Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. nóvember 2018
Tilvísun: 201811014 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda, lóð A, Reykjavík

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 5. nóvember 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 17. ágúst 2018. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í borgarráði 25. október 2018 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 25. september 2018.

Deiliskipulagsbreytingin felst í breyttu orðalagi og kvöðum er varða landnotkun á lóð A, sem verður blönduð íbúða- og atvinnuhúsalóð eftir breytingu í stað atvinnulóðar. Jafnframt er heimild fyrir leikskólastarfsemi á reitnum með leiksvæði í inngarði.

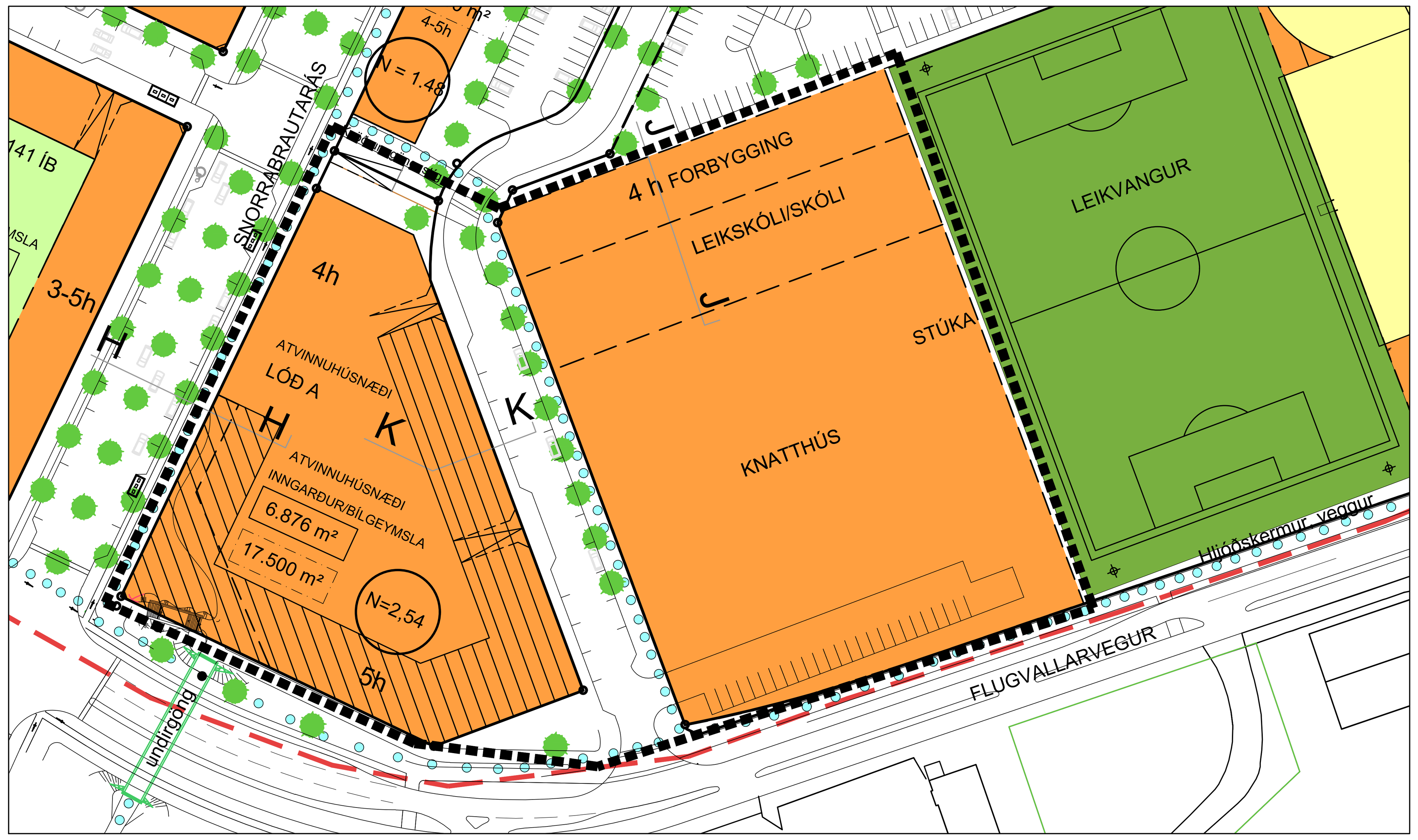
Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:1000, dags. 1. júní 2018.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem ekki er gerð grein fyrir skiptingu húsnæðis á lóð A milli íbúða-, atvinnu- og leikskóla, né gerð grein fyrir fjölda íbúða, bílastæða o.fl.. Tafla er ætti að sundurgreina þetta er sú sama eftir breytingu og fyrir.

Unnsteinn Gíslason

HLÍÐARENDI - REITUR A, FORBYGGING OG KNATTHÚSAREITUR - BREYTT DEILISKIPULAG 2018

FYRIR

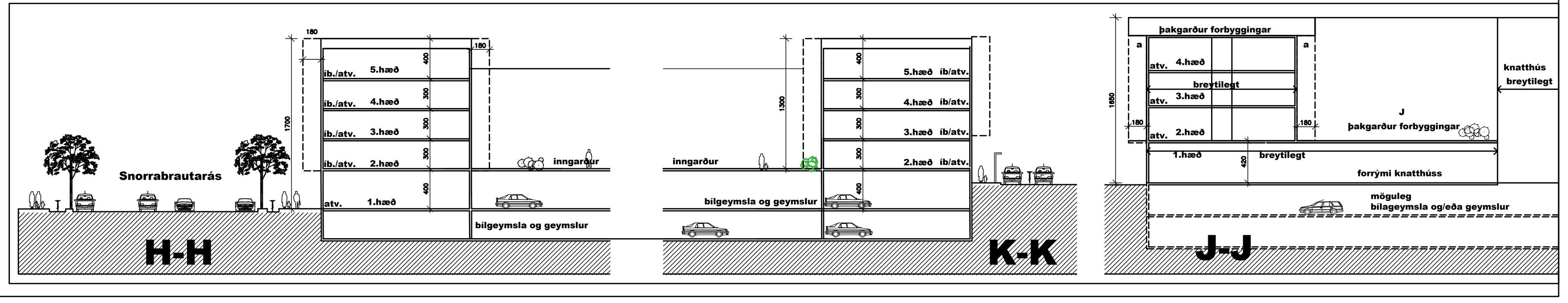


GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS ....2017 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A og KNATTHÚSAREITUR. 1:1000

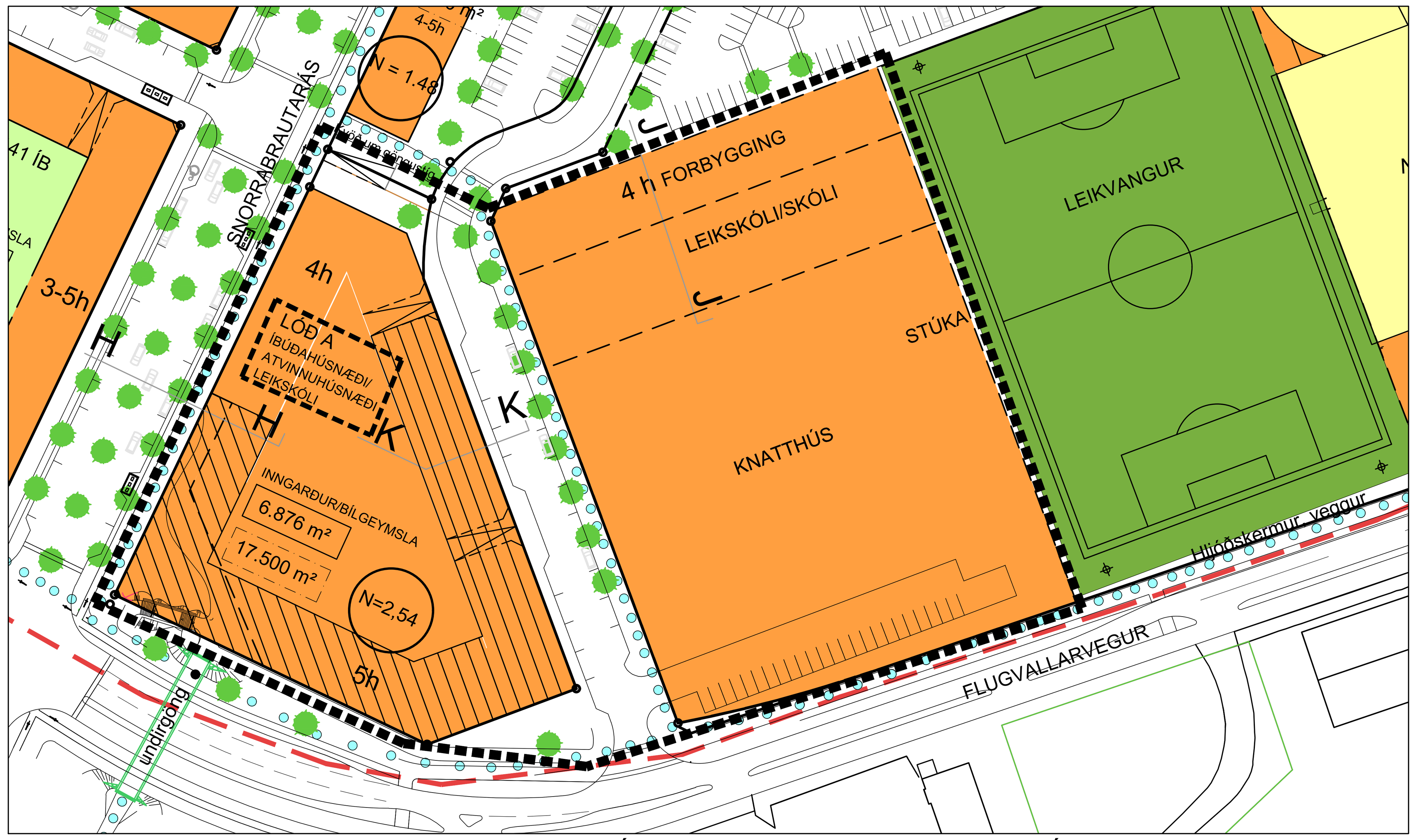
Tölulegar upplýsingar

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	1/íb	flokkun
Reitur A	17.500	1.-5.hæð	Atvinnuhúsnæði	175		A
	1600	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B
	3000	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C
	12.000	kjallari	bílgeymsla atv.			A(B)
	19.100,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B
Heild	**34.100**			**175**	**0**	**175 stæði**
Lóðarstærð	**6.876**					
Nýting A+B+C	**5,0**					
Nýting A+B ofanjarðar	**2,77**					
Nýting A ofanjarðar	**2,54**					

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði		flokkun
Forbygging/ Íþróttamannvirki	28.500	1.-5.hæð	Íþróttamannvirki/atv.	175		A
	4.500	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B
	3200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C
	21.250	kjallari	bílgeymsla atv./kn.hús			A (B)
	33.000,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B
Heild	**57.450**			**350**	**0**	**350stæði**
Lóðarstærð	**79.929**					
Nýting A+B+C	**0,7**					
Nýting A+B ofanjarðar	**0,41**					
Nýting A ofanjarðar	**0,35**					



EFTIR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A OG KNATTHÚSAREITUR 1:1000

Tillaga að breytingu á skilmálum skipulags fyrir Hlíðarenda, reiti 1.62, 1.628.8m sem samþykktir voru í Borgarráði 2015 með síðari tíma breytingum.

Breytingin felst í breyttu orðalagi og kvöðum er varða landnotkun á lóð A á skipulagssvæðinu. Lóð A verður blönduð íbúða- og atvinnuhúsalóð eftir breytingu í stað hreinnar atvinnuhúsalóðar. Leyfilegur íbúðafjöldi á skipulagssvæði Hlíðarenda er 780 íbúðir skv. gildandi aðalskipulagi borgarinnar. Á reitum B, C, D og E er búið að samþykkja 713 íbúðir og munu þær 67 íbúðir sem eftir standa fara yfir á A reit skv tillögu þessari.

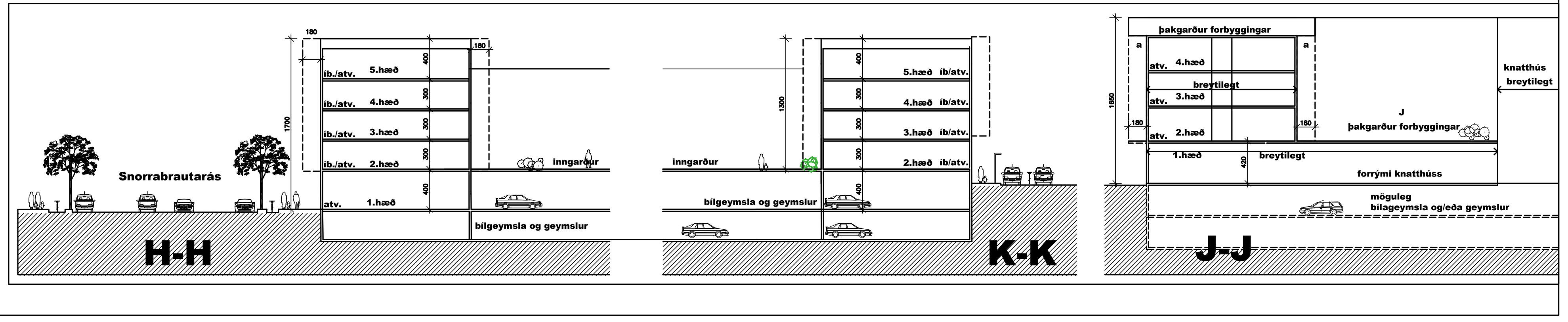
Að auki verður heimild fyrir leikskólastarfsemi á lóð A með leiksvæði í inngarði. Engar breytingar eru á knatthúsalóð frá seinustu breytingu sem samþykkt var á reitnum 2017. Á knatthúsalóð er því einnig heimild fyrir leikskólastarfsemi. Stærð og gerð mögulegs leikskóla er háð samvinnu við skólayfirvöld og fellur mögulegur leikskóli undir atvinnuhúsnæði hvað varðar bílastæðakröfur í töflu.

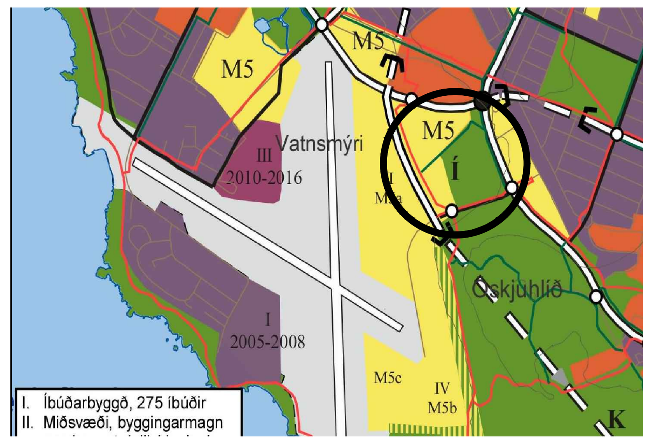
Tafla sýnir fjölda bílastæða; 1/100m² atvinnuhúsnæðis, 1/íb og 0.2/íb ef um námsmanníbúðir er að ræða, sbr. gildandi skipulag lóðar. Endanlegur fjöldi bílastæða á lóð er því háður endanlegri hönnun mannvirkis. Taflan sýnir ekki mögulegan fjölda námsmannaíbúða þar sem ekki er búið að hanna mannvirkið. Taflan sýnir því hámarksfjölda bílastæða, sem mun fækka verulega við hugsanlega breytingu í íbúðahótel/námsmannaíbúðir.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdrættir.

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m2	0,2 námsíb	1/íb	flokkun
Reitur A	1.750	1.hæð	Atvinnuhúsn.	17,5			A
	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,pallar ofl				C
	12.000	kjallari	bílgeymsla/geymslur				A (B)
	19.100,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar				A+B
Heild	**34.100**			**95**		**67**	**162 stæði**
Lóðarstærð	**6.876**						
Nýting A+B+C	**5,0**						
Nýting A+B ofanjarðar	**2,77**						
Nýting A ofanjarðar	**2,54**						

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði		flokkun
Forbygging/ Íþróttamannvirki	28.500	1.-5.hæð	Íþróttamannvirki/atv.	175		A
	4.500	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B
	3200	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C
	21.250	kjallari	bílgeymsla atv./kn.hús			A (B)
	33.000,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B
Heild	**57.450**			**350**	**0**	**350stæði**
Lóðarstærð	**79.929**					
Nýting A+B+C	**0,7**					
Nýting A+B ofanjarðar	**0,41**					
Nýting A ofanjarðar	**0,35**					





AR 2010-2030

HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2018-04-28. Br.2015.01.10
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR

- Snúanlegt auglýsingaskilti
- Mörk skipulagssvæða
- O — Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- 000 m² — Stærð lóðar í fermetrum
- 000 m² — Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Nb — Núverandi byggingar
- Vb — Verndað byggðamynstur
- Nýb — Byggingarreitur, hámark
- Nýb — Byggingarreitur, hornskorinn eða inndreginn
- 5.hæð — Möguleg staðsetning 5.hæðar, max 50% af grunnfleti 4.hæðar
- Inngarð/bílg — Bílgeymsla undir garði
- innakstur í bílgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- N= — Nýtingarhlutfall lóðar án geymsla og bílgeymsla
- 2h — Fjöldi hæða í húsi
- Göngu- og hjólreiðastígur
- Z — Spennistöð
- Tré í göturými, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Flóðlýsing
- Sorpgryfjur á sérlóðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning sbr, mæliblöð
- Deiliskipulagsbreytingasvæði

Deiliskiulagsbreyting 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
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

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

BREYTT
2018.11.30 Breytt v.ath.semda Skipulagsstofnunar KÁ

HEITI VERKS:
HLÍÐARENDI
DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A OG KNATTHÚSS.

DAGS.: 2018.06.01	HANNAÐ: JL, KÁ	YFIRF.:	TEIKNAÐ: KÁ
VERKNR:	KVARÐI: 1:1.000		

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957–3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956–4309
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193–2409
alark@alark.is
www.alark.is

S10

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 12. desember 2018 (HG1)

Varðar: Hlíðarendi

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 16. nóvember 2018 þar sem gerð er athugasemd við birtingu auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda þar sem ekki er gerð grein fyrir skiptingu húsnæðis á lóð A á milli Íbúða-, atvinnu- og leikskóla, né gerð grein fyrir fjölda íbúða, bílastæða o.fl. Einnig er lagður fram uppdr. dags. 1. júní 2018 lagf. 30. nóvember 2018.

Umsögn:

Skipulagsstofnun gerir með bréfi sínu dags. 16. nóvember 2018 athugasemd við birtingu samþykktar deiliskipulagsbreytingar Hlíðarenda í B-deild Stjórnartíðinda vegna efnislegrar framsetningar eftirtalinna atriða:

- Skipulagsstofnun gerir athugasemd við að hvorki er á uppdrætti gerð grein fyrir skiptingu húsnæðis á lóð A milli íbúða-, atvinnu og leikskóla, né gerð grein fyrir fjölda íbúða, bílastæða og fl. Tafla ætti að sundurgreina þessi atriði.

SVAR:

Búið er að bregðast við athugasemd með því að gera grein fyrir skiptingu byggingarmagns á milli íbúða- og atvinnuhúsnæðis í samræmi við skiptingu byggingarmagns íbúða- og atvinnuhúsnæðis á öðrum lóðum Hlíðarenda. Leikskóli fellur undir atvinnuhúsnæði og er þess vegna ekki gerður frekari greinarmunur á uppskiptingu byggingarmagns atvinnuhúsnæðisins.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Borgartún 12 – 14 / 105 Reykjavík / Sími 411-1111 / www.reykjavik.is