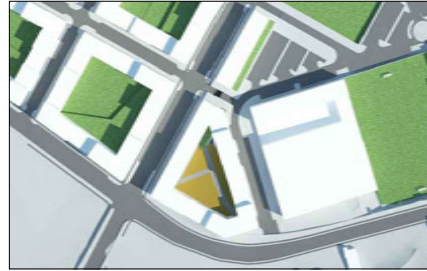


21. Mars kl 15:00



21. Mars kl 17:00

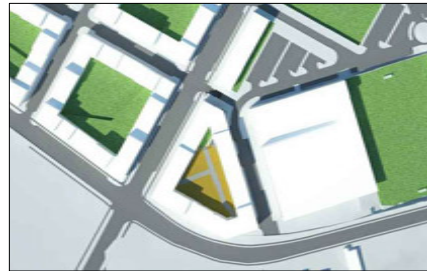
SKUGGAVARP FYRIR



21. Júní kl 10:00

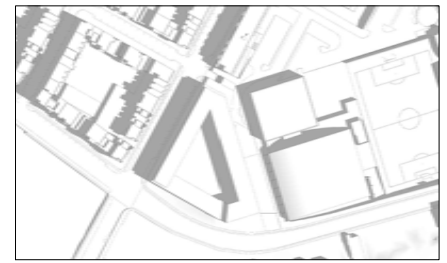


21. Júní kl 13:00



21. Júní kl 16:00

SKUGGAVARP EFTIR



21. Júní kl 09:00



21. Júní kl 12:00












21. Júní kl 15:00

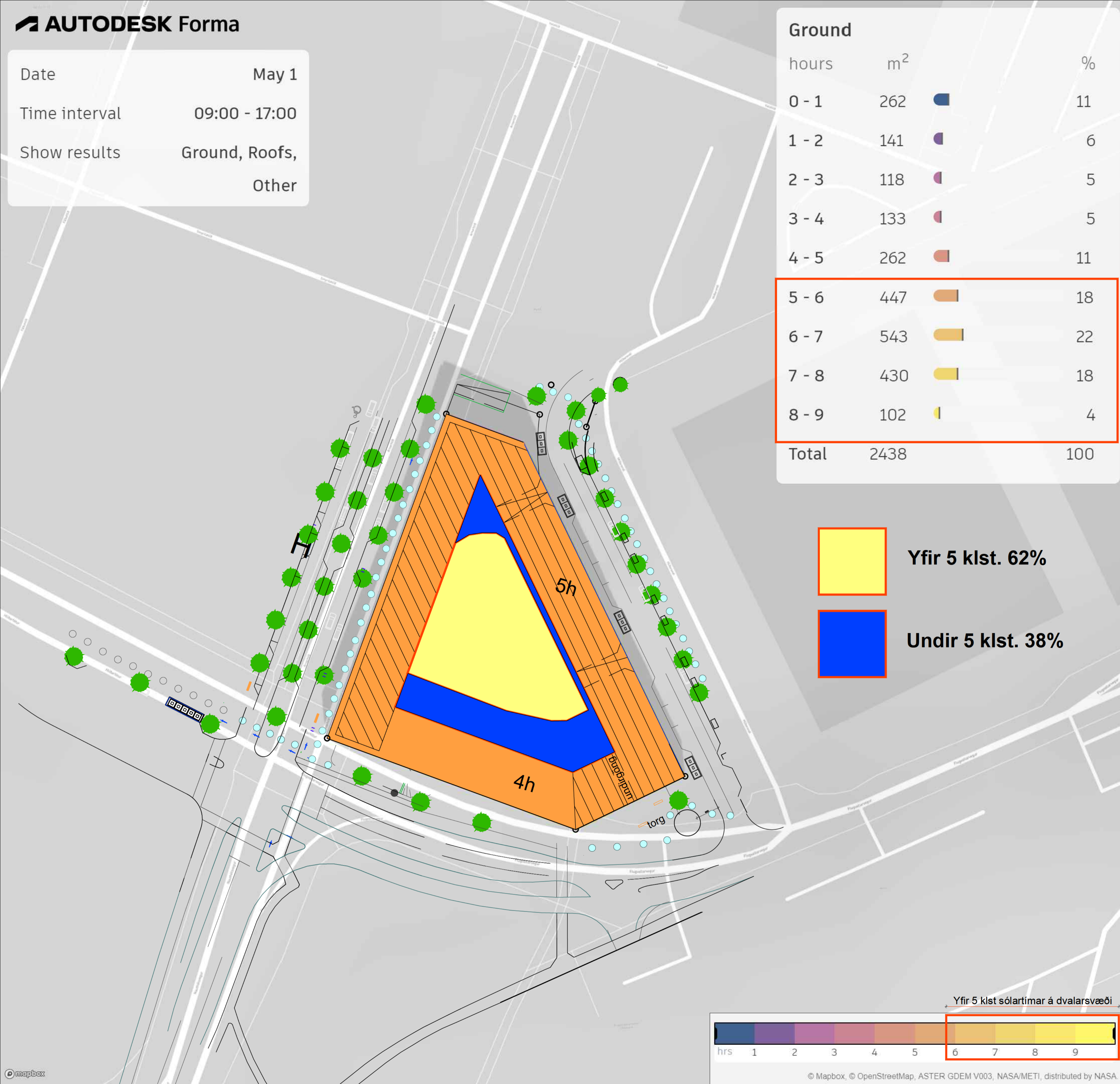


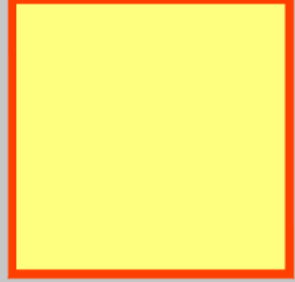

21. Júní kl 17:00

BREYTT		KÁ
HLÍÐARENDI		
DEILISKIPULAGSBREYTING		
<small>HLÍÐARENDI</small> BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A - SKÝRINGARUPPRÁTTUR SKUGGAVARP - SAMANBURÐUR TÍÐARSKIL: 2024.08.16 TÍÐIR: Júl, Ág. TÍÐIR: Júl, Ág.		
VERUR	ÁT	
ALARK <small>ALVAR DAL LINDAL PRYGGIÓ FÓT                  KRISTIAN ANDERSSON ARCHITECT FÉL. EY.</small>		<small>DAUGER 18                  201-0000000                  204-000-0000                  100-000-0000                  10000-0000                  www.alark.is</small>
arkitektar ehf.		S 50

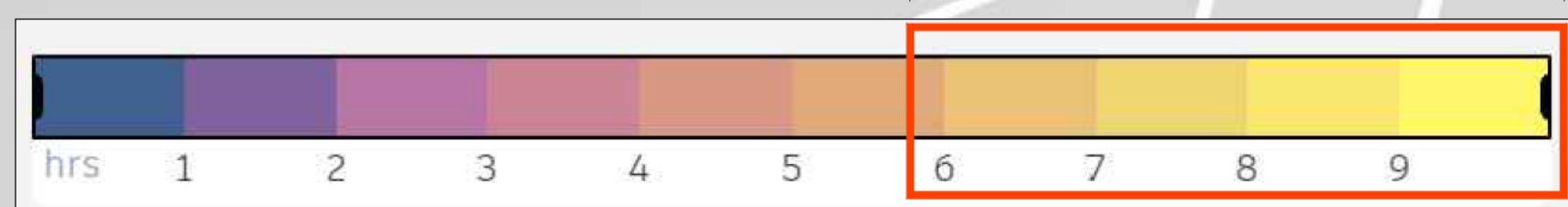
Date **May 1**  
 Time interval **09:00 - 17:00**  
 Show results **Ground, Roofs, Other**

Ground			
hours	m <sup>2</sup>		%
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
<b>Total</b>	<b>2438</b>		<b>100</b>












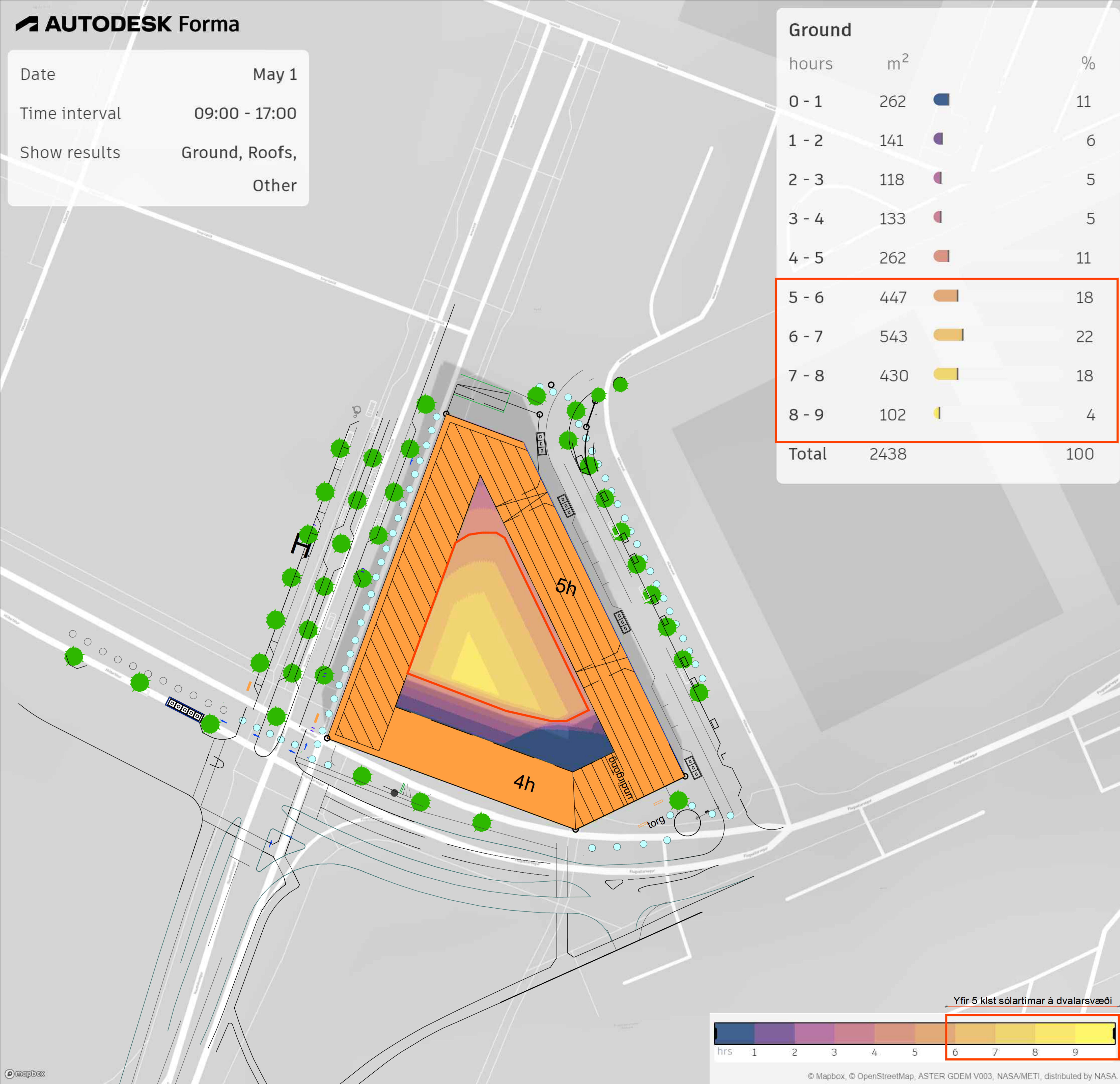
 **Yfir 5 klst. 62%**  
 **Undir 5 klst. 38%**

Yfir 5 klst sólarímar á dvalarsvæði

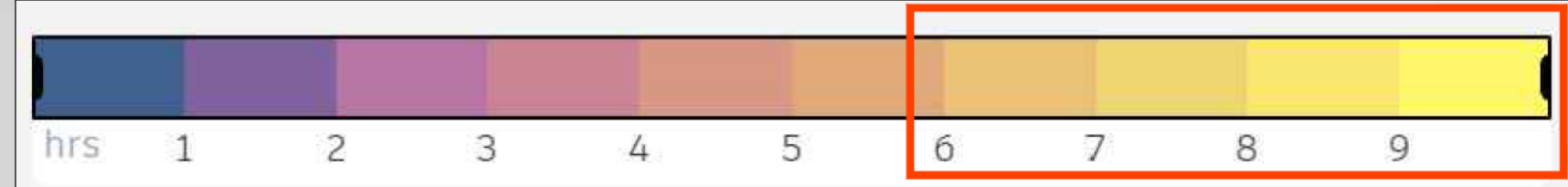


Date **May 1**  
Time interval **09:00 - 17:00**  
Show results **Ground, Roofs, Other**

Ground			
hours	m <sup>2</sup>		%
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
<b>Total</b>	<b>2438</b>		<b>100</b>



Yfir 5 klst sólatímar á dvalarsvæði





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 500m<sup>2</sup>. Heimilt verður þar með að byggja 18.000m<sup>2</sup> 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 mæliblaði.
7. Skuggavarp
8. Sólarljósaútreikningar á dvalarsvæðum.
9. Útbyggingar
10. Leikskólahugmyndir á lóð felldar niður
11. Samgöngumat
12. Undirgöng að inngarði

#### 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 500m<sup>2</sup> og verður þar með 18.000m<sup>2</sup> 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 færir 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 jafndægum 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 götumegin 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.

**12. 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 breiðstrætið Arnarhlíð / Snorrabrautarás. Óheimilt verður að loka gönguleiðum / undirgöngum við bæði Hlíðarenda og Arnarhlíð svo aðgengi almennings haldist tryggt og óheft um inngarðinn.

**Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.**

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

---

Kristján Ásgeirsson arkitekt

18.09.2024

23524

## Dreifing

Til þeirra sem málið varðar

Höfundur

RÞÞ

Yfirfarið/Samþykkt

SÓ

Til efni

**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 stærra 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+ herbergja<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Íbúðir sem eru 4 herbergja eða stærra

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 tilsvareandi 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
<b>Heild</b>	<b>45%</b>		<b>79</b>	

\* 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
<b>Heild</b>	<b>100% (175)</b>	<b>100% (175)</b>	

\* 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).