

From: Ólöf Harðardóttir [mailto:olof@uua.is]

Sent: 19. febrúar 2018 13:53

To: USK Skipulag

Afrit: Harri Ormarsson; Jón Árni Halldórsson; Erna Hrönn Geirsdóttir; Björgvin Rafn Sigurðarson

Subject: {Disarmed} Tilkynning um kæru Hliðarendi, lóð nr. 2. mál 24/2018

Góðan dag

Efni. Tilkynning um kæru.

Meðfylgjandi er afrit kæru, dags. 16. febrúar og móttokin sama dag, ásamt fylgigögnum, þar sem kærð er ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur, dags. 21. desember 2017, um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hliðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 og að framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar verði stöðvaðar meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni.

Vegna framkominnar stöðvunarkröfu er farið fram á að úrskurðarnefndin fái í hendur gögn er málið varða fyrir 26. febrúar nk. og er stofnuninni gefinn kostur á að tjá sig um kröfuna til sama tíma. Frestur til að gera athugasemdir vegna kærunnar að öðru leyti er 30 dagar frá dagsetningu þessarar tilkynningar, sbr. 5. mgr. 4. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

Meðfylgjandi eru gögn málsins.

Óskast staðfest um móttöku.

Með kveðju

Ólöf Harðardóttir skrifstofumaður f.h.

*Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3, 101 Reykjavík
sími 561 5111.
uua@uua.is*

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík, 16. febrúar 2018

KÆRA

Til LEX hafa leitað NH eignir, kt. 550416-0770, Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík, og Dalhús ehf., kt. 541201-4830, Ögurhvarfi 6, Kópavogi, (hér eftir „kærendur“), og falið undirrituðum lögmanni að bera fram kæru þessa með vísan til 52. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. ákvæði laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

I. Kröfur

Kærendur gerir eftirfarandi kröfur:

Að úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felli úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur, dags. 21. desember 2017, um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, og að framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagsbreytingarinnar verði stöðvaðar meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála.

II. Málsatvik

Kærandinn Dalhús ehf. er lóðarhafi að lóðinni að Hlíðarenda 28-34 eða reit C samkvæmt gildandi deiliskipulagi Hlíðarenda. Kærandinn NH eignir ehf. er lóðarhafi að lóðinni að Hlíðarenda 1-7 eða reit D samkvæmt gildandi deiliskipulagi Hlíðarenda. Hið kærða deiliskipulag varðar breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda að því er varðar reit sem er auðkenndur A samkvæmt deiliskipulagi Hlíðarenda og liggur austanmegin við reit C og suðaustanmegin við reit D. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst með auglýsingu sem birtist í B-deild Stjórnartíðinda 19. janúar sl. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar en Valsmenn hf., kt. 491299-2239, er umráðaaðili lóðarinnar.

II.1 Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2010.

Samkvæmt þágildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var heimilað að byggja allt að 60.000 m² atvinnuhúsnæðis og 360 íbúðir á svæði Hlíðarenda. Gerð var tillaga að deiliskipulagi árið 2004 fyrir svæðið í kjölfar undirritunar samnings á milli Reykjavíkurborgar og knattspyrnufélagsins Vals. Samkvæmt skipulaginu var svæðinu skipt í tvo hluta, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu- og íbúðasvæði. Á reit utan íþróttasvæðisins, þ.e. á „uppbyggingarsvæði“, var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Í greinargerð með deiliskipulaginu var sérstaklega bent á að byggingarreitir á uppdrættinum gætu rúmað stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfði. Var því meðvituð ákvörðun frá þeim tíma að fullnýta ekki byggingarreiti.

Veruleg breyting á framangreindu deiliskipulagi var samþykkt 23. september 2010 í kjölfar samkeppni um hönnun Vatnsmýrarsvæðisins sem fór fram árið 2008 en breytingin tók mið af vinningstillögum. Meginbreytingin á skipulaginu á svæðinu fólst í gerð randbyggðar eða reitakerfis sem hefur í för með sér þéttara byggðamynstur en gildandi deiliskipulag gerði ráð fyrir.

Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta verði á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Reitum verði fjölgað úr sjö í átta og að heimilað byggingarmagn á reitum auðkenndum A, B, C, D, E og F verði 80.000 m², þar af 35.000 m² af atvinnuhúsnæði. Gert sé ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, t.d. íbúðarhótelum á lóðum A og B. Á lóðum C og D sé gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð en íbúðum á efri hæðum. Um heimila uppbyggingu á lóðum auðkenndum A og B (reitir 02a) segir orðrétt í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni:

„Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta. Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílageymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða. Fermetraffjöldi bílageymslukjallara og bílageymslu er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í sérstökum skilmálum vegna lóða A og B í grein 3.2 í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 6.88 m² byggingu á fjórum hæðum á lóð A. Þá sé gert ráð fyrir bílakjallara undir byggingum á lóðum A og B og sameiginlegri bílastæðalóð. Einnig er gert ráð fyrir að 1. og 2. hæð víki fyrir stíg frá göngum undir Flugvallarveg við Öskjuhlíð.

II.2 Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2015.

Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda var samþykkt árið 2015 en breytingin tók mið af nýju Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010-2030. Í aðalskipulaginu er skipulagssvæðið sem um ræðir sem afmarkast af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti skipulagt að hluta sem íþróttasvæði og að hluta sem miðsvæði (auðkennt M5d).

Breytingin á deiliskipulaginu fólst í því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 í 600 og fjölga atvinnuhúsnæðisfermetrum á lóð A. Landnotkun á lóð B var breytt og þar heimiluð skilyrt atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum líkt og á við um lóðir C og D. Um nýtingu lóðanna A og B segir í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni:

„Lóðir á þessum reit eru tvær lóðir, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsaloð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðalóð, t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Skorabrautarás. Möguleiki er á bílageymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannabúðir er að ræða. Fermetraffjöldi bílageymslukjallara og geymslu í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdraetti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í grein 2.4 er fjallað um húsagerðir en þar segir að annars vegar sé um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, líkt og lóð B, og hins vegar sé um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði, líkt og lóð A.

Í grein 2.8 í skilmálum deiliskipulagsins er fjallað um bílastæði. Þar segir að bílastæði skuli vera innan viðkomandi lóðar og að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² af atvinnuhúsnæði og eitt stæði/íbúð og 0,2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel. Bílastæði í götum séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum. Lóðir A og B séu þó undantekningar frá framangreinda en þar sé gert ráð fyrir yfirborðsstæði en jafnframt veitt heimild til að koma fyrir bílakjallara sé þörf á því.

Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins fyrir lóð A kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Útfærsla byggingar skuli taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás skuli gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu en hugmynd sé um íbúðahótel á þessari lóð ætlað námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinimum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er tilgrein 1.81.

Önnur breyting virðist hafa verið gerð á greinargerð með deiliskipulaginu 2015 en ekki verður séð að breytingin hafi varðað uppbyggingarmöguleika á reit A.

II.3 Hin kærða breyting.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 (reit A) við Hlíðarenda með landnúmerið 220842. Nafn lóðarinnar var nýlega breytt í Amarrhlíð 3. Í breytingunni felst að heimilað byggingarmagn á lóðinni er aukið „til samræmis við lóðir G og H“ úr 12.500 m² í 17.500 m². Nýtingarhlutfall er hækkað úr 1.81 í 2.54 eða um 40%. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á svæðinu verði 63.900 m² eftir breytinguna. Í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni segir orðrétt:

„Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H [...]. Þessi breyting styrkir götummynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdraetti [...]. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100 m² atvinnuhúsnæðis, þó 1/130 m² ef um hótél er að ræða og áfram 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfð verður 5. hæð og tvöfaldur bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmálasnið A-A – E-E í skilmálaheftir, sjá kennisnið H-H og K-K hér að neðan.“

Við gildandi skilmála varðandi undirgöng að Snorrabrautarás segir: „Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.“ Við þetta er bætt: „Heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“

Kærendur skiluðu inn athugasemdum við deiliskipulagstillöguna með bréfum, dags. 12. maí 2017, og er umsögn skipulagsfulltrúa um athugasemdirnar fyrirliggjandi.

Rétt er að geta þess að eftir að deiliskipulagsbreytingin tók gildi árið 2015 hefur ekki verið heimilað hærra nýtingarhlutfall á reitum innan deiliskipulagsins þó svo að minniháttar breytingar hafi verið gerðar á deiliskipulaginu tvívegis.

III.

Röksemdir kærenda

Kærendur byggja á því að þeir hafi verulegra hagsmuna að gæta af framkominni tillögu vegna nálægðar fasteigna þeirra við lóð A sem hin kærða deiliskipulagsbreyting tekur til. Kærendur byggja á því að deiliskipulagsbreytingin sé haldin verulegum annmörkum sem eigi að leiða til ógildingar hennar.

III.1 Deiliskipulagsbreytingin er í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags.

Kærendur byggja á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Deiliskipulag er skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags og felur í sér að mörkuð er stefna fyrir „heildstæða einingu“, sbr. 1. og 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í 43. gr. skipulagslaga er heimilað að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi. Kærendur byggja á því að sá réttur sé ekki takmarkalaus. Kærendur byggja á því að Reykjavíkurborg hafi verið óheimilt að taka út einn byggingarreit deiliskipulagsins Hlíðarenda og heimila þar aukningu á nýtingarhlutfalli á reitnum úr 1.81 í 2.54 eða um 40% enda hafi þegar verið mörkuð stefna fyrir hina heildstæðu einingu sem deiliskipulag Hlíðarenda tekur til sem byggir ekki á því að nýtingarhlutfall geti verið jafn hátt og nú hefur verið heimilað.

Þá byggja kærendur á því að sérstakar takmarkanir séu á rétti til að gera slíkar breytingar á deiliskipulagi þegar skammt er liðið frá þeim tíma sem deiliskipulag, sem markar stefnu fyrir hina heildstæðu einingu, tók gildi. Á árinu 2015 var gerð veruleg breyting á skipulagi Hlíðarenda í kjölfar þess að nýtt aðalskipulag Reykjavíkurborgar var samþykkt. Kærendur byggja á því að þar hafi fullmótuð stefna fyrir svæðið verið samþykkt í meginatriðum með bindandi hætti. Í þessu samhengi vísa kærendur til hliðsjónar til *úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 24. janúar 2008 í máli nr. 67/2006 (Hamarsbraut)* þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að óheimilt hefði verið að útbúa deiliskipulag fyrir eina lóð án þess að jafnhliða væri unnið og samþykkt deiliskipulag fyrir svæði sem væri talið mynda „heildstæða einingu í skipulagslegu tilliti.“

Ef réttur til að gera svo viðamiklar breytingar á deiliskipulagi á einni lóð verður talinn í lagi svo stuttu eftir að deiliskipulag er unnið og samþykkt verður að telja að farið sé gegn framangreindum ákvæðum skipulagslaga um eðli og markið deiliskipulags. Borgarar verða að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur í úrskurðaframkvæmd sinni tekið sérstaklega fram að gjalda verði varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, sbr. *úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 88/2006 frá 2. september 2008*. Ljóst er að skipulagsrök mæla ekki með hinni umdeildu deiliskipulagsbreytingu.

Kærendur byggja á því að framangreind aukning á nýtingarhlutfalli á reit A sem var samþykkt með deiliskipulagsbreytingunni fari gegn 1. gr. c skipulagslaga enda aukningin umfram það sem má með sanngirni ætlast til að verði heimiluð á reitnum miðað við fyrirliggjandi deiliskipulag á svæðinu. Í þessu samhengi verður einnig að líta til staðsetningar lóðarinnar sem er staðsett við hlið íþróttamannvirkja sem draga að fjölda fólks á degi hverjum. Þá þarf einnig að líta til þess að á lóðinni er gert ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, þ.e. íbúðum til skammtímaleigu. Getur svo mikil aukning á nýtingarhlutfalli ekki talist málefnaleg. Má sem dæmi nefna að í kafla 1.9 í almennum skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að gert sé ráð fyrir u.þ.b. 175 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu sé nokkur. Starfsemi á íþróttasvæðinu sé aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á uppbyggingarsvæðinu vestan við íþróttasvæðið, þannig að þar standi að líkindum auð borgarbílastæða í húsagötum þegar þörfin verður mest á íþróttasvæðinu. Verði tillagan samþykkt verður ekkert yfirborðsstæði á reit A.

III.2 Deiliskipulagsbreytingin í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins Hlíðarenda. Kærendur byggja á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins Hlíðarenda frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Annars vegar kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu kemur á hinn bóginn fram að heimilt sé að fullbyggja reit A.

Hins vegar er fjallað um húsagerðir í grein 2.4 í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni. Annars vegar er gert ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er gert ráð fyrir 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að á reit A standi einvörðungu hreint atvinnuhúsnæði. Stenst því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum vegna reits A á þá leið að þar verði heimilað að byggja fimm hæðir.

III.3 Rannsókn máls ekki fullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.

Í deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2004 með síðari breytingum er skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á reitum. Engin rannsókn hefur farið fram á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni á reit A en verið er að heimila hækkun hússins um heila hæð. Kærendur byggja því á að málsmeðferðin sé í andstöðu við rannsóknarskyldu stjórnsluréttarins, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.

III.4 Ómálefnalegt að réttlæta aukningu byggingarmagns með vísan til heimilaðs byggingarmagns á lóðum G og H.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er hin verulega aukning á byggingarmagni á reit A réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Reitir G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir líkt og reitur A. Á lóð G er heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m². Á reit H er jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk bílageymslu í kjallara.

Í *fyrsta lagi* byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé hægt að bera saman annars vegar reit A og hins vegar reiti G og H vegna staðsetningar og annarra atriða. Reitir G og H eru á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert er byggt vestan megin við reitina og á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A er á hinn bóginn umkringdur annars vegar íbúðahúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dregur að mikla umferð og fólk. Frá árinu 2004 hefur verið ráðgert í deiliskipulagi á reitnum að yfirborðsbílastæði verði á reit A í meira mæli en á öðrum lóðum á deiliskipulagssvæðinu vegna nálægðar við íþróttamannvirkin og fyrirhugaðrar starfsemi í byggingunni. Þá er jafnframt gert ráð fyrir skammtímaútleigu íbúða á reit A. Mun það hafa verulega neikvæð áhrif á íbúðabyggð á reitum C og D. Á reitum G og H er einvörðungu ráðgert að þar verði hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Slík atvinnustarfsemi er að jafnaði einvörðungu yfir daginn ólíkt íbúðahótels sem truflar fyrirsjáanlega nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn.

Í *öðru lagi* kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar í gildandi deiliskipulagsupprætti“. Frá því að deiliskipulag var samþykkt fyrir svæðið hefur verið gert ráð fyrir að á reit A sé heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði. Einvörðungu sé heimilt að byggja fimm hæða hús á þeim reitum þar sem um ræðir blandaða byggð með íbúðir á efri hæðum. Stenst þessi röksemd því ekki skoðun. Þá er ekki heimilað að byggja fimm hæða hús á reitum G og H og er því verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til þeirra lóða til að réttlæta aukið nýtingarhlutfall á reit A.

Í *þriðja lagi* kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H. Ekki verður séð af upprætti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður á að komast fyrir á reitnum. Þá er ljóst að inngarður muni ekki nýttast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst er að starfsemi í húsnæði á reit A verður önnur en annars staðar á skipulagssvæðinu. Þá verður byggingin jafnframt í verulegri nálægð við íþróttamannvirki líkt og áður greinir. Þessi atriði kalla á að til staðar sé yfirborðsbílastæði enda mun önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Telur umbjóðandi minn ljóst að ómálefnalegt sé að byggja á því að um ræði sambærilegt tilvik á reit A og á reitum G og H. Sú nálgun er einvörðungu reist á því sjónarmiði að hrein atvinnustarfsemi verði á þessum reitum. Felur það í sér mikla einföldun. Verður að telja að markmið deiliskipulags Hlíðarenda að hafa yfirborðsstæði við byggingar þar sem atvinnustarfsemi er á 1. hæð en íbúðir á efri hæðum til þess að raska sem minnst friði íbúa á svæðinu sé markleysa komist þessi tillaga í gegn.

Í umsögn skipulagsfulltrúa er fallist á að reitur A annars vegar og reitir G og H hins vegar séu ekki sambærilegir. Þá er á það bent að atvinnuhúsnæði mun rísa á reit A. Ekkert kemur í veg fyrir að rekstur hótels verði þar leyfður þrátt fyrir mótmæli sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa enda kemur aðeins fram að íbúðahótel ætlað námsmönnum sé eitthvað sem kunnir að vera hentugt á reitnum, skilmálar eru hvergi nærri bindandi eða afgerandi að þessu leyfi.

III.5 Önnur atriði.

Í umsögn skipulagsfulltrúa kemur fram að aðalmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar sé að loka reitnum með randbyggð, m.a. til að styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og skilgreina hvar heimilað væri að byggja að hluta til 5. hæð byggingarinnar. Kærendur byggja á því að framangreind skýring á deiliskipulagsbreytingunni geti ekki talist málefnalegur grundvöllur fyrir deiliskipulagsbreytingu. Kærendur benda á í þessu samhengi að ef ætlunin er að loka reitnum með randbyggð til að styrkja götummynd við knatthús þurfi að gera slíkt hið sama varðandi reit B þar sem um ræðir sömu landnotkun og staðsetningu gagnvart íþróttasvæðinu. Kærendur byggja á því að með því að heimila hækkun byggingarinnar og aukningu á nýtingarhlutfalli á reit A sé verið að raska jafnræði lóðarhafa á svæðinu með þeim hætti að ógildingur varði

Kærendur byggja á því að grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar á reit A séu svo neikvæð að fella beri deiliskipulagsbreytinguna úr gildi af þeim sökum. Kærendur eru lóðarhafar lóða sem eru auðkenndar C og D samkvæmt deiliskipulagi Hlíðarenda þar sem heimiluð er blanda af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, þ.e. atvinnuhúsnæði á 1. hæð og íbúðir á efri hæðum. Hækkun byggingarinnar á reit A í fimm hæðir mun hafa mikil áhrif á íbúðarsvæðið. Bent er á að á reitum G og H þar sem verður heimilað að reisa hrein atvinnuhúsnæði er einvörðungu gert ráð fyrir að þau verði á þremur til fjórum hæðum enda íbúðarsvæði heimilað á lóð F sem liggur þar við hliðina á.

Þá var líkt og bent hefur verið á mörkuð stefna í deiliskipulagi Hlíðarendasvæðisins frá 2015 að loka ekki reit A og hafa þar yfirborðsstæði væntanlega aðallega vegna staðsetningar lóðarinnar gagnvart íbúðarsvæðinu og íþróttasvæðinu.

Kærendur byggja á því að með vísan til framangreinds að ekki liggi lögmæt og málefnaleg sjónarmið til grundvallar ákvörðun um deiliskipulagsbreytinguna. Þá hafi skort á að undirbúningi hennar hafi verið hagað í samræmi við grundvallarreglur stjórnsluréttarins.

Kærendur byggja á því að framangreindir annmarkar leiði til þess að beri að taka kröfur kærenda til greina.

Áskilinn er réttur til að koma á framfæri frekari röksemdum sem og gögnum. Þá er þess sérstaklega óskað að nefndin veiti kærendum tækifæri til að koma að athugasemdum við greinargerð Reykjavíkurborgar.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari gagna eða upplýsinga.

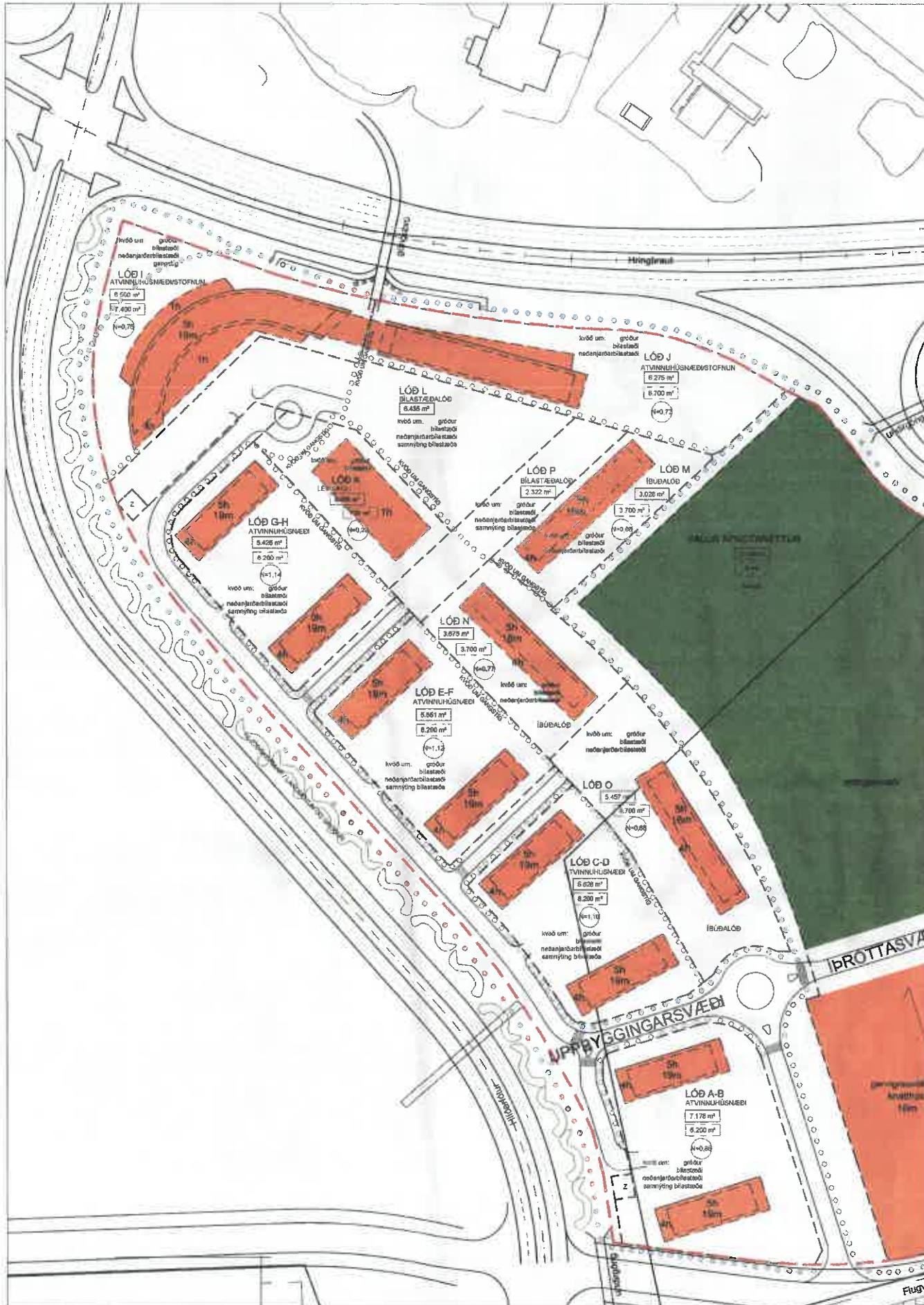
Virðingarfyllst,



Óskar Sigurðsson, lögmaður

Fylgigögn:

1. Deiliskipulag Hlíðarenda, dags. 23. júní 2004.
2. Skipulagsupprættir og greinargerð með breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 23. september 2010.
3. Skipulagsupprættir og greinargerð með breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 2. desember 2014/14. janúar 2015.
4. Greinargerð með breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 17. febrúar 2015/15. maí 2015.
5. Breytingar/uppfærsla á deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2016 til 2017.
6. Athugasemdir NH eigna ehf. við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 12. maí 2017.
7. Athugasemdir Dalhúsa ehf. við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 12. maí 2017.
8. Bréf NH eigna ehf. til Valsmanna hf., dags. 12. maí 2017.
9. Bréf Dalhúsa ehf. til Valsmanna hf., dags. 12. maí 2017.
10. Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 13. desember 2017.
11. Auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda á breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 19. janúar 2018.



“Hlíðarendi”

Tillaga að greinargerð og skilmálum
fyrir reiti 1.62, 1.628.8
sem markast af :

Hringbraut (eftir færslu), Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti.



Ráðgjafar: **ALARK arkitektar ehf**
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

04-04-03
br.20-02-04

Almennar upplýsingar	1
1.0 Almenn.....	1
1.1 Forsaga.....	1
1.2 Afmörkun svæðis.....	1
1.3 Markmið.....	2
1.4 Aðkomur og umferð.....	2
1.5 Hljóðvist.....	2
1.6 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar.....	2
1.7 Nýtt Valssvæði.....	3
1.8 Uppbyggingarsvæði.....	4
Almennir skilmálar	5
2.0 Almenn.....	5
2.1 Hönnun og uppdrættir.....	5
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð.....	5
2.3 Byggingarreitir.....	5
2.4 Húsagerðir.....	6
2.5 Nýtingarhlutfall.....	6
2.6 Bílastæði.....	6
2.7 Frágangur lóða.....	6
2.8 Svalir, útbyggingar, bílgeymslukjallarar (lóðir A-O).....	7
2.9 Sorpgeymslur.....	7
2.10 Sérstakar kvaðir.....	7
Sérákvæði	8
3.0 Almenn.....	8
3.1 Lóðir A-H, atvinnuhúsalóðir.....	8
3.2 Lóð I, atvinnuhúsalóð.....	8
3.3 Lóð J, atvinnuhúsalóð.....	8
3.3.1 Lóð I og J, sameinaðar.....	8
3.4 Lóð K, leikskólalóð.....	9
3.5 Lóð L, bílastæðalóð.....	9
3.6 Lóðir M, N og O, íbúðalóðir.....	9
3.7 Lóð P, bílastæðalóð.....	10
3.8 Ípróttasvæði Vals.....	10
3.9 Nýtt ípróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.....	10
3.10 Knatthús.....	11
3.11 Útisvæði.....	11

Fylgigögn:

Niðurstöður útreikninga á hljóðvist, Stefán Finnsson verkfræðistofu Rvkborgar.
Hljóðvist í nýbyggingarhverfi, athugun VST.

Uppdrættir og skýringamyndir.

Deiliskipulag Hlíðarenda í Reykjavík.

Almennar upplýsingar

1.0 Almenn

Í kjölfar samnings, sem gerður var á milli Reykjavíkurborgar og knattspyrnufélagsins Vals varðandi framtíðarsýn svæðisins að Hlíðarenda og umhverfi og undirritaður var á afmælisdegi Vals þann 11. maí 2002 er gerð tillaga að deiliskipulagi svæðisins.

Svæðið skiptist í aðalatiðum í tvo reiti, lóð Knattspyrnufélagsins Vals sem var 8,5 ha fyrir samningsgerðina og svonefndan C-reit Landspítala sem er um 5 ha. Vegna færslu Hringbrautar er nauðsynlegt er að taka land af núverandi lóð Vals.

Svæðið mun skiptast í tvo hluta í skipulaginu, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu-/íbúðasvæði. Svæðið skal skipuleggja sem eina heild.

Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi 2001-2024, er að hluta til opið svæði til sérstakra nota og að hluta til miðsvæði M5. Mörk þessara svæða kunna að breytast við gerð deiliskipulags.

Skilgreining á M5: Á þessum svæðum verði fyrst og fremst fjármála- hátækni- og þekkingarfyrirtæki, rannsóknarstarfsemi, hótél og þjónusta tengd þessari starfsemi.

Ekki skal taka mið af nálægð við NA/SV flugbrautina hvað varðar húshæðir á skipulagssvæðinu. Reiknað er með að flugbrautinni verði lokað áður en uppbygging hefst.

Deiliskipulag svæðisins og breytingar sem það hefur í för með sér kallar á aðalskipulagsbreytingu.

Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsupprætti, dags.04-04-03, br.20-02-04.

1.1 Forsaga

Íþróttastarfsemi Vals hefur verið á Hlíðarenda frá árinu 1939 þegar Íþróttafélagið festi kaup á jörðinni og húsunum sem þar stóðu. Flutningur Hringbrautar var ákveðinn með aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og einnig með nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Á lóð Vals standa nokkrar byggingar, bærinn Hlíðarendi, Kapellan og tvö íþróttahús, sambyggð. Hlíðarendi var byggður árið 1916. Gildi húsanna í atvinnusögu Reykjavíkur er mikið, en einnig hafa þau gildi vegna sögu Íþróttafélagsins Vals á þessum stað að mati Árbæjarsafns.

1.2 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut (eftir færslu), Bústaðavegi, Flugvallarvegi, sem gert er ráð fyrir að færist lítið eitt og Hlíðarfæti, sem nú er að nýju á aðalskipulagi. Svæðið er í heild um 14,5 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í tvo megin hluta, annars vegar íþróttasvæði (Knattspyrnufélagið Valur) og hins vegar uppbyggingarsvæði, (atvinnu- og íbúðalóðir).

1.3 Markmið

Deiliskipulag „Hlíðarenda“ skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024.

Einnig verður höfð til hliðsjónar, þar sem við á, stefnumörkun í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024.

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að festa starfsemi Knattspyrnufélagsins Vals í sessi með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera tillögu að uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu (“Uppbyggingarsvæði”). Auk þess er lausn umferðar- og bílastæðamála mjög aðkallandi. Einnig skal huga að gönguleiðum og almenningssamgöngum. Við skipulagsgerðina skal sérstaklega huga að ásynd Öskjuhlíðar hvað varðar hæðir bygginga.

1.4 Aðkomur og umferð

Ein aðkoma inn á svæðið verður frá Flugvallarvegi um safngötu að hringtorgi sem skilur á milli íþróttasvæðis og uppbyggingarsvæðis. Heimreið að Hlíðarenda liggur frá hringtorgi til austurs um götu á milli efri og neðri hluta íþróttasvæðisins.

Safngatan liggur frá hringtorgi til vesturs að atvinnulóðasvæði og leggst upp að vestur mörkum skipulagssvæðisins og liggur samsíða Hlíðarfæti að Hringbraut.

Með tilliti til framtíðarskipulags flugvallarsvæðisins er gert ráð fyrir að Flugvallarvegur færist lítið eitt í stefnu norðan við skrifstofubyggingu Flugleiða.

Mikilvæg göngutenging verður gegnum reitinn frá miðbæ um göngubrú móts við Læknagarð yfir í Öskjuhlíð.

Vegna þess hve umkringt skipulagssvæðið er af stofnbrautum og til að tryggja öruggari gönguleiðir til og frá svæðinu er gert ráð fyrir göngum undir fyrirhuguð slaufumannvirki Bústaðavegar/Hringbrautar auk fyrnefndar göngubrúar. Fyrir eru þegar ein göng að svæðinu á mótum Bústaðavegar og Flugvallarvegar. Auk þessa er gert ráð fyrir göngum undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir Miklubraut í göngum frá Miklatúni niður undir brú við Bústaðaveg sem gerir göngutengsl Norðurmýrabúa við svæðið tryggari en nú er.

1.5 Hljóðvist

Vegna áætlana um íbúðabyggð á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hljóðskermun meðfram Hlíðarfæti í formi landmótunar, hugsanlegra veggja og gróðurs. Staðsetning og fyrirkomulag atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu er einnig liður í hljóðskermun svæðisins gagnvart íbúðahlutanum. Vegna nálægðar við umferðaræðar er þó ljóst að við hönnun húsa á svæðinu verður að huga að hljóðvist einkum hvað varðar íbúðarhúsnæðið. Er við það miðað að tryggja þurfi 55dB(A) utan við opnanlegan glugga sbr. reglugerð nr. 933/1999 um hávaða. Við hönnun húsa á svæðinu skal tryggja að hljóðstig fari ekki yfir fyrrgreinda viðmiðun. Um annað húsnæði og hljóðvistarkröfur innanhúss vísast að öðru leyti til framangreindrar reglugerðar. Áður en hafist er handa við hönnun húsa skulu hönnuðir kynna sér fyrirbyggjandi skýrslur um hljóðvist á svæðinu.

1.6 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar

Holrásalögn og lagnaleiðir að tveimur dreifistöðum rafmagns eru innan skipulagssvæðisins.

Svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24, setja uppbyggingarhraða svæðisins ákveðnar skorður. Samkvæmt þeim hafa þær ekki áhrif á uppbyggingu á lóð knattspyrnufélagsins Vals. Hins vegar hafa þær áhrif á uppbyggingarhraða á atvinnu/íbúðarsvæðinu. Hefja má uppbyggingu á syðsta hluta svæðisins sem og þeim nyrsta, þ.a. ljóst er að miðbik skipulagssvæðisins verður óhreyft á meðan hindrunarlínur þessar hafa gildi og ljóst er að ekki verður byggt á þessum lóðum fyrir en flugbraut þessi hefur verið aflögð. Þær lóðir sem þessum annmörkum eru háðar eru annars vegar lóðir D, E-F, G-H og J á uppbyggingarsvæði og hins vegar lóðir M og N á íbúðarsvæði, sjá nánar skýringaruppdrátt. Á lóðir C-D og O skal setja rauð hindranaljós, a.m.k. tvö á hvert hús í samráði við flugmálastjórn. Gæta skal þess að byggingarkranar fari ekki upp fyrir hindrunarflöt flugbrautar.

1.7 Nýtt Valssvæði

Lóð knattspyrnufélagsins Vals er 85.500 m² en vegna breytinga á gatnakerfi umhverfis lóðina þarf að taka af henni um 6.400 m² að norðan og sunnan auk þess sem um 19.500 m² eru teknir af lóðinni, undir atvinnustarfsemi og íbúðir, samkvæmt fyrrnefndum samningi á milli félagsins og Reykjavíkurborgar frá 11. maí 2002. Lóð Vals verður því eftir breytingu þessa 59.600 m² auk afnotaréttar af 10.000 m² svæði til viðbótar við norðurmörk lóðarinnar. Gert er ráð fyrir að íþróttamannvirki félagsins megi stækka, eða fjarlægja og byggja ný. Gert er ráð fyrir að gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falli undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Mikilvægt er að í nýju deiliskipulagi verði þeim byggingum sem standa áfram gerð sómasamleg skil með umhverfismótun og aðkomu. Svæðið skiptist landfræðilega í efra og neðra svæði. Á efra svæði eru og munu áfram verða byggingar og aðalleikvangur félagsins ásamt bílastæðum en á neðra svæði verður æfingarsvæði.

Gert er ráð fyrir ca.160 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu er mikill. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu þannig að þar standa auð bílastæði þegar þörfin er mest á íþróttasvæðinu. Kvöð er á lóðum A-L á uppbyggingarsvæði um samnýtingu stæða með Knattspyrnufélaginu Val, sjá nánar gr. 2.6, bls.5.

Tillagan gerir ráð fyrir stækkun núverandi íþróttamannvirkja ásamt áhorfendaaðstöðu (stúku) fyrir aðalleikvang og þjónustubyggingum. Einnig gerir tillagan ráð fyrir yfirbyggðum gervigrasvelli í knatthúsi sem er áætlað um 9.000 m² að stærð. Hæð þess er áætluð 13 m undir burðarvirki hæsta punkts, en til samanburðar er það 7 metrum lægra en Egilshöllin í Grafarvogi. Gert er ráð fyrir möguleika á áhorfendastúku á langhlið knatthúss. Einnig er gert ráð fyrir framtíðar möguleika á byggingu á milli eldra íþróttahúss og fjóss, þó með þeim takmörkunum sem verndað byggðamynstur setur. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform. Að lokum er gert ráð fyrir geymslum á gafli hins nýja íþróttahúss og við gafil knatthúss, inngrafið í brekkuna á milli götu og aðalhúss.

Á svæðinu er gert ráð fyrir þremur grasvöllum 68x105 m á neðra svæði og einum jafnstórum gervigrasvelli á framtíðarlóð knatthúss á efra svæði. Auk þessa er gert ráð fyrir aðalleikvangi á efra svæði sem standa mun á núverandi malarvelli, á milli íþróttahúss og knatthúss.

1.8 Uppbyggingarsvæði

Á reit utan Valslóðar er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn má vera allt að 50.000 m² auk leikskólahúsnæðis. Bflakjallarar eru ekki innifaldir í þeirri tölu. Mikilvægt er að huga að ásýnd Öskjuhlíðar og einnig þarf að skoða hæðir byggingar sérstaklega vegna nálægðar við Landspítala, Eskihlíðarblokkir og atvinnusvæði við Skógarhlíð. Hæð bygginga miðast við u.þ.b. 5 hæðir eða efstu punkta bygginga við Eskihlíð og Skógarhlíð. Uppbyggingarsvæðið sem ætlað er undir atvinnustarfsemi og íbúðir er um 65.000 m² og er því um að ræða nýtingu á svæðinu upp á ca. 0,8.

Tillagan gerir ráð fyrir „stokkbyggingum“ meðfram væntanlegum Hlíðarfæti og framtíðar Hringbraut á 6-10 lóðum auk lóðar fyrir leikskóla. Hugmyndin er að stokkarnir liggja því næst hornrétt á Hlíðarfót og safngötu inni á svæðinu sem liggur samsíða Hlíðarfæti vestast á skipulagssvæðinu.

Aftan við og í vari af atvinnuhúsnæði er gert ráð fyrir 3 íbúðarblokkum sem umlykja íþróttasvæðið. Bílastæði íbúðalóða og atvinnuhúsa eru aðskilin.

Æskilegt er að íbúðir á svæðinu séu ætlaðar námsmönnum og/eða fólki yfir miðjum aldri.

Sem fyrr segir setja svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið aðflugslína flugbrautar 06-24, uppbyggingarhraða svæðisins ákveðnar skorður. Samkvæmt þeim hafa þær ekki áhrif á uppbyggingu á lóð knattspyrnufélagsins Vals. Hins vegar hafa þær áhrif á framkvæmdahraða á uppbyggingarsvæðinu. Hefja má uppbyggingu á syðsta hluta svæðisins sem og þeim nyrsta, þ.a. ljóst er að miðbik skipulagssvæðisins verður óhreyft á meðan hindrunarlínur þessar hafa gildi og ljóst er að ekki verður byggt á þessum lóðum fyrir en flugbraut þessi hefur verið aflögð. Þær lóðir sem þessum annmörkum eru háðar eru annars vegar lóðir D, E-F, G-H og J á atvinnuhúsasvæði og hins vegar lóðir M og N á íbúðasvæði, sjá nánar skýringarupprátt. Á lóðir C-D og O skal setja rauð hindranaljós, a.m.k. tvö á hvert hús í samráði við flugmálastjórn. Gæta skal þess að byggingarkranar fari ekki upp fyrir hindrunarflöt flugbrautar.

Vegna nálægðar við Landspítala háskólasjúkrahús er gert ráð fyrir að fyrirtæki eða stofnanir á sviði heilbrigðismála, rannsókna, menntunar og hátækni hafi forgang.

Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu (uppbyggingarsvæði) og núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals að Hlíðarenda.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á atvinnuhúsasvæði í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum (sbr. 18. gr. í byggingarreglugerð nr. 44/1998) er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk aðkomumegin lóðar (G). Hæð lands á baklóðamörkum er sýnd við lóðamörk fjær aðkomu (L). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra. Undantekning frá þessu eru sorpskýli, lyftu-/stigahúsakjarnar við fjölbýlishús, en þeir mega ná út að lóðamörkum og hámarksstærð er 25 m² að grunnfleti. Að sama skapi er gert ráð fyrir að spyrnuveggir á knatthúsi megi fara út fyrir byggingarreit til vesturs og norðurs, allt að 8 m. Að öðru leyti er staðsetning byggingar innan byggingarreits frjáls innan þess ramma sem reitur, reglugerðir og nýtingarhlutfall einstakra lóða leyfir. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð byggingar frá lóðamörkum.

Bent skal á að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir. Byggingar skulu hins vegar vera 5 hæðir og þar með verða þær hugsanlega styttri og/eða mjórri en byggingarreitir leyfir.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í meginráttum tvennskonar á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 5 hæða atvinnuhúsnæði, þar sem jarðhæð og þakhæð eru inndregnar og hins vegar er um 5 hæða íbúðarblokkir að ræða, þar sem þakhæð er inndregin. Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, stúkum og knatthúsi. Mænisstefna er skv. skipulagsupprætti. Þakform á uppbyggingarsvæði er flatt en á íþróttasvæði er gert ráð fyrir bogadregnum og flötum þakformum.

Gerðar eru kröfur um gæða útfærslu bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Í því samhengi og til viðmiðunar má benda á uppbyggingarsvæðið við Borgartún á síðustu misserum. Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar skal samræma útlit og efnisval þeirra. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á lóðum á uppbyggingarsvæði er áætlað á bilinu 0,7-1,25 og eru bílageymslukjallarar þá ekki meðtaldir.

2.6 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar, þó er gert ráð fyrir sameiginlegum sér bílastæðalóðum fyrir annars vegar atvinnuhúsalóðir I og J og hins vegar fyrir íbúðalóðir M og N. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 50 m² í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, og 1½ bílastæði á hverja íbúð yfir 80 m² en 1 stæði á hverja íbúð sem er minni en 80m². Vegna nálægðar við miðstöð almenningsgangna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. helmingi bílastæða í bílgeymslum neðanjarðar. Hámarksstærð bílgeymslukjallara takmarkast eingöngu af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Gert er ráð fyrir ca. 160 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Kvöð er um samnýtingu bílastæða ofanjarðar á atvinnuhúsalóðum fyrir atvinnuhúsalóðirnar og íþróttasvæðið. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar, öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu, þannig að þar standa að bílastæði þegar þörfin er mest á íþrótt- og íbúðasvæðunum. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin. Almennt er ekki heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Undantekning frá þessu er þó nyrst á svæðinu við hringtorg að leikskólalóð. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir.

2.7 Frágangur lóða

Lóðafrágangur skal vera til fyrirmyndar. Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Að öðru leyti gilda uppgefnar lóðarhæðir á hæðarblöðum. Á aðaluppráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðarlegu, staðsetningu bílastæða, aðkomur, athafnasvæði og gámasvæði í samræmi við gildandi byggingarreglugerð.

Kvöð er um að a.m.k. 5% lóðaryfirborðs verði tekin undir gróður og á það eins við um bílastæðalóðir.

2.8 Svalir, útbyggingar, bílgeymslukjallarar (lóðir A-O).

Svalir og útbyggingar eru innan byggingarreits. Undantekning frá þessu eru lyftu-/stigahúsakjarnar við fjölbýlishús, en þeir mega ná út að lóðamörkum, en hámarksstærð þeirra, utan byggingarreits, er 25 m² að grunnfleti.

Kvöð er um bílgeymslukjallara á uppbyggingarsvæðinu, (lóðir A-O), og má gera ráð fyrir geymslum þeim tengdum. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum (sjá einnig 2.6). Bílakjallarar reiknast ekki í nýtingarhlutfalli lóða.

2.9 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera lokaðar og stærð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð. Sorpskýli eru leyfð utan byggingarreits. Miða skal við að sorp verði flokkað.

2.10 Sérstakar kvaðir

Landið er mýrlent og er á vatnasvæði Reykjavíkurtjarnar. Kvöð verði sett um að ofanvatni verði skilað ómengduðu í náttúrulegt vatnskerfi eins og annars staðar í Vatnsmýrinni.

Íbúar jarðhæðar fjölbýlishúsa skulu hafa afnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.

Óheimilt er að setja á stofn eða starfrækja á svæðinu næturklúbba, sbr 9.gr laga um veitinga-og gististaði nr. 67/1985 m.s.br.

Sérákvæði

3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

3.1 Lóðir A-H, atvinnuhúsalóðir

Gert er ráð fyrir sameiginlegri innkeyrslu á lóð fyrir hverjar 2 byggingar, sem og sameiginlegum rampa í bílakjallara. Miðað er við 2 byggingar á sameiginlegri lóð, lóð A-B, C-D o.s.frv.

Byggingar á lóðum A, B, C, D, E, F, G og H eru áætlaðar ca. 3.100 m² hver um sig. Bílastæðafjöldi er að lágmarki 62 stæði, miðað við eitt stæði á hverja 50 m², þar af a.m.k. 31 í kjallara fyrir hverja byggingu fyrir sig. Lóðastærðir eru hér mismunandi að stærð og nýtingarhlutfall á bilinu 0,86–1,14 (sjá töflu að neðan). Byggingar skulu vera 5 hæðir og skal efsta hæð vera inndregin. Jarðhæð skal einnig vera inndregin. Þakhæðir skulu inndregnar á langhliðum a.m.k. 1,5 m og á göflum um a.m.k. 5 m. Jarðhæðir skulu inndregnar á langhliðum að megin stofni um allt að 1m og 1–5 m á göflum. Hámarkshæð byggingar er 19 m. Þök eru flöt, að hámarki 5°. Kvöð er um gangstíg á N-V lóðamörkum. Á lóð C-D skal setja hindranaljós a.m.k. tvö á hvert hús í samráði við Flugmálastjórn.

3.2 Lóð I, atvinnuhúsalóð

Þessi lóð er eins konar útvörður svæðisins. Hámarksbyggingarmagn er 7.400m². Bílastæða fjöldi er 148 stæði miðað við eitt stæði á hverja 50 m², þar af helmingur í kjallara. Lóðarstærð er hér um 6.500 m² auk hlutdeildar í bílastæðalóð L, þannig að hámarksnýtingarhlutfall verður 0,75. Bygging á lóð I skal vera 5 hæðir og skal efsta hæð vera inndregin a.m.k. 1,5 m á langhliðum og a.m.k. 5 m á göflum. Meginhluti byggingarinnar skal vera bogadreginn. Á jarðhæð má byggja út fyrir bogadregna aðalhúskroppinn bæði til norðurs og suðurs innan þar til gerðs byggingarreits en sé það gert hefur það áhrif á hæð byggingar miðað við leyfilegt byggingarmagn lóðarinnar. Hámarkshæð byggingar er 19 m. Þök eru flöt, að hámarki 5°. Kvöð er um gangstíg yfir norðurhluta lóðarinnar.

3.3 Lóð J, atvinnuhúsalóð

Hámarksbyggingarmagn er 6.700 m². Bílastæða fjöldi er 134 stæði miðað við eitt stæði á hverja 50 m², þar af helmingur í kjallara. Lóðarstærð er hér um 6.275 m² auk hlutdeildar í bílastæðalóð L, þannig að hámarksnýtingarhlutfall verður 0,72. Bygging á lóð J má vera allt að 5 hæðir og skal efsta hæð vera inndregin. Jarðhæð skal einnig vera inndregin. Þakhæð og jarðhæð skulu inndregnar á langhliðum um a.m.k. 1,5 m og á göflum um a.m.k. 5 m. Hámarkshæð byggingar er 19 m. Þök eru flöt, að hámarki 5°.

3.3.1 Lóð I og J, sameinaðar

Tillagan gerir ráð fyrir að hægt sé að sameina lóðir I og J í eina og þar með byggja eina byggingu á lóðinni sem virkar eins og verndarvængur skipulagssvæðisins. Kvöð er um sund og göngustíg í gegnum slíka heildarbyggingu að fyrirhugaðri göngubrú yfir

Hringbraut við Læknagarð. Tenging bygginga er á 3., 4. og 5. hæð. Ef um eina heildarbyggingu er að ræða er gert ráð fyrir að hún rísi hæst að gatnamótum Hringbrautar og Hlíðarfótar en lækki til austurs. Lóðarstærð verður um 12.775m² auk bílastæðalóðar L, þannig að hámarksnýtingarhlutfall verður 0.74 (án bílakjallara), miðað við heildarbyggingarmagn upp á 14.100m² á sameiginlegri lóðinni.(sjá töflu1)

3.4 Lóð K, leikskólalóð

Gert er ráð fyrir 3ja deilda leikskóla á lóðinni. Hámarksbyggingarmagn er 750 m². Lóðastærð er um 2.955 m² og hámarksnýtingarhlutfall því 0,25. Hámarkshæð byggingar er 5,5 m og þakform er frjálst. Á lóðinni skulu vera a.m.k. 12 bílastæði.

3.5 Lóð L, bílastæðalóð

Lóðir I og J ráða yfir sameiginlegri bílastæðalóð, merkt L á skipulagsuppdrætti. Rampar ofan í kjallara eru sýndir á skýringaruppdrætti en staðsetning er ekki bundin. Lóðum I og J er reiknuð hlutdeild í bílastæðalóð L í hlutfalli við leyfilegt hámarksbyggingarmagn á lóðunum og nýtingarhlutfall er reiknað út frá þeirri skiptingu. Gert er ráð fyrir bílgeymslukjallara undir bílastæðalóð og/eða undir lóðum I og J. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum.

TAFLA 1, Atvinnuhúsalóðir

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N	N m/bílast.lóð
A-B	7.178 m ²	6.200 m ²	124 (62 ofan+62kj)	0,86	
C-D	5.626 m ²	6.200 m ²	124 (62 ofan+62kj)	1,10	
E-F	5.551 m ²	6.200 m ²	124 (62 ofan+62kj)	1,12	
G-H	5.045 m ²	6.200 m ²	124 (62 ofan+62kj)	1,14	
I	6.500 m ²	7.400 m ²	148 (74 ofan+74kj)	1,15	0,75
J	6.275 m ²	6.700 m ²	134 (67ofan+67kj)	1,08	0,72
I-J	12.775 m ²	14.100 m ²	282 (141of + 141kj)	1,10	0,74
K	2.445 m ²	750 m ²	12	0,25	
L	6.340 m ²				
samt:	45.843 m ²	39.650m ²	790 (401+389)	0,86	

3.6 Lóðir M, N og O, íbúðalóðir

Á þessum lóðum er ráðgert að byggð verði fjölbýlishús. Staðsetning þeirra er afleiðing af hljóðkröfum sem gerðar eru til íbúðarbygginga, en þær eru staðsettar á miðju skipulagssvæðinu í vari af atvinnuhúsnæði því, er liggur að stofnbrautum þeim er umlykja svæðið. Gengið er út frá 5 hæða svalagangahúsum með tveimur stigahúsum með inndreginni þakhæð. Byggingarlína á langhlið, þeim megin sem stigahús er (sbr. skýringarmynd), er bundin sem ytri brún svalaganga. Þó má byggja út fyrir hana stiga- og lyftuhús ca. 25m² að grunnfleti. Þakhæð skal inndregin á hinum 3 hliðum um a.m.k 4 metra. Við húsin er heimilt að hafa óupphitaða svalaganga, en þá skal loka af með gegnsæju gleri eða sambærilegu. Þetta er gert til að tryggja skjól og óheft útsýni. Aðgangur að svalagöngum skal vera um læst anddyri og stigahús. Huga skal sérstaklega að kröfum um brunavarnir og loftræstingu. Þar sem svefnherbergi snúa að svalagangi skal hindra innsýn eins og kostur er. Breidd svalaganga skal vera að lágmarki 1,5 m.

Vegna áætлана um íbúðabyggð á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir hljóðskermun meðfram Hlíðarfæti í formi landmótunar og gróðurs. Staðsetning og fyrirkomulag atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu er einnig liður í hljóðskermun svæðisins gagnvart

íbúðahlutanum. Vegna nálægðar við umferðaræðar er þó ljóst að við hönnun húsa á svæðinu verður að huga að hljóðvist einkum hvað varðar íbúðarhúsnæðið. Er við það miðað að um sé að ræða nýbyggingarsvæði í eldri byggð skv. viðauka við reglugerð um hávaða nr. 933/1999 (frávik II). Fyrir íbúðarhúsnæðið þýðir það að viðmiðunarkrafan um 55dB (A) utan við opnanlegan glugga skal vera uppfyllt fyrir a.m.k. helming íveruherbergja í hverri íbúð en leyfilegt hljóðstig fyrir utan aðra glugga má vera allt að 70dB (A). Taka verður mið af framangreindu við hönnun húsanna en æskilegt er hönnuðir reyni að uppfylla viðmiðunarkröfuna 55 dB (A) í sem flestum íveruherbergjum. Um annað húsnæði og hljóðvistarkröfur innanhúss vísast að öðru leyti til framangreindrar reglugerðar. Áður en hafist er handa við hönnun húsa á svæðinu skulu hönnuðir kynna sér fyrirbyggjandi skýrslur um hljóðvist á svæðinu.

Á jarðhæð, garðmegin, er einkaafnotaskiki íbúða, í 3 m breiðri ræmu.

Gert er ráð fyrir að hvert íbúðarhús sé um 3.700 m² að stærð. Viðmiðunarfjöldi íbúða er um 35-38 íbúðir í hverju fjölbýlishúsi fyrir sig. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða, en viðmið er 1½ stæði á hverja íbúð stærra en 80 m² og 1 stæði fyrir hverja íbúð minni en 80m². Kvöð er um a.m.k. helming bílastæða í kjallara. Staðsetning rampa í kjallara er ekki bundin en dæmi um staðsetningu má sjá á skýringaruppdrætti. Rúmi byggingarreitur fleiri íbúðir en að framan getur og fjöldi bílastæða uppfyllir skilmála má fjölga íbúðum. Heimilt er að byggja færri íbúðir en að framan getur. Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining. Hámarkshæð bygginga er 16 m, þó mega lyftu-/stigakjarnar vera allt að einum metra hærra ef þörf krefur. Þök eru flöt, að hámarki 5°.

Lóðir M og N hafa sameiginlega innkeyrslu á lóðir sínar en lóð O hefur séraðkomu sunnar á svæðinu. Kvöð er um gangstíg á lóðamörkum M og N lóða.

Á lóð O skal setja a.m.k. tvö hindranaljós í samráði við Flugmálastjórn.

3.7 Lóð P, bílastæðalóð

Lóðir M og N ráða yfir sameiginlegri bílastæðalóð, merkt P á skipulagsuppdrætti. Kvöð er um bílgeymslukjallara undir bílastæðalóð og/eða undir íbúðalóðum M og N. Rampar ofan í kjallara eru sýndir á skýringaruppdrætti en staðsetning er ekki bundin. Lóðum M og N er reiknuð hlutdeild í bílastæðalóð P í hlutfalli við leyfilegt hámarksbyggingarmagn á lóðunum og nýtingarhlutfall reiknast skv. því.

TAFLA 2, Íbúðalóðir

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N	N m/bílast.lóð
M	3.028 m ²	3.700 m ²	1-1½ bst. á íb.	1,22	0,88
N	3.676 m ²	3.700 m ²		1,00	0,77
O	5.457 m ²	3.700 m ²		0,68	
P	2.322 m ²				
samt:	14.483 m ²	11.100 m ²		0,77	

3.8 Íþróttasvæði Vals

Á þessu svæði er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra íþróttamannvirkja, sbr. samning milli Vals og Reykjavíkurborgar frá 11.maí 2002.

3.9 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.

Nýtt íþróttahús mun rísa í stað stærra og yngra íþróttahúss félagsins þar sem gert er ráð fyrir að það verði rífið. Um er að ræða sambyggt mannvirki þar sem íþróttahús og

áhorfendastúka munu mynda eina heild og vera undir sama þaki, þ.e. þak íþróttahússins mun teygja sig út yfir áhorfendastúkuna. Undir stúkunni er gert ráð fyrir búningaæðstöðu o.fl. fyrir hið nýja íþróttahús sem og aðalleikvang félagsins. Gert er ráð fyrir 1.200-1.300 manns í sæti í stúkunni. Áhorfendaaðstaða í íþróttahúsi verður á báðum langhliðum salarins og á göflum. Auk þessa er gert ráð fyrir 2ja hæða byggingu sem tengja mun saman eldri byggingar við hin nýju íþróttamannvirki. Hæð íþróttahúss er áætluð 9 m undir burðarvirki og hámarkshæð mannvirkisins allt að 13 metrar. Byggingarreitur er rúmur og gerir ráð fyrir framtíðarstækkun norðan, sunnan, austan og vestan eldra íþróttahúss og félagsheimilis.

Gert er ráð fyrir að gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falli undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

3.10 Knatthús

Vestast á Valssvæðinu er gert ráð fyrir yfirbyggðum knattspyrnuvelli í knatthúsi. Vallarstærð er ráðgerð 68x105 m auk öryggissvæða og hugsanlegrar áhorfendaaðstöðu. Hæð undir burðarvirki er um 13 m sem er um 7 m lægra en í Egilshöllinni í Grafarvogi. Hámarkshæð mannvirkisins er 16 metrar. Heildarstærð mannvirkisins er um 9.000 m² að grunnfleti (ca. 78x115). Á milli spyrna er snúa að aðalleikvangi, þ.e. á austurlanghlið knatthúss er gert ráð fyrir framtíðar áhorfendaaðstöðu undir þaki. Spyrnur á suðvesturhlið (sem og norð-vestur gafl) mega fara út fyrir lóðamörk og byggingarreit út á grænt svæði að aðalgöngustíg svæðisins (sjá gr. 2.3, Byggingarreitir). Á milli spyrna er hallandi grasgróinn jarðvegur og fer syðsti hluti knatthús á kaf inn í landið vegna hæðarmunar af Flugvallarvegi að hringtorgi við heimreið að Valssvæði. Inngrafin áhaldageymsla er möguleg við suðurgافل hússins.

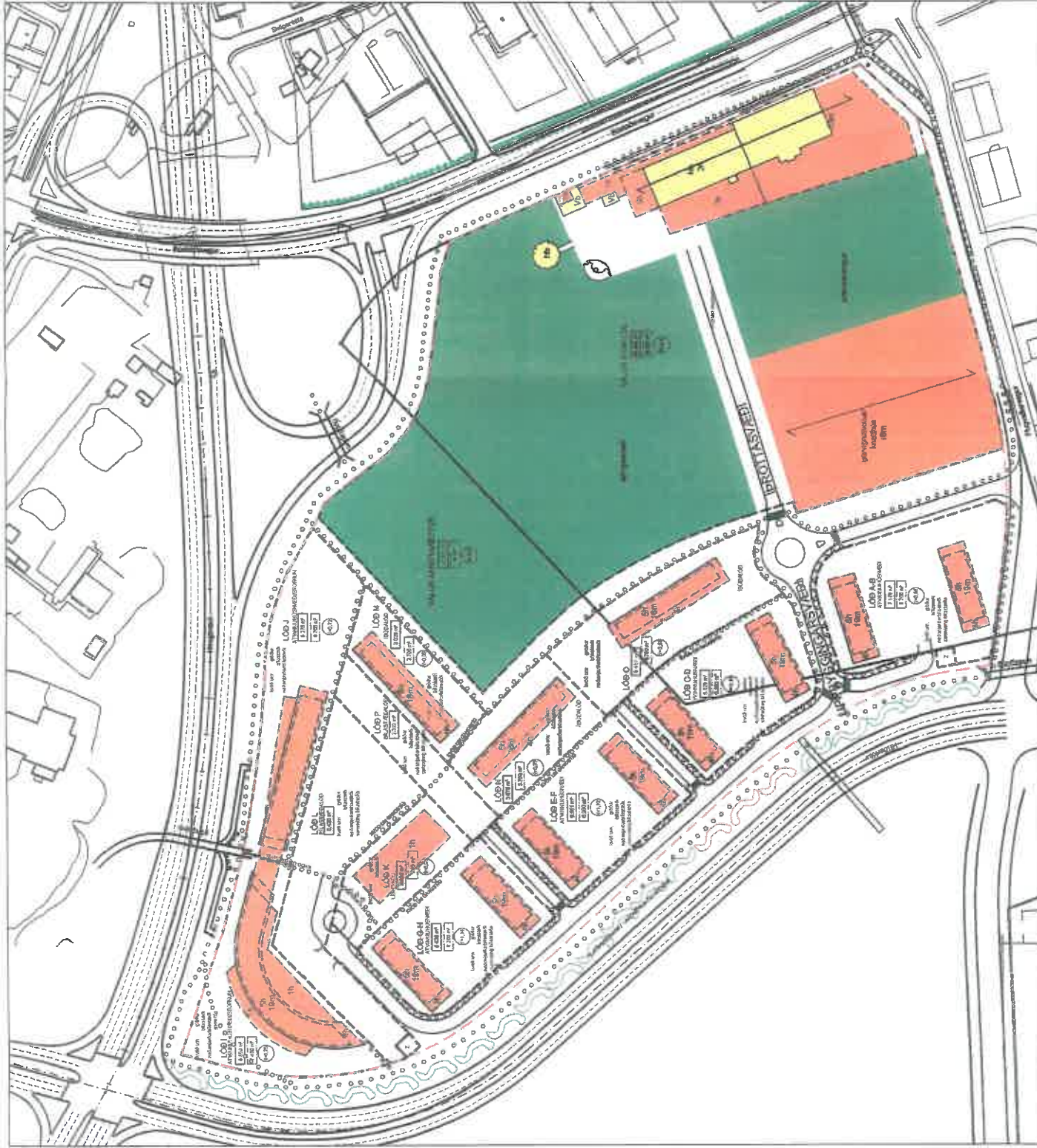
3.11 Útisvæði

Gert er ráð fyrir að girða af íþróttasvæðið með allt að 4 m hárrí girðingu. Gerðar eru kröfur um gæði girðingarinnar og má benda á girðingu umhverfis íþróttasvæði Fjölnis í Grafarvogi sem viðmið. Gera skal ráð fyrir gróðri á svæðinu, runnum og trjám.

Gert er ráð fyrir lýsingu á svæðinu við hús, stíga og bílastæði. Flóðljós eru hugsuð á efra svæði við aðalleikvang og gervigrasvöll.

TAFLA 3, Íþróttasvæði

Lóð	stærð	byggingarmagn	nýtingarhlutfall
Valur	59.600 m ²	24.000 m ²	0,40
Afnotaréttur	10.000 m ²	0	0



HLÍÐARENÐI
 DEILSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2001-2004 1:20.000

Þessi áskilningur er hluti af deiliskipulagi Hlíðarendi í Reykjavík. Hann hefur verið samþykkaður af Reykjavíkurborg og gildir um byggingu og rekstur áfangarinnar. Áskilningurinn er birtur í samhengi við deiliskipulagið og er ekki hægt að túlka hann án þess.

Stærðir: 1:20.000

Stærðir (m²)

Stærð	Stærð	Stærð
1.1 12000	1.2 12000	1.3 12000
1.4 12000	1.5 12000	1.6 12000
1.7 12000	1.8 12000	1.9 12000
1.10 12000	1.11 12000	1.12 12000
1.13 12000	1.14 12000	1.15 12000
1.16 12000	1.17 12000	1.18 12000
1.19 12000	1.20 12000	1.21 12000
1.22 12000	1.23 12000	1.24 12000
1.25 12000	1.26 12000	1.27 12000
1.28 12000	1.29 12000	1.30 12000

Áskilningurinn er birtur í samhengi við deiliskipulagið og er ekki hægt að túlka hann án þess.

Stærðir: 1:20.000

Þessi áskilningur er hluti af deiliskipulagi Hlíðarendi í Reykjavík. Hann hefur verið samþykkaður af Reykjavíkurborg og gildir um byggingu og rekstur áfangarinnar. Áskilningurinn er birtur í samhengi við deiliskipulagið og er ekki hægt að túlka hann án þess.

Stærðir: 1:20.000

HLÍÐARENÐI
 DEILSKIPULAGS GISTILAGA
 SKIPULAGSFRUMDRAUGHT
 KVARTER 1:1000
 0001-0007

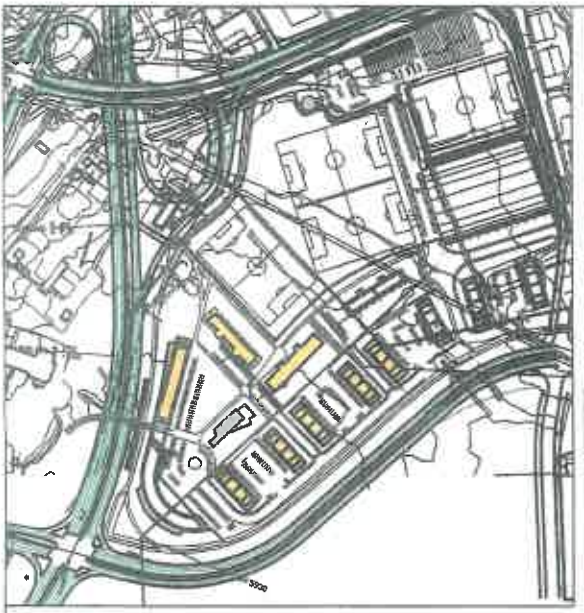
Stærðir: 1:20.000

Stærðir (m²)

Stærð	Stærð	Stærð
1.1 12000	1.2 12000	1.3 12000
1.4 12000	1.5 12000	1.6 12000
1.7 12000	1.8 12000	1.9 12000
1.10 12000	1.11 12000	1.12 12000
1.13 12000	1.14 12000	1.15 12000
1.16 12000	1.17 12000	1.18 12000
1.19 12000	1.20 12000	1.21 12000
1.22 12000	1.23 12000	1.24 12000
1.25 12000	1.26 12000	1.27 12000
1.28 12000	1.29 12000	1.30 12000

Stærðir (m²)

Stærð	Stærð	Stærð
1.1 12000	1.2 12000	1.3 12000
1.4 12000	1.5 12000	1.6 12000
1.7 12000	1.8 12000	1.9 12000
1.10 12000	1.11 12000	1.12 12000
1.13 12000	1.14 12000	1.15 12000
1.16 12000	1.17 12000	1.18 12000
1.19 12000	1.20 12000	1.21 12000
1.22 12000	1.23 12000	1.24 12000
1.25 12000	1.26 12000	1.27 12000
1.28 12000	1.29 12000	1.30 12000

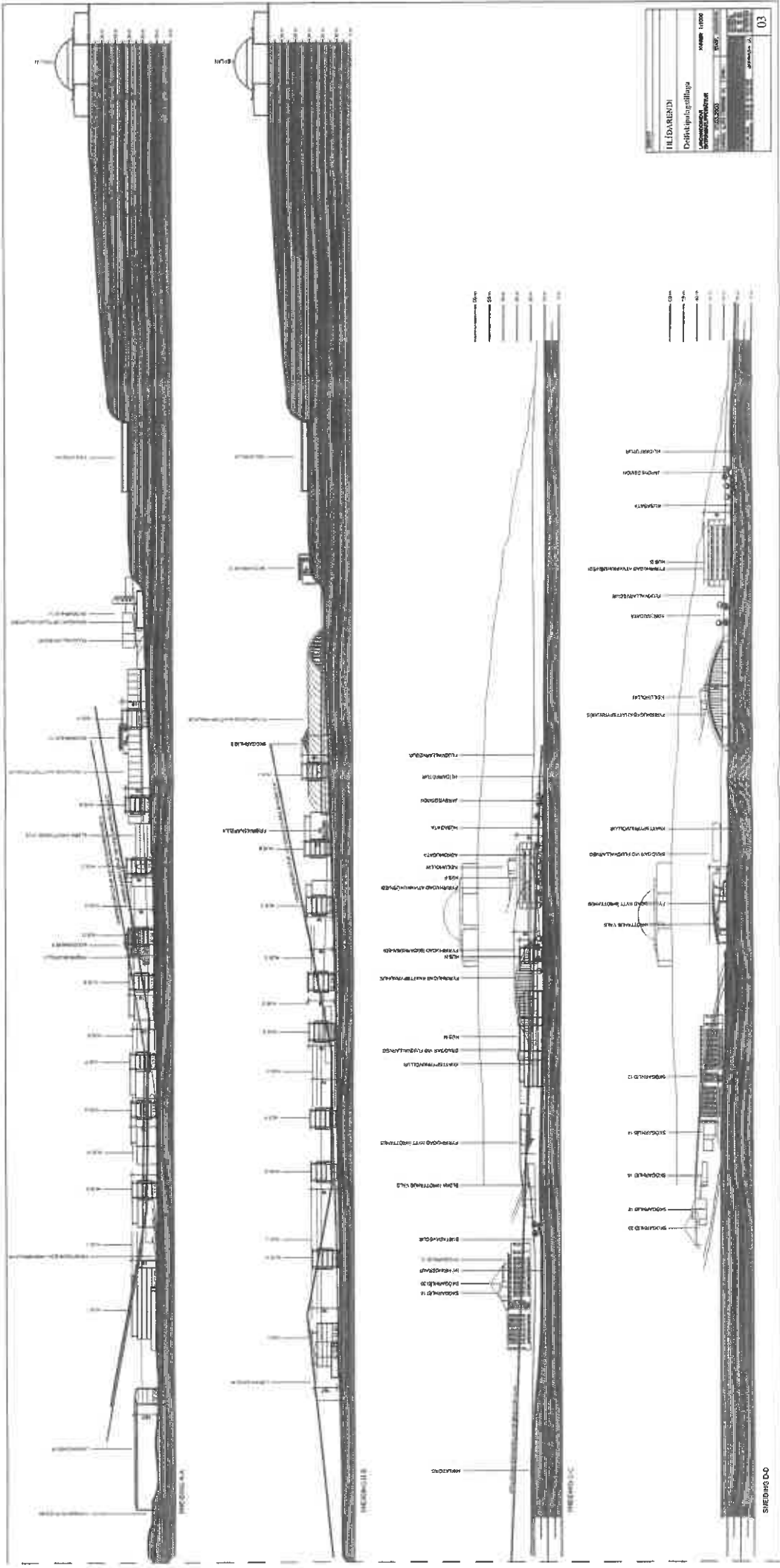


HINDRUNARLINUR FLUGVALLAR.

ÁRÞEYRISSÍMUNDRAGI
 1:1000
 2008

FLJÓA RENDI	ÞEYRISSÍMUNDRAGI	02
Deildisráðgjafarhluti	ÞEYRISSÍMUNDRAGI	
SKEMMINGARFRÁMUNDRAGI	ÞEYRISSÍMUNDRAGI	
ÞEYRISSÍMUNDRAGI	ÞEYRISSÍMUNDRAGI	







Reykjavík 10.02.2004.

Varðar niðurstöður útreikninga á hljóðvist við fjölbýlishús á Hlíðarendasvæði.

Útreikningar eru gerðir í forritinu NBSTØY sem byggir á norræna reiknilíkaninu. Einnig er stuðst við hljóðvistarúttekt sem gerð var af verkfræðistofunni Fjölhönnun vegna færslu Hringbrautar. Gengið er út frá því að fyrirhuguð íbúðabyggð á Hlíðarendasvæði sé skilgreind sem nýbyggingarsvæði, samanber reglugerð nr. 933/1999 um hávaða.

Fyrirliggjandi er deiliskipulagstillaga dags. 04.04.03, samþ. í skipulags- og byggingarnefnd 02.07.2003 og borgarráði 15.07.2003. Samkvæmt tillöggunni er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði meðfram Hlíðarfót. Inni á svæðinu er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum. Tekið er tillit til færslu Hringbrautar.

Við fjölbýlishús sem snúa að nýju Hringbraut og Bústaðaveg, fer hljóðstig frá umferð yfir 55 dB(A) þó svo að tekið sé tillit til skermandi áhrifa í fyrirhuguðu breyttu umhverfi. Til að hljóðstig sé undir 55 dB(A) er rétt að gera ráð fyrir skerm meðfram SV römpum gatnamóta við Bústaðaveg. Við gafi húss sem er næst Hringbraut þarf að gera ráðsafanir þannig að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) framan við opnanlega glugga, samanber reglugerð um hávaða.

Við fjölbýlishús sem eru samsíða Hlíðarfót fer hljóðstig vegna umferðar ekki yfir viðmiðunargildi, þ.e. 55 dB(A) fyrir utan opnanlega glugga. Tekið er tillit til skermandi áhrifa atvinnuhúsnæðis næst Hlíðarfót.

Hvað varðar samlegðaráhrif hávaða frá bílaumferð annarsvegar og flugumferð hinsvegar, þá hefur það ekki verið metið sérstaklega með tilliti til fyrirhugaðrar byggðar á Valssvæði. Til er athugun á hljóðstigi frá núverandi flugumferð án einka- og kennsluflugs á Reykjavíkflugvelli sem gerð var af verkfræðistofunni Línuhönnun á árinu 2001. Samkvæmt þeirri athugun er hljóðstig á vestari hluta svæðisins 55 til 57,5 dB(A) DNL (Day Night Level). Á þeim hluta sem íbúðarbyggð er fyrirhuguð er hljóðstigið vegna flugumferðar undir 55 dB(A). Ekki er rétt að bera beint saman reiknuð gildi vegna framangreinds reiknaðs umferðarhávaða og hávaða frá flugumferð. Ef það er hinsvegar gert, þá má telja það öruggu megin. Á þessu stigi og með tilliti til fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er það því öruggu megin að samlegðaráhrif vegna umferðarhávaða sem er rétt undir 55 dB(A) og hávaða frá flugumferð sem einnig er rétt undir 55 dB(A) sé á bilinu 55 - 58 dB(A) við húshlið fjölbýlishúsa sem snúa að flugvelli og Hlíðarfót.



Á meðan ekki hefur verið sýnt fram á annað er því rétt gera þá kröfu við hönnun íbúðarhúsa á svæðinu að tekið sé tillit til þess að hljóðstig sé yfir 55 dB(A) en undir 58 dB(A), á hliðum íbúðarhúsa sem að snúa að Hlíðarfót og Reykjavíkflugvelli. Þá er gengið út frá því að einka- og kennsluflug sé ekki til staðar á flugvellingum.

Hægt er að ná fram lækun á hávaða innanhúss með því t.d. að snúa opnanlegum fögum ekki beint að því svæði sem hávaði berst frá. Ef hægt er að helminga sjónsvið frá stað utanvið opnanlegt fag að því svæði sem hávaði berst frá, þ.e. línulegum hljóðgjafa, má lækka hávaðann um allt að 3dB(A). Sé það hinsvegar ekki hægt verður að gera ráð fyrir lausnum sem tryggja nægjanlega loftun vistarvera innanhús í íbúðarhúsum samhliða því að hljóðstig innanhúss sé undir 30 dB(A) samanber reglugerð um hávaða. Þ.e. að sett sé sérstök loftrás og hljóðdempari í þau herbergi sem ekki uppfylla kröfur reglugerðar.

Framangreindar kröfur þurfa að koma fram í skilmálum sem hluti af deiliskipulagi.

Stefán Agnar Finnsson, yfirverkfr.



Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf.

Ármúla 4 • 108 Reykjavík • Sími 569 5000 • Bréfsími 569 5010

Íþrótt- og tómstundaráð Reykjavíkur
Ómar Einarsson
Frikirkjuvegi 11
101 R

Tilv. yðar

Bréf yðar

Tilv. vor

Dags.
2003-10-03

Efni: Hlíðarendi, hljóðvist í fyrirhuguðu nýbyggingahverfi

Að ósk þinni og Stefáns Hermannssonar borgarverkfræðings hafa nú verið gerðar forathuganir á hvaða hljóðvistar megi vænta við nýbyggingar sem fyrirhugaðar eru á Hlíðarendareit skv. deiliskipulagstillögu.

Landlíkan

Notað var hæðarlínukort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR) sem hefur eins metra þéttleika. Þetta líkan sýnir stöðu svæðisins eins og það er í dag. Framtíðarvegir verða að einhverju leyti með aðra hæðarlegu en LUKR grunnurinn og getur það því skekkt niðurstöðuna.

Umferðarforsendur

Gengið er út frá forsendum umferðarspár fyrir svæðisskipulaga höfuðborgarsvæðisins fyrir árið 2024. Miðað er við umferðarhraðann 60 km/klst á öllum vegum nema annars vegar römpum á mismögum gatnamótum Hringbrautar, Snorrabrautar, Miklubrautar, -Bústaðavegar og hins vegar Flugvallarvegi en á þessum stöðum er reiknað með umferðarhraðanum 50 km/klst. Umferðarmagn á vegunum sem umlykja reitinn er:

Flugvallarvegur:	18.400 bílar/sólarhring
Hlíðarfótur:	15.300 bílar/sólarhring
Hringbraut:	30.200 bílar/sólarhring
Bústaðavegur:	21.300 bílar/sólarhring

Umferðarhávaðalíkan

Þéttleiki í punktaneti til þess að reikna umferðarhávaðann eru 25 m. Þéttleikinn á punktanetinu er meiri næst hljóðvörnum. Svæðið saman stendur af tæplega eitt þúsund punktum sem mynda mismögla þekju, en hún sýnir hvernig umferðarhávaðinn dofnafr 5 dB(A) skrefum frá miðlínu umferðarstraumsins.

Byggingar eru ekki uppréttar í líkaninu sem hefur í för með sér að hljóðstigsdeyfingin sem annars verður hlémegin hússins kemur ekki fram hér, sama gildir um endurkast frá nærliggjandi húsum. Reynslan sýnir að þetta skekkir ekki matið þeim megin sem að

K:\2003.01\48\UmfrHav\BrUmfrHav\afrit.doc

Póstfang:	108 Reykjavík	600 Akureyri	310 Borgarnes	400 Ísafjörður
Heimilisfang:	Ármúla 4	Glerárgötu 30	Bjarnarbraut 8	Hafnarstræti 1
Sími:	569 5000	462 2543	437 1317	456 3708
Bréfsími:	569 5010	461 1190	437 1311	456 3965
Netfang:	vst@vst.is	vstak@vst.is	vstbn@vst.is	vstis@vst.is

umferðinni snýr og athugunin beinist að. Þetta eru þó flókin orsakasambönd sem greina þarf í hverju tilfelli fyrir sig.

Mótvægisáðgerðir

Ástandið árið 2024 er reiknað á tvennan hátt, þ.e. með og án mótvægisáðgerða. Hér er reiknað með að hæð hljóðvarna sé 4 metrar frá yfirborði. Hvort hljóðveggir eða jarðvegsmanir verða fyrir valinu ræðst af rýminu milli vega og bygginga.

Hljóðvist við húsgafla

Umferðarhávaðinn var reiknaður sérstaklega við húsgafla þeirra húsa sem næst standa götunum sem umlykja reitinn. Húsin voru númeruð þannig að syðsta húsið fær númerið 001 og þannig koll af kalli í norðurátt meðfram Hlíðarfæti og loks í austurátt meðfram Hringbraut. Bogadregna húsið á mótum Hlíðarfótar og Hringbrautar er merkt með þremur punktum 009, 010 og 011. Önnur hús hafa eitt punktildi. Allir punktar skiptast svo í 5 hæðir. Fjarlægð milli þessara hæða er 2,7 metrar og sýna ástandið utanhúss á hverri hæð.

	Hljóðstig án varna	Hljóðstig 4 m vörn	Nr. hæðar	Hæð yfir landi		Hljóðstig án varna	Hljóðstig 4 m vörn	Nr. hæðar	Hæð yfir landi
HUS001	63	55	1	2	HUS008	61	52	1	2
HUS001	65	58	2	4,7	HUS008	62	54	2	4,7
HUS001	66	61	3	7,4	HUS008	63	57	3	7,4
HUS001	66	64	4	10,1	HUS008	63	60	4	10,1
HUS001	66	65	5	12,8	HUS008	64	61	5	12,8
HUS002	59	52	1	2	HUS009	61	53	1	2
HUS002	62	55	2	4,7	HUS009	63	55	2	4,7
HUS002	63	58	3	7,4	HUS009	64	58	3	7,4
HUS002	63	61	4	10,1	HUS009	64	61	4	10,1
HUS002	63	62	5	12,8	HUS009	65	63	5	12,8
HUS003	59	53	1	2	HUS010	61	52	1	2
HUS003	61	55	2	4,7	HUS010	64	55	2	4,7
HUS003	62	58	3	7,4	HUS010	65	58	3	7,4
HUS003	63	60	4	10,1	HUS010	65	61	4	10,1
HUS003	63	61	5	12,8	HUS010	65	63	5	12,8
HUS004	59	53	1	2	HUS011	65	54	1	2
HUS004	62	55	2	4,7	HUS011	66	59	2	4,7
HUS004	63	57	3	7,4	HUS011	67	65	3	7,4
HUS004	63	60	4	10,1	HUS011	67	67	4	10,1
HUS004	63	61	5	12,8	HUS011	67	66	5	12,8
HUS005	60	53	1	2	HUS012	62	53	1	2
HUS005	62	55	2	4,7	HUS012	65	58	2	4,7
HUS005	62	57	3	7,4	HUS012	66	63	3	7,4
HUS005	63	60	4	10,1	HUS012	66	65	4	10,1
HUS005	63	61	5	12,8	HUS012	66	66	5	12,8
HUS006	60	52	1	2	HUS013	58	53	1	2
HUS006	62	54	2	4,7	HUS013	61	55	2	4,7
HUS006	63	57	3	7,4	HUS013	62	58	3	7,4
HUS006	63	60	4	10,1	HUS013	63	59	4	10,1
HUS006	63	61	5	12,8	HUS013	63	61	5	12,8
HUS007	60	52	1	2					
HUS007	62	54	2	4,7					
HUS007	63	57	3	7,4					
HUS007	63	60	4	10,1					
HUS007	63	61	5	12,8					

Tafla 1.1 – Hljóðstig er reiknað í dB(A)

Niðurstaða

Samkvæmt kröfu reglugerðar nr. 933/1999 skal viðmiðunargildi fyrir umferðarhávaða utan við húsvegg á jarðhæð eða opnanlegan glugga í íbúðarhúsnæði ekki fara yfir 55 dB(A). Sama gildir fyrir kennslu- og sjúkrastofur og einnig um útivistarsvæði í þéttbýli. Engar sérstakar kröfur eru gerðar til atvinnuhúsnæðis.

Með 4 metra hárrí vörn er krafa reglugerðar uppfyllt á jarðhæð í öllum byggingum í reitnum. Kröfurnar eru uppfylltar á annarri hæð í flestum byggingum. Þær byggingar sem ekki uppfylla kröfurnar eru merktar HUS001 (stendur á horni Flugvallavegar og Hlíðarfótar), HUS011 og HUS012 sem báðar snúa út á Hringbraut.

Ástandið á hæðum ofar en að framan greinir uppfylla ekki reglugerð miðað við sömu skilyrði. Hægt er að bæta úr því ástandi að einhverju leyti með hækkun mana, ekki er þó raunhæft að gera ráð fyrir að ástand utan við opnanlegan glugga á 5. hæð geti verið 55dB(A) eða minna ef umfang hljóðvarna á að vera innan skynsamlegra marka. Hægt er að hugsa sér að í íbúðum ofan við tiltekna hæð eða í íbúðum sem næst standa veginum væru ekki búnar opnanlegum gluggum á hliðum sem snúa að götu og loftræsting þá um leið leyst með öðrum hætti s.s. með hljóðdempandi loftrásum. Svalir er þó ekki hægt að leysa á sama hátt af eðlislægum orsökum en athuga þyrfti nánar um hljóðstig á þeim þar sem aðfallshorn hávaða er aðeins um helmingur af því sem er á gaffveggjum húsa.

Í frekara mati er hægt bæta við áhrifum bygginga (bæði skjóls og endurkasts) og að athuga nánar mótvægisáðgerðir (hækkun jarðvegsmana og hljóðveggja).

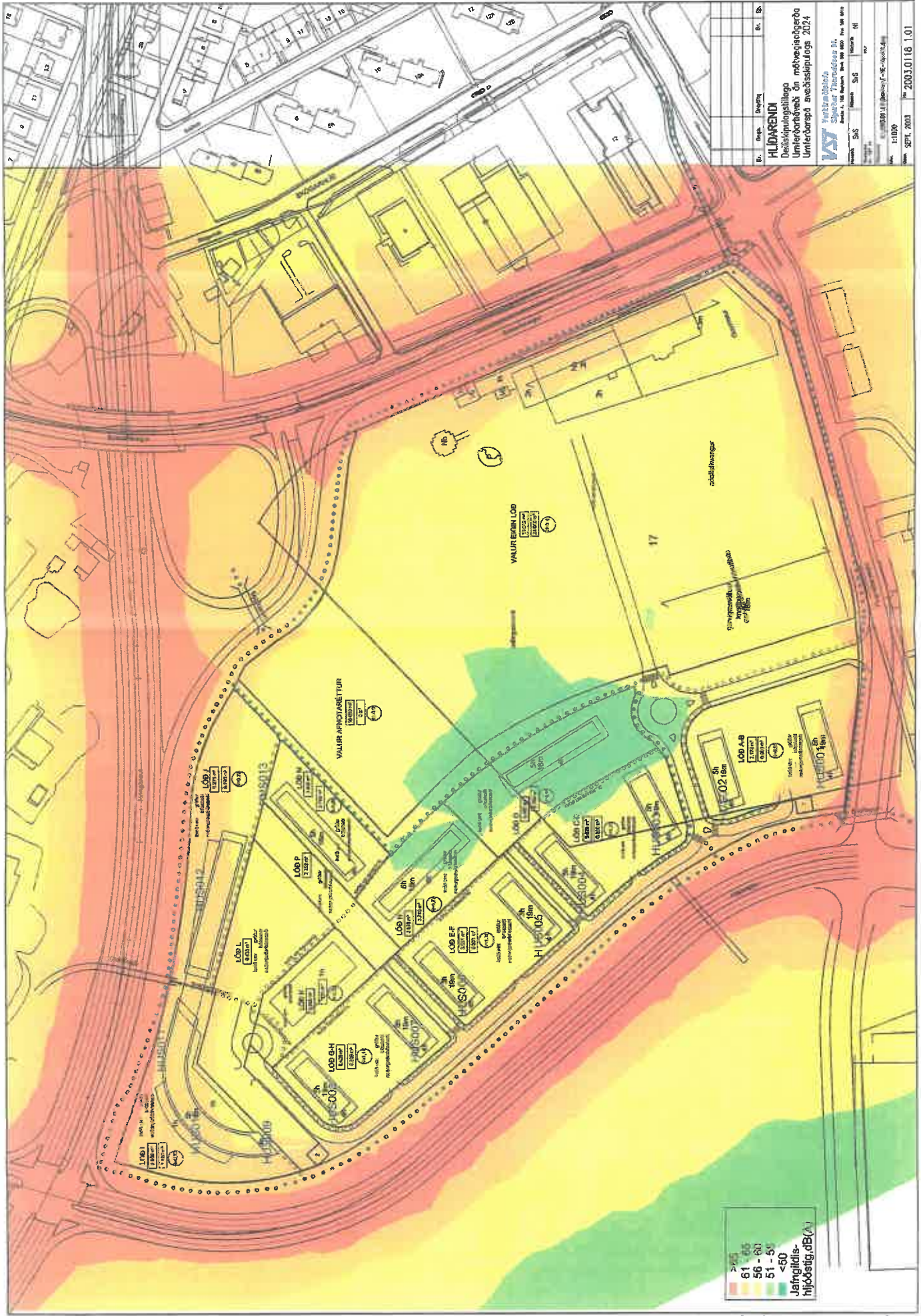
Meðfylgjandi teikningar sýna annars vegar ástandið án varna (VST teikn. 2003.0118-1.01) og hins vegar með 4 m háum vörnum (VST teikn. 2003.0118-1.02).

Virðingarfyllst,

Fh. VST hf

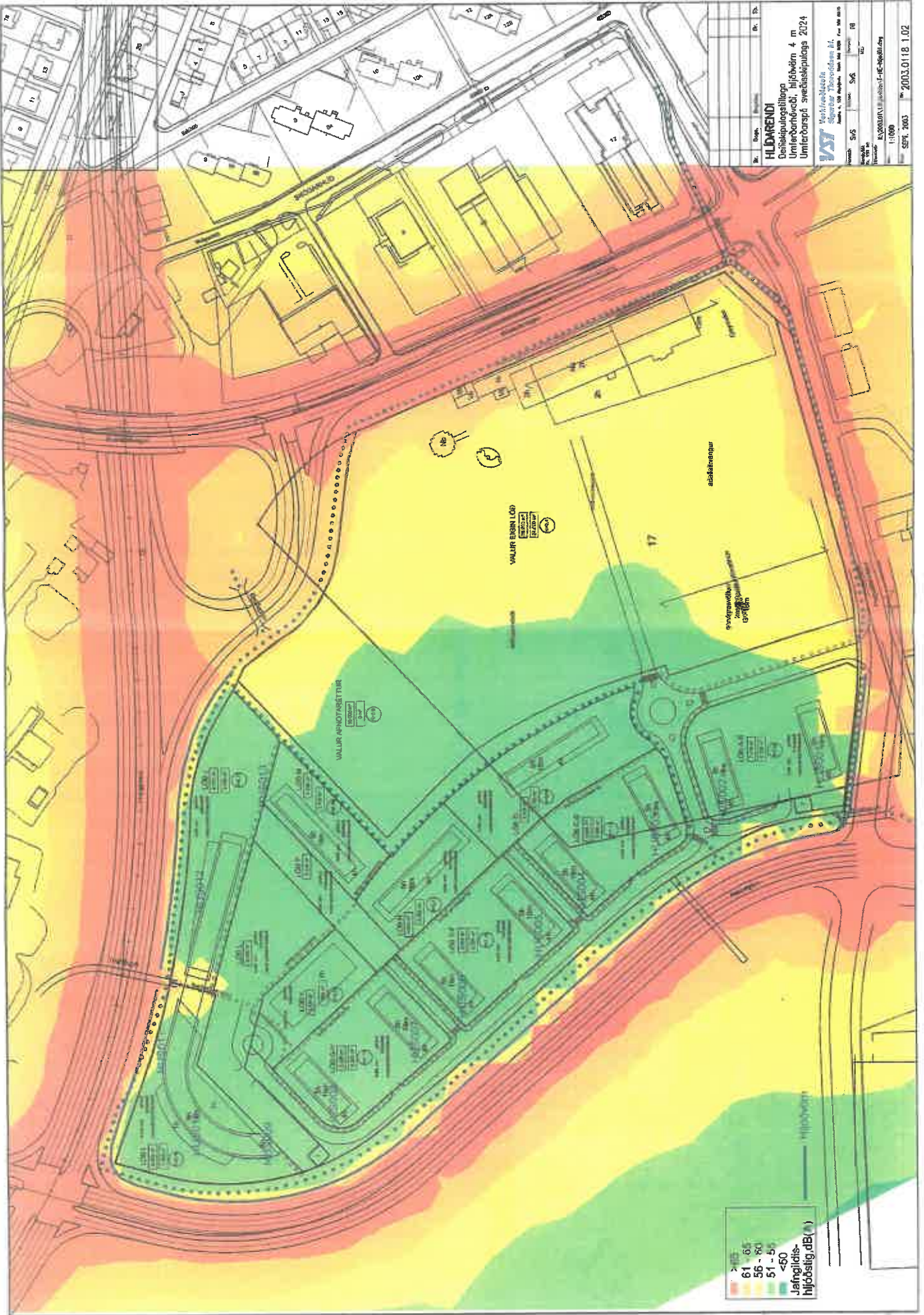
Sverrir Sigurðsson

Niels Indriðason



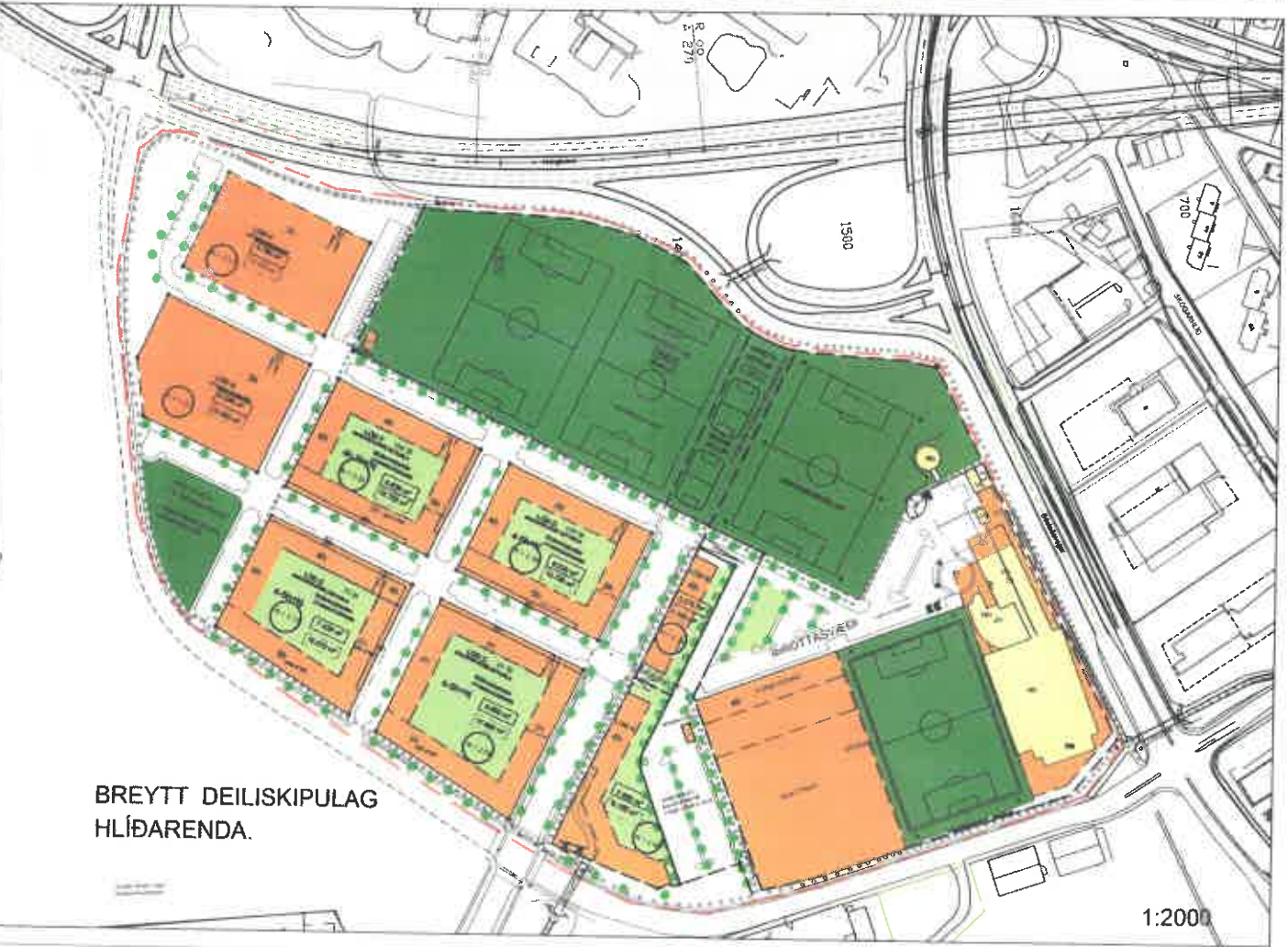
№	Þ. /	Þ. /	Þ. /
1	2003.01.16	1.01	
2	2003.01.16	1.01	
3	2003.01.16	1.01	
4	2003.01.16	1.01	
5	2003.01.16	1.01	
6	2003.01.16	1.01	
7	2003.01.16	1.01	
8	2003.01.16	1.01	
9	2003.01.16	1.01	
10	2003.01.16	1.01	
11	2003.01.16	1.01	
12	2003.01.16	1.01	
13	2003.01.16	1.01	
14	2003.01.16	1.01	
15	2003.01.16	1.01	
16	2003.01.16	1.01	
17	2003.01.16	1.01	
18	2003.01.16	1.01	
19	2003.01.16	1.01	
20	2003.01.16	1.01	
21	2003.01.16	1.01	
22	2003.01.16	1.01	
23	2003.01.16	1.01	
24	2003.01.16	1.01	
25	2003.01.16	1.01	
26	2003.01.16	1.01	
27	2003.01.16	1.01	
28	2003.01.16	1.01	
29	2003.01.16	1.01	
30	2003.01.16	1.01	
31	2003.01.16	1.01	
32	2003.01.16	1.01	
33	2003.01.16	1.01	
34	2003.01.16	1.01	
35	2003.01.16	1.01	
36	2003.01.16	1.01	
37	2003.01.16	1.01	
38	2003.01.16	1.01	
39	2003.01.16	1.01	
40	2003.01.16	1.01	
41	2003.01.16	1.01	
42	2003.01.16	1.01	
43	2003.01.16	1.01	
44	2003.01.16	1.01	
45	2003.01.16	1.01	
46	2003.01.16	1.01	
47	2003.01.16	1.01	
48	2003.01.16	1.01	
49	2003.01.16	1.01	
50	2003.01.16	1.01	
51	2003.01.16	1.01	
52	2003.01.16	1.01	
53	2003.01.16	1.01	
54	2003.01.16	1.01	
55	2003.01.16	1.01	
56	2003.01.16	1.01	
57	2003.01.16	1.01	
58	2003.01.16	1.01	
59	2003.01.16	1.01	
60	2003.01.16	1.01	
61	2003.01.16	1.01	
62	2003.01.16	1.01	
63	2003.01.16	1.01	
64	2003.01.16	1.01	
65	2003.01.16	1.01	
66	2003.01.16	1.01	
67	2003.01.16	1.01	
68	2003.01.16	1.01	
69	2003.01.16	1.01	
70	2003.01.16	1.01	
71	2003.01.16	1.01	
72	2003.01.16	1.01	
73	2003.01.16	1.01	
74	2003.01.16	1.01	
75	2003.01.16	1.01	
76	2003.01.16	1.01	
77	2003.01.16	1.01	
78	2003.01.16	1.01	
79	2003.01.16	1.01	
80	2003.01.16	1.01	
81	2003.01.16	1.01	
82	2003.01.16	1.01	
83	2003.01.16	1.01	
84	2003.01.16	1.01	
85	2003.01.16	1.01	
86	2003.01.16	1.01	
87	2003.01.16	1.01	
88	2003.01.16	1.01	
89	2003.01.16	1.01	
90	2003.01.16	1.01	
91	2003.01.16	1.01	
92	2003.01.16	1.01	
93	2003.01.16	1.01	
94	2003.01.16	1.01	
95	2003.01.16	1.01	
96	2003.01.16	1.01	
97	2003.01.16	1.01	
98	2003.01.16	1.01	
99	2003.01.16	1.01	
100	2003.01.16	1.01	

> 61
 61 - 65
 56 - 60
 51 - 55
 < 50
 Jafngiltis-
 hjóðstigi, dB(A)



■ > 65
■ 61 - 65
■ 56 - 60
■ 51 - 55
■ < 50
 Jafngildis-
 hljóðstig, dB(A)

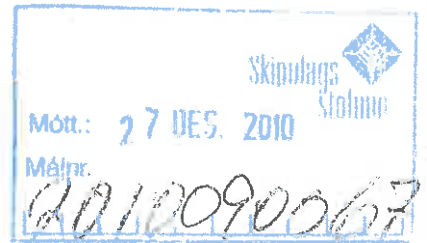
St.	Dag.	Reiðing.	Dr.	St.
HILDARENDI Deiliskúlagistilga Umferðarviðb. hljóðvörn 4 m Umferðarspá sveitaskúlaglaga 2024				
Vopnfræðisáttak 11/2000				
KSKODUNALÍKINGAR-REKINGAR SEPTEMBER 2003				
2003.0118 1.02				



Ský

svæð

BRÁÐABÍGGÐA GATA



“Hlíðarendi”

**Tillaga að greinargerð og skilmálum
fyrir reiti 1.62, 1.628.8
sem markast af :
Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Nauthólsvegi.**



**Ráðgjafar: ALARK arkitektar ehf
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur**

30-04-10
Br. 10-12-10

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Almennar upplýsingar	3
1.0 Almenn	3
1.1 Forsaga	3
1.2 Vatnsmýrarsamkeppni	4
1.3 Afmörkun svæðis	5
1.4 Markmið	6
1.5 Aðkomur og umferð	6
1.6 Göturými	8
1.7 Hjóðvist	11
1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar	12
1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.	12
1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.	13
2.0 Almenn	15
2.1 Hönnun og uppdrættir	15
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	15
2.3 Byggingarreitir	15
2.4 Húsagerðir	16
2.5 Útlitshönnun bygginga	17
2.6 Stigahús	17
2.7 Nýtingarhlutfall	18
2.8 Bílastæði	18
2.9 Bílgeymslur og inngarðar	19
2.10 Frágangur lóða	20
2.11 Frágangur göturýma	21
2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F)	21
2.13 Sorpgeymslur	22
2.14 Sérstakar kvaðir	22
2.15 Eldvarnir	22
2.16 Dreifistöðvar OR	22
2.17 Skilti	22
Sérákvæði	23
3.0 Almenn	23
3.1 Svæði 01	23
3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu	23
3.1.2 Knattþús, forbygging og stúka	23
3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis	26
3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss	26
3.2 Svæði 02a	26
3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði	26
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði	26
3.3 Svæði 02b	29
3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	29
3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	29
3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	30
3.3.4 Lóð F. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	31
3.4 Svæði 02c	39
3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði	39
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði	39
3.5 Skuggavörp júní – september/mars	42
Skýringarmynd deiliskipulags	43
3.6 Talnagrunnur skipulags	44

Deiliskipulag Hlíðarenda í Reykjavík.

Almennar upplýsingar

1.0 Almenn

Deiliskipulag af þessum reit hefur verið unnið og endurskoðað nokkrum sinnum á undanförunum árum. Um er að ræða svæði í kringum Knattspyrnufélagið Val að Hlíðarenda.

Í kjölfar niðurstöðu samkeppni um framtíð Vatnsmýrarsvæðis, sem birt var á vormánuðum árið 2008, fór Reykjavíkurborg þess á leit við hagsmunaaðila á svæðinu, að þeir tækju þátt í endurskoðun skipulags svæðisins, sem byggði á samkeppnishugmyndinni, sem unnin var af skosku arkitektunum Graeme Massie og félögum. Meginbreyting tillögunnar felst í því að gengið er út frá randbyggð eða svokölluðu reitakerfi, sem hefur í för með sér mun þéttara byggðarmynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerir ráð fyrir, og ber þar hæst svokallaðan Snorrabrautarás, sem liggur yfir núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals. Þessi ás er einn af aðal útgangspunktunum í samkeppnistillögunni. Komi þessi tenging, framlengd Snorrabraut, til framkvæmda, verður deiliskipulagið endurskoðað. Skipulagssvæðið stækkar að auki til suð- vesturs vegna færslu bráðabirgða Nauthólsvegur.

Svæðið í gildandi skipulagi skiptist í tvennt, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-/íbúðasvæði). Svæðið skal skipuleggja sem eina heild. Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024, er að hluta til opið svæði til sérstakra nota og að hluta til miðsvæði M5. Skilgreining á M5: Vatnsmýri, Borgartún, Keldur. Á þessum svæðum verði fyrst og fremst fjármála-hátækni og þekkingarfyrirtæki, rannsóknarstarfsemi, hótél og þjónusta tengd þessari starfsemi. Mörk þessara svæða kunna að breytast við gerð deiliskipulags.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 má byggja allt að 60.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 360 íbúða, samkvæmt ákvæði í gildandi AR um frávik um fjölda íbúða og byggingarmagn, sem nemur +- 20%. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talmagns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar, í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar og í fimmta lagi miðað við byggða fermetra íþróttasvæði.

Gert er ráð fyrir að NA/SV flugbrautin verði lögð niður og miðast húshæðir við að flugbrautinni hafi verið lokað.

Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsupprætti, dags 30-04-10, br 10-12-10

1.1 Forsaga

Íþróttastarfsemi Vals hefur verið á Hlíðarenda frá árinu 1939 þegar íþróttafélagið festi kaup á jörðinni og húsunum sem þar stóðu. Flutningur Hringbrautar var ákveðinn með aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og einnig með nýju aðalskipulagi Reykjavíkur

2001-2024. Í kjölfar þess var unnið deiliskipulag fyrir Hlíðarendareit sem nú er verið að vinna endurskoðun á í þriðja sinn.

Á lóð Vals standa nokkrar byggingar, bærinn Hlíðarendi, Kapellan og tvö sambyggð íþróttahús. Hlíðarendi var byggður árið 1916. Gildi húsanna í atvinnusögu Reykjavíkur er mikið, en einnig hafa þau gildi vegna sögu Íþróttafélagsins Vals á þessum stað að mati Árbæjarsafns.

1.2 Vatnsmýrarsamkeppni

Reykjavíkurborg hélt alþjóðlega samkeppni um framtíð Vatnsmýrar árið 2006 og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í upphafi árs 2008. Vinningstillagan gerir ráð fyrir þéttri borgarbyggð í Vatnsmýrinni, þar sem randbyggð afmarkar götur og gefur þannig borgarrými forgang umfram byggingarlist hverrar einingar, eins og segir í keppnisgögnum vinningstillögunnar. Í greinargerð með vinningstillögu segir jafnframt að randbyggðinni sé skipt í svæði og sveigjanleg rúðunet. Jafnframt kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta sé á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Þannig sjá höfundar fyrir sér Vatnsmýrina sem spennandi borgarumhverfi með iðandi mannlífi frá morgni til kvölds.



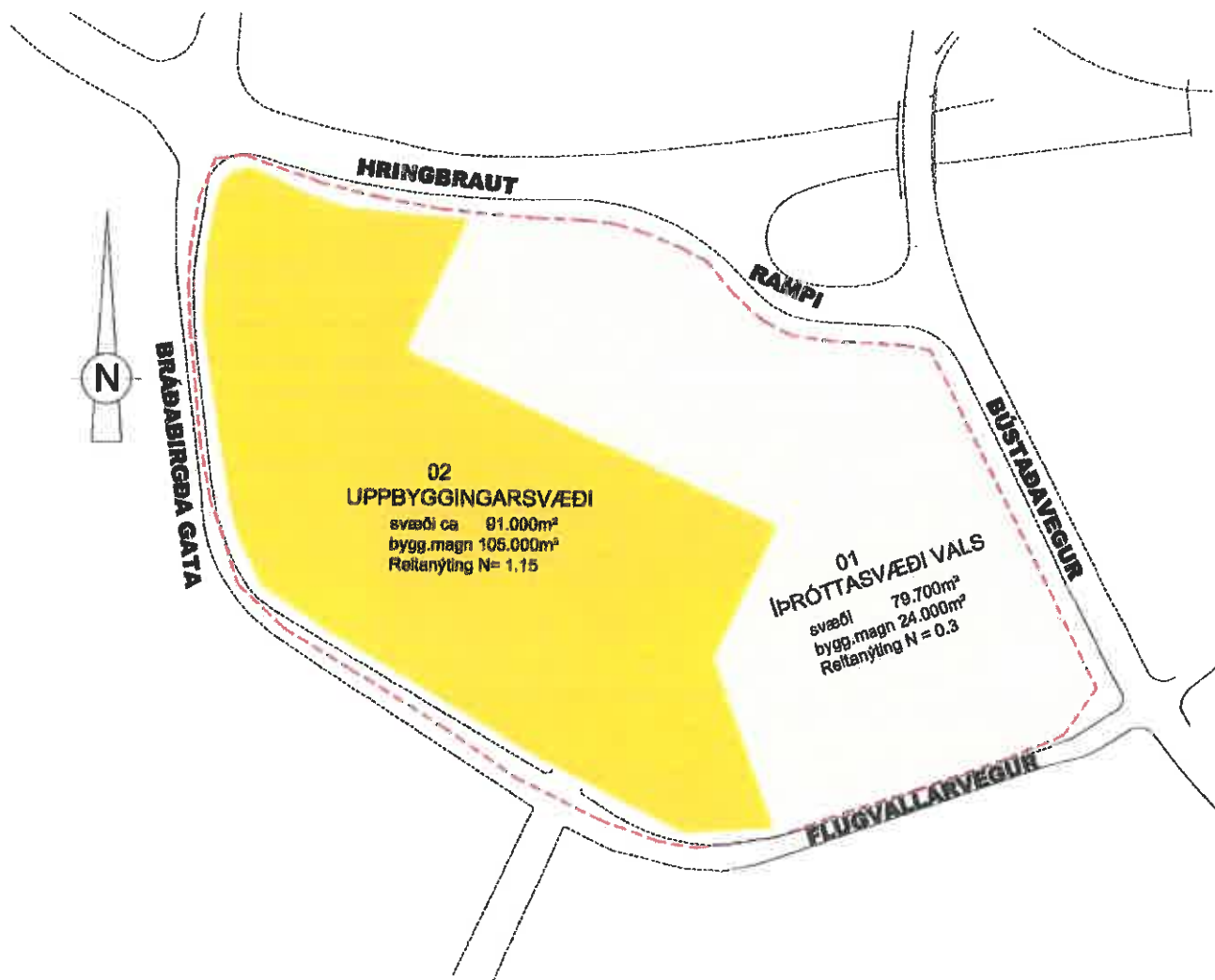
Vinningstillaga Graeme Massie arkitekta

1.3 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og bráðabirgða götu, sem liggur frá Hringbraut að Flugvallarvegi, en legu hennar er breytt frá fyrra skipulagi. Svæðið er í heild um 17 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í 2 megin hluta, sem síðan skiptast í minni hluta.

Svæði 01 er íþróttasvæði

Svæði 02 er uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, íbúðir og atvinnustarfsemi.



1.4 Markmið

Deiliskipulag „Hlíðarenda“ skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur, og í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu á Vatnsmýrarsvæði, sbr. vinningstillaga Graeme Massie frá 2008 um framtíð Vatnsmýrar.

Útfærsla deiliskipulags Hlíðarenda byggir á vinningstillögu Graeme Massie í samkeppni um nýtt skipulag fyrir Vatnsmýrina frá árinu 2008. Þetta deiliskipulag má þannig skoðast sem 1. áfangi í nýju Vatnsmýrarskipulagi. Markmiðið er því að skapa hverfi með borgarbrag, með randbyggð, götum og iðandi mannlífi. Einnig verður höfð til hliðsjónar, þar sem við á, stefnumörkun í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024.

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella útfærslu skipulagssvæðis að nýjum skipulagshugmyndum fyrir Vatnsmýrina og festa starfsemi Knattspyrnufélagsins Vals í sessi til næstu framtíðar með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera ramma fyrir uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu (“Uppbyggingarsvæði”). Lausn umferðar- og bílastæðamála er aðlöguð að nýju umferðakerfi Vatnsmýrinnar. Skipulag er einnig lagað að nýjum áherslum borgaryfirvalda fyrir göngu-, hjólaleiðir og almenningsgöngur.

1.5 Aðkomur og umferð

Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum í heildarskipulagi fyrir Vatnsmýrina. Í nýju umferðarkerfi er stefnt að því að hjólandi umferð og almenningsgöngukerfi verði sett í forgang. Götur eru í meginatriðum 2 gerðir. Annars vegar eru ljósastýrðar aðalgötur með sérstökum hjólabrautum beggja megin götu og samsíða bílastæðum og hins vegar lághraða húsagötur með samsíða stæðum og blandaðri bíla- og hjólaumferð. Höfð hefur verið til hliðsjónar hjóltreiddaáætlun Reykjavíkurborgar, “Hjólaborgin Reykjavík”.

Skipulagssvæðið er umlukið umferðargötum en göng og göngubrú tryggja öruggari gönguleiðir til og frá svæðinu. Göng eru undir slaufumannvirki Bústaðavegar/Hringbrautar auk göngubrúar yfir Hringbraut til móts við Læknagarð. Einnig eru göng að svæðinu á mótum Bústaðavegar og Flugvallarveg og nýgerð eru göng undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir Miklubraut í stokk frá Miklatúni niður undir brú við Bústaðaveg sem gera mun göngutengsl Norðurmýrarbúa við svæðið tryggari en nú er.

Bráðabirgðavegur, Nauthólsvegur, frá Hringbraut að Snorrabrautarás, hefur verið lagður. Vegur þessi tengist núverandi Flugvallarvegi á ljósastýrðum krossgatnamótum við áður nefndan Snorrabrautarás. Frá þessum gatnamótum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgða) að íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hótel

Loftleiðum, HR og Nauthólsvík til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er í framtíðargötustæði Sturlugötu, sem er götuás í samkeppnistillögunni, sem fyrirhugaður er frá rótum Öskjuhlíðar að Suðurgötu.

Í grundvallaratriðum er þessi bráðabirgðavegur ólíkur þeirri gatnategund sem lýst er hér að ofan, því er ljóst að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósastýrðu krossgatnamótin. Bæði þarf að breyta yfirbragði hans svo hægt sé að gera ráð fyrir bílastæðum við hann, þ.a. starfsemi geti þrífist á þeim reitum sem að honum liggja, og eins þarf að breyta hæðarlegu hans og laga að uppbyggingarsvæðinu.



Núverandi gatnamót

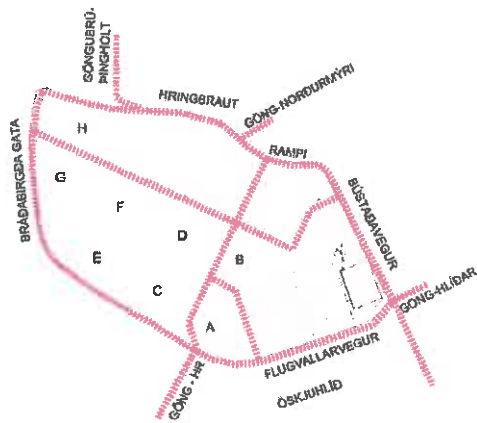


Breytt gatnamót

Gert er ráð fyrir að húsagötur tengist inn á aðalgötur og er útfærsla háð nánari hönnun og áætlunum um bílaumferð.

Umferð að atvinnuhúsnæði, sem skilyrt er á jarðhæð allra lóða á skipulagssvæðinu, verður af aðalgötum inn á húsagötur og þaðan inn í bílgeymslur sem staðsettar eru á jarðhæð undir inngörðum einstakra reita. Þannig er tryggt óheft aðgengi að bakrymum atvinnuhúsnæðis og komið í veg fyrir ónæði af þeim völdum gagnvart íbúðahlutum einstakra reita.

Í hugmynd að Vatnsmýrarskipulagi er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum íþróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara áætlana er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals. Komi þessi tenging til framkvæmda verður aðgengi á milli æfingasvæða knattspyrnufélagsins, sitt hvoru megin Snorrabrautar, tryggt með víðum, opnum og greiðfærum opnunum undir hana. Þar sem hæðarmunur er u.þ.b. 9 m á milli núverandi Snorrabrautar og æfingasvæðis Vals, er þetta mjög raunhæf og aðgengileg hugmynd. Kvöð er um göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið, sem tengist beint inn á umlykjandi stígakerfi, óháð framlengingu brautar.



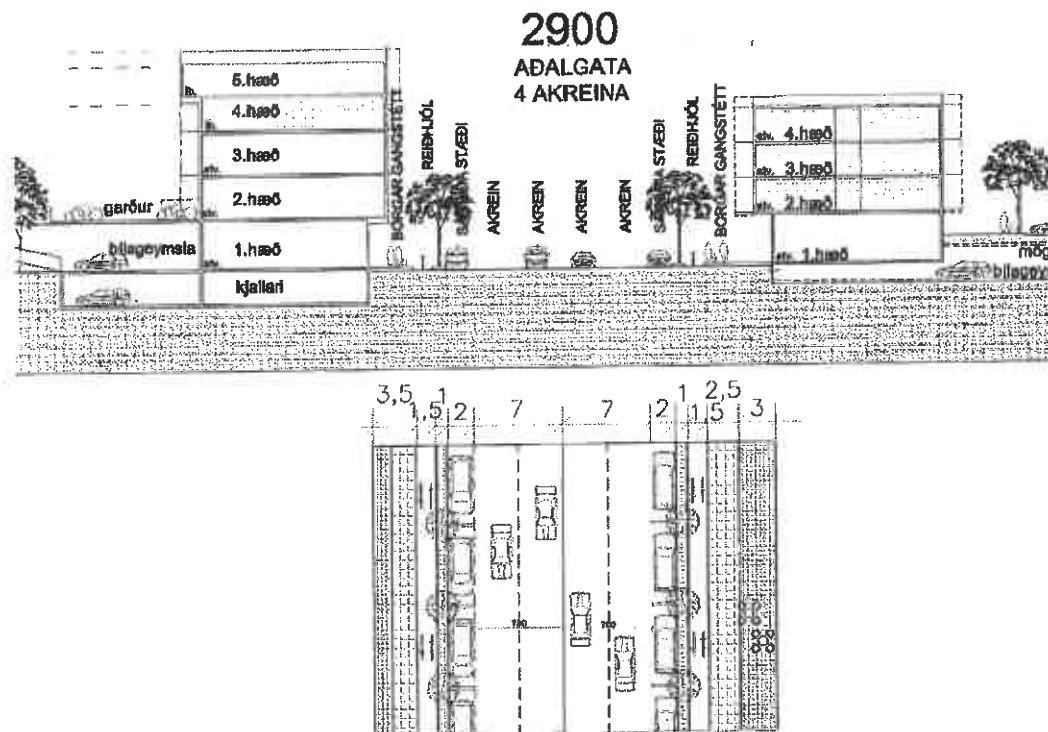
Aðalhjóna- og göngustígar

1.6 Göturými

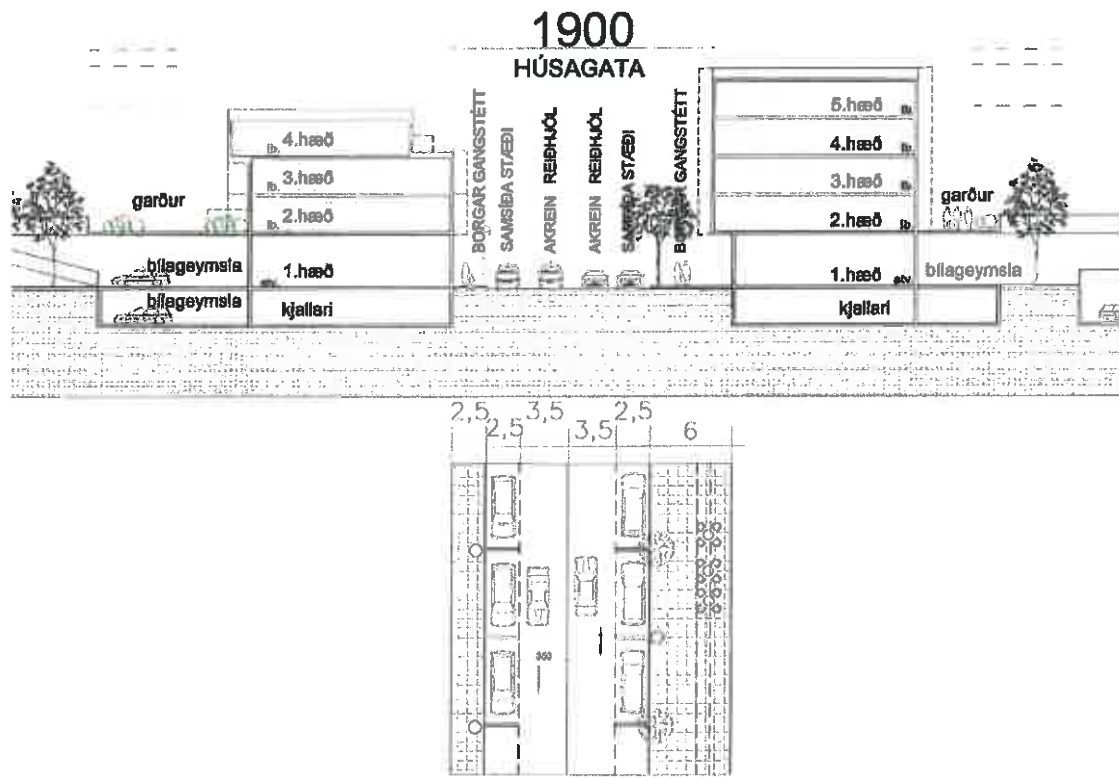
Í samræmi við hugmyndir í verðlaunatilögu um framtíð Vatnsmýrar, er unnið með götur og göturými á sérstakan máta. Gatnategundir eru tvær, annars vegar 29m breiðar aðalgötur, („Sturlugata“ og „Snorrabraut“) og hins vegar 19 m breiðar húsagötur.

Við aðalgötur er gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum beggja megin gatna, en hjólaumferð í húsagötum er á sjálfum götunum.

Leitast er við að skapa lifandi göturými, þar sem m.a. verslun og þjónusta er skilyrt á jarðhæð allra reita, út á móti götum. Samsíða gjaldskyld bílastæði eru beggja megin gatna og eru þau í eigu og umsjón borgarinnar. Þessi stæði eru hugsuð sem stæði viðskiptavina og gesta. Allar gangstéttir í göturýmum þessum eru einnig í eigu og umsjón borgarinnar. Gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur eiga að geta ferðast á öruggan hátt um hverfið. Akbrautir og bílastæði eru malbikuð, þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagðar. Umferðarhraði innan svæðis verður takmarkaður og verður viðmið 15-30 km hraði í húsagötum. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda.



Snið og grunmynd í aðalgötu



Snið og grunnmynd í húsagötu



15 ágúst kl 14:00

Húsagata, horft til austurs



24 júní kl 10:00

Húsagata, horft til vesturs



24 júní kl 13:00

Húsagata, horft til vesturs



21 mars kl 16:00

Aðalgata, horft til norðurs

1.7 Hljóðvist

Unnin hefur verið hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, dags. í maí 2010, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Íbúðahluti svæðisins er í vari af atvinnuhúsnæði sem snýr út að fyrrnefndum bráðbirgðavegi.

1.7.1 Hávaði af völdum bílaumferðar.

Samkvæmt greinargerð Umhverfis- og Samgöngusviðs dags. í maí 2010 er hljóðvist við götuhlíð íbúðarhúsnæðis í Hlíðarenda í öllum tilvikum yfir hámarksgildi sem er 55 dB(A) samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákvæðum 1. mgr. 5. gr. reglugerðar um hávaða sem heimilar undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í ÍST staðli 45:2003. Samkvæmt staðlinum má ein hlið íbúða vera að hámarki með umferðarhávaða allt að 50 dB(A).

Hús sem skilgreint eru sem íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi Hlíðarenda á myndinni hér til hliðar hafa hlið að inngarði. Samkvæmt framangreindri greinargerð um hljóðvist er hávaði undir 50 dB(A) í inngörðunum. Íbúð uppfyllir því undanþágu snúi ein hlið að inngarðinum

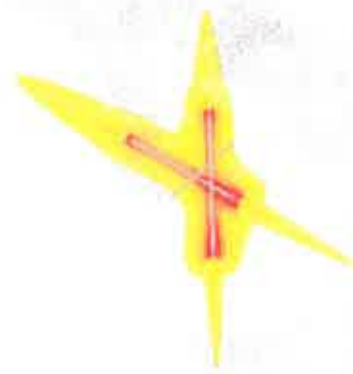


2.- 5. hæð

Avinnustarfsemi
Íbúðir

1.7.2 Hávaði af völdum flugumferðar.

Samkvæmt reglugerð um hávaða skal L_{den} við íbúðarhúsnæði vera undir 65 dB(A) í nágrenni við þegar starfandi flugvalli. Mynd til hliðar sýnir dreifingu hávaða frá Reykjavíkurflogvelli fyrir árið 2009. Myndin er fengin úr skýrslu Mannvits dags. í maí 2009 sem er unnin fyrir Flugstoðir. Á gulllituðu svæði er hávaði yfir 55 dB(A) og litaskipti til hækkunar eru 5 dB(A). Á rauðlituðu svæði á flugbrautum er á hávaði yfir 75 dB(A). Íbúðarbyggð á Hlíðarendasvæði er allt utan gula svæðisins. Hávaði frá flugvelli er því vel innan hávaðamarka sem koma fram í reglugerð um hávaða.



1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar

Holræsalögn og lagnaleiðir að tveimur dreifistöðum rafmagns eru innan skipulags-svæðisins.

Svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24, munu ekki hafa áhrif á uppbyggingu svæðisins þar sem ákveðið hefur verið að fella brautina niður, sbr. gildandi aðalskipulag og gildandi deiliskipulag.

1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.

Í gildandi skipulagi hefur Valur yfir að ráða tæplega 70.000m² lóð þ.m.t. afnotaréttur af 10.000 m² svæði á N-V horni félagssvæðisins. Þar hefur þegar verið lagður gervigrasvöllur, sem þarf að færa til og rétta af svo hann falli inn í reitakerfið. Gert er ráð fyrir að íþróttamannvirki félagsins megi stækka, eða fjarlægja og byggja ný. Gert er ráð fyrir að gömlu bæjarhúsin (fjós og íbúðarhús) á Hlíðarenda falli undir verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Á N-A horni svæðisins, norðan kapellu, er heimild fyrir þegar reistu snúanlegu auglýsingaskilti. Mikilvægt er að í endurskoðuðu deiliskipulagi verði þeim byggingum sem standa áfram, gerð sómasamleg skil með umhverfismótun og aðkomu.

Svæðið skiptist landfræðilega í efra og neðra svæði. Á efra svæði eru og munu áfram verða byggingar og aðalleikvangur félagsins ásamt bílastæðum, en á neðra svæði verður æfingarsvæði. Í langri framtíð er hugsanlegt að Snorrabraut verði framlengd yfir hluta af svæði Vals, sem fyrr getur. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að gervigrasvöllur svæðisins verði fluttur austur fyrir svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar, þ.a. hann verði staðsettur næst húsakosti félagsins og að æfingarsvæði það sem lagt er náttúrugrasi, sé ein samhangandi heild vestan við helgunarsvæðið. Á helgunarsvæðið sjálft er gert ráð fyrir afgirtum sparkvöllum (KSÍ vellir), sem auðvelt er að flytja til þegar og ef þörf krefur síðar.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 210 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu er nokkur. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á uppbyggingarsvæðinu vestan við íþróttasvæðið, þannig að þar standa að líkum auð borgarbílastæði í húsagötum þegar þörfin er mest á íþróttasvæðinu.

Á neðra svæði er gert ráð fyrir þremur grasvöllum 68 x 105m, þ.a. einum gervigrasvelli. Á efra svæði er gert ráð fyrir tveimur völlum, annars vegar aðalleikvangi félagsins auk gervigrasvallar í knatthúsi.

Samkvæmt tillögu þessari má skipta Valssvæðinu í þrjá hluta, a, b og c.

Svæði 01a

Svæði 01a er að mestu leyti efra svæði félagsins, austan helgunarreits Snorrabrautar. Um er að ræða aðalsvæði félagsins, með aðkomu, aðalleikvangi, gervigrasvelli, íþróttahúsum og öðrum byggingum félagsins. Hér er ráðgert að byggja m.a. áhorfendastúku og knatthús með sambyggðri forbyggingu. Færa þarf gervigrasvöll af núverandi stað yfir á svæði 01a.

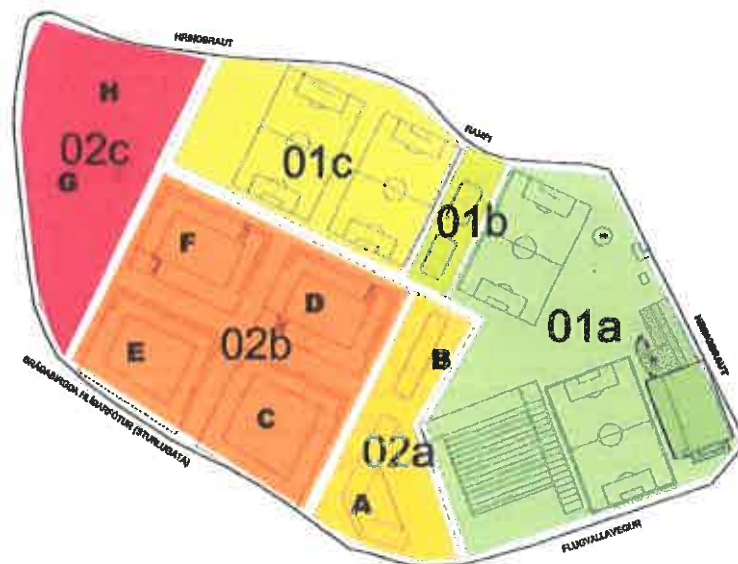
Gert er ráð fyrir möguleika á byggingu á milli eldra íþróttahúss og fjóss, þó með þeim takmörkunum sem verndað byggðamynstur setur. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

Svæði 01b

Svæði 01b svæði er svokallaður helgunarreitur „Snorrabrautaráss“. Helgunarreitur þessi kemur til vegna hugmynda um mögulega framlengingu Snorrabrautar til suðurs, skv. samkeppnistillögu Graeme Massie. Yfir þennan reit er kvöð um almenna göngu- og hjólaumferð óháð framlengingarmöguleika götu.

Svæði 01c

Þetta svæði er æfingasvæði félagsins vestan við helgunarreit „Snorrabrautaráss“ og er lagt náttúrugrasi.



1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.

Uppbyggingarsvæði utan Valslóðar er þrískipt, svæði 02a, 02b og 02c. Byggingarmagn á svæðum 02a og 02b er ráðgert samtals um 80.000m², en á svæði 02c, 25.000m².

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 – 2024 má byggja allt að 60.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 360 íbúðir. Fermetra fjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla í deilskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á uppbyggingarsvæði á fernan hátt. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu, í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar og í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar

Svæði 02a

Um er að ræða svæði austan Snorrabrautaráss, svæði 02a. Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta.

Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílgeymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða.

Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02b

Á þessu svæði er gert ráð fyrir blandaðri byggð, íbúða og atvinnustarfsemi. Á svæðinu eru 4 lóðir, C, D, E og F. Skilyrt er að atvinnustarfsemi verði á 1.hæð á öllum þessum lóðum, auk þess á öllum hæðum þeirra húshliða sem snúa út að umferðinni á bráðabirgðavegi. Þannig njóta íbúðareiningarnar skjóls af atvinnuhúsnæðinu fyrri framan.

Gjaldskyld samsíðabílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 4-5 hæða byggingar og hlutfall bílastæða er 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslum og er önnur neðanjarðar. Garður ofan bílgeymslu skal innréttður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02c

Svæði þetta er eingöngu ætlað atvinnustarfsemi og eru tvær lóðir á svæðinu, lóð G og lóð H. Heildarbyggingarmagn á þessu svæði er áætlað 25.000m².

Gjaldskyld samsíðabílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru þrjár hæðir og hlutfall bílastæða er 1 stæði pr 100 m². Gert er ráð fyrir bílajakjallara á einni hæð. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags.



Skýringarmynd, skipulagssvæðið, horft til suð- vesturs

Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu (uppbyggingarsvæði) og núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals að Hlíðarenda.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Gert er að skilyrði að mismunandi arkitektar skuli koma að hönnun reita skipulagssvæðisins til að koma í veg fyrir einsleitni í útliti og yfirbragði byggðarinnar sem þegar er mjög fastmótuð og heildstæð.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum sbr. gr. 22 í byggingarreglugerð. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á atvinnuhúsasvæði í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum (sbr. 18. gr. í byggingarreglugerð nr. 44/1998) er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis- og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Meginhugmynd byggðarmyndar svæðisins má sjá á skýringaruppdrætti, en hún byggir sem fyrr segir á vinningstillögu í samkeppni um framtíð Vatnsmýrarinnar.

Byggingarlína að götu.

Útveggir bygginga að götu skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 30 % hliðar má þó byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir.

Byggingarlína að garði

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Svalir mega fara 100 cm út fyrir reit á 30% hliðar .

Byggingarreitur.

Ekki er heimilt að byggja út fyrir byggingarreit annað en skilgreindar útbyggingar.

Byggingarreitur þakhæðar.

Á sniði A-A er sýnd inndregin þakhæð. Þetta snið á við um húshliðar sunnan og vestan húsa gatna. Þakhæð er inndregin um 3 m til að hleypa ljósi inn í göturými.

Bilgeymsla.

Gert er ráð fyrir tveggja hæða bilgeymslum, annars vegar á jarðhæð undir inngarði og hins vegar í kjallara. Byggingarreitur einstakra lóða afmarkar stærða bilgeymsla og kjallara á hverri lóð fyrir sig. Bilgeymsla ofanjarðar telst með í heildarnýtingarhlutfalli lóðar..

Kjallarar.

Heimilt er að gera gluggalausa kjallara undir húsum annaðhvort sem bilgeymsla eða sem geymslur og fylgirými. Bilgeymslujallari telst ekki með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarhlutfalli lóðar.

Útbyggingar að götu.

Heimilt er að byggja allt að 30% úthliðar að götu út um 100 cm með léttu yfirbragði til að brjóta upp form úthliðar. Útbygging getur verið lokað rými, svalir eða aflokaðar svalir úr gleri.

Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1.hæðar.

Inndregin jarðhæð.

Á suður og vestur húshliðum reita að götu og á öllum hliðum við aðalgötur skal jarðhæð vera inndregin um 150 cm.

Bent skal á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í megindráttum tvennskonar á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 4-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, þar sem jarðhæðir og hluti þakhæða eru inndregnar og hinsvegar er um að ræða 3-5 hæða hreint atvinnuhúsnæði.

Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum í megindráttum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, æfingasvæðum, stúkum og knatthúsi. Undantekning frá þessari meginreglu er þó hugmynd um forbyggingu við knatthús á lóð félagsins, sem mun hýsa ýmsa þjónustustarfsemi. Þakform á uppbyggingarsvæði er í megin dráttum flatt en á íþróttasvæði er gert ráð fyrir bogadregnum, hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er.

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli stigaganga, sjá nánar 2.5. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir

og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

Skilyrt er atvinnustarfsemi og 4.2 m salarhæð á 1.hæð allra lóða og gert ráð fyrir 3,5 m á efri hæðum atvinnuhúsnæðis en 2,8 m í íbúðarhúsnæði.

Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð.

2.5 Útlitshönnun bygginga

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á reitum C-F. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.



2.6 Stigahús

Hús á reitum C-F skulu vera með öryggisstigahúsum óháð hæð þeirra og eru svalagangar ekki leyfðir. Aðkoma að íbúðum er um lyftuforrými sem eru óháð öryggisstigahúsum og tengjast þau saman um útirými. Líklegt er að dagleg aðkoma að íbúðum verði um lyfturými.

2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á einstökum lóðum á uppbyggingarsvæði er á bilinu 0.86 – 2.39. Fermetra fjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu.

- a + b + c, heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a + b. miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra á bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Hátt hlutfall einstakra lóða skapast af lóðamörkum sem taka mið af byggingareitum. Allar götur, gangstéttir og bílastæði eru á borgarlandi og hefur það þessi áhrif á nýtingarhlutfall lóðanna. Til samanburðar er nýtingarhlutfall skipulagssvæðis 01 0.3 en á svæði 02 er hlutfallið 1,15.

2.8 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð.. Bílastæði í götum eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhalda einstakra lóða. Vegna breyttra áherslna í umferðarmálum, nálægðar við miðstöð almenningsgangna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda.

Á lóðum C-F eru einkabílastæði í bílgeymslum og gestastæði við götu. Á lóðum A og B má koma stæðum fyrir á yfirborði, auk bílgeymslukjallara. Hámarksstærð bílgeymslukjallara takmarkast eingöngu af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Gert er ráð fyrir ca. 210 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Almennt verður samnýting bílastæða á svæðinu möguleg. Bílastæði í götum nýtast íþróttasvæði á álagstímum. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar, öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu, þannig að þar standa auð bílastæði þegar þörfin er mest á íþrótt- og íbúðasvæðunum og öfugt. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir.

Heimilt er að gera bílastæðakjallara undir knatthúsi, sem nýtist því og íþróttasvæði almennt.

2.9 Bilgeymslur og inngarðar

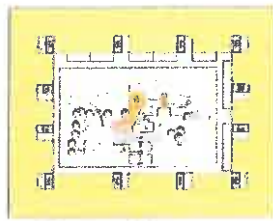
Kvðð er um bilgeymslur á uppbyggingarsvæðinu, ýmist á 1. hæð eða í kjöllumurum og má gera ráð fyrir geymslum þeim tengdum. Stærð bilgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum (sjá einnig 2.6). Bilgeymslur og bilgeymslukjallarar eru utan talnagrunns aðalskipulags. Bilgeymslur geta verið opnar upp í inngarð, að hámarki 15% af grunnfleti inngarðs, eða lokaðar geymslur.

Aðkoma að bakrýmum atvinnuhúsnæða á jarðhæð er tryggt í gegnum bilgeymslur og truflar þannig ekki íbúðahluta reitsins, sem hefur sinn einkainngarð á 2. hæð, á þaki bilgeymsla. Þannig er komið í veg fyrir hagsmunaaðrekstra þessara ólíku notkunarsviða.

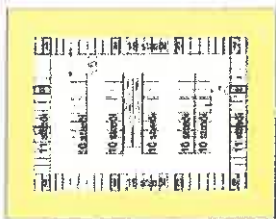
Koma skal fyrir minnst einum gegnumgangi inn í bilgeymslur og er gert ráð fyrir að þeir verði staðsettir skuggamegin í göturýmum.



1. hæð.
50 bílastæði

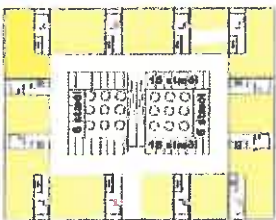


Inngarður 2. hæð

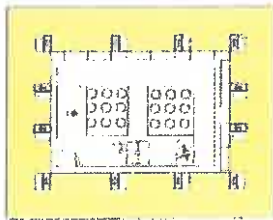


Kjallari
120 bílastæði

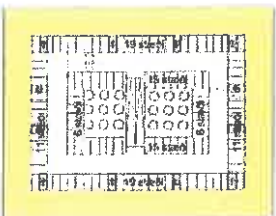
Lokað bilgeymsla.
Bilgeymsla og inngarður.
Bílastæðapörf miðað við 1 stæði
pr 100 m² atvinnuhúsnæðis
og 1 stæði pr. íbúð
er 131 bílastæði.



1. hæð.
42 bílastæði



Inngarður 2. hæð



Kjallari
102 bílastæði

Opin bilgeymsla
Bilgeymsla og inngarður.
Bílastæðapörf miðað við 1 stæði
pr 100 m² atvinnuhúsnæðis
og 1 stæði pr. íbúð
er 131 bílastæði.

Dæmi um fyrirkomulag bilgeymsla/inngarða og stigahúsa

Á lóðum A og B á svæði 02a er gert ráð fyrir bílakjallara með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu ("Snorrabraut").

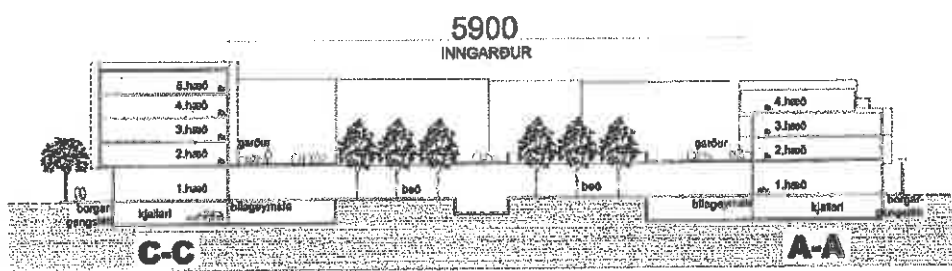
Á lóðum C – F á svæði 02b, skulu bílgeymslur vera annars vegar á jarðhæð, með aðgengi beint frá götum, og hins vegar í kjallara. Jarðhæð bílgeymsla skal vera 4.2 m há og vera aðgengileg fyrir almenna sorpbíla til þess að sækja sorp í sorpgeymslur.

Á lóðum G og H á reit 02c skal gera ráð fyrir bílgeymslum innan lóðar.

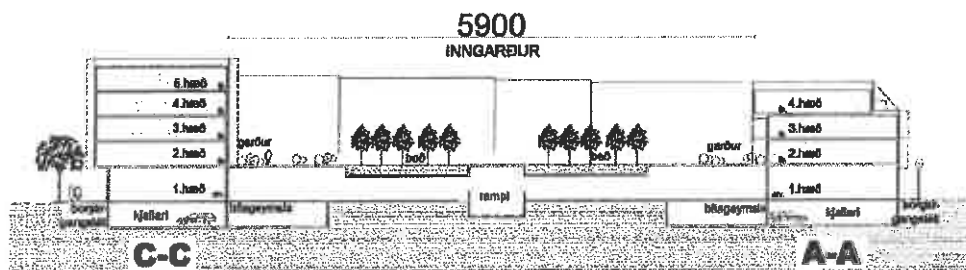
Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Planta skal trjám og runnum og grasþekja þakgarða. Sjá nánar grein 2.10.

2.10 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Lóðarhafar samliggjandi lóða á svæði 02a skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Inngarðar ofan á bílgeymslum á svæði 02b og skulu vera bílastæðafríir. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur með þeim skilyrðum að gert verði ráð fyrir að sá hluti bílageymslu sem ljósopið nær yfir sé gróðureitur sömu stærðar og ljósopið. Trjágróður í bílgeymslum getur þannig vaxið upp í gegnum ljósop inn í inngarðana. Ef útfærsla inngarðs er með opnun niður í bílgeymslu, skal planta trjám í opin, sem eru a.m.k. 6-8 m há, þannig að þeirra verði notið úr inngörðum. Hámarksstærð opnunar niður í bílgeymslur er 15% af grunnfleti inngarðs.



Bilgeymslur geta einnig verið lokaðar þar sem trjám og gróðri á þakgarði bílageymsla í inngörðum er plantað í ker o.þ.h. Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áhersla á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri eða hellulögn og skal undirlag jarðvegs og fyllinga undir hellulögn vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 80% að grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur landslagsarkitekts sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, frágangi bílastæða, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang inngarða skv. skilmálum þessum. Bent er á þakgarð bílageymslu á Völundarreitnum við Skúlagötu, sem dæmi um vel heppnaðan inngarðsfrágang.



2.11 Frágangur göturýma

Frágangur göturýma er á hendi Reykjavíkurborgar. Almenn lýsing skal taka mið af gatnategund. Trjám verður plantað sólmegin húsagatna en beggja megin aðalgatna. Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.

2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).

Útbyggingar og svalir eru almennt innan byggingarreits en í sumum tilfellum er heimilt að byggja svalir út fyrir byggingareit til að auka fjölbreytni í útfærslu. Á lóðum A og B má byggja út um 150cm, sbr reitur f á skilmálateikningum H-H, I-I og J-J, en á lóðum C –F má byggja út um 100cm sbr. reitur b á öðrum skilmálasniðum. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa.

2.13 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu vera lokaðar og stærð skal vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð. Miða skal við að sorp verði flokkað. Gert er ráð fyrir að sorpbílar aki inn í bílgeymslur á jarðhæð á lóðum C–F og athafni sig innan þeirra.

2.14 Sérstakar kvaðir

Landið er mýrlent og er á vatnasvæði Reykjavíkurtjarnar. Kvöð verði sett um að ofanvatni verði skilað ómengdu í náttúrulegt vatnskerfi eins og annars staðar í Vatnsmýrinni. Gæta skal þess að raska ekki grunnvatnsstöðu svæðisins. Áður en framkvæmdir hefjast skal liggja fyrir nánari athugun á grunnvatnsstraumum og möguleg áhrif uppbyggingar á grunnvatnsstöðu í Vatnsmýrinni.

Íbúar garðhæðar fjölbýlishúsa skulu hafa afnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.

Lagt er til að stofnuð verði sér húsfélög sem eru ábyrg fyrir sameignum, ekki síst bílgeymslum.

Gera skal ráð fyrir útloftunarlagnaleiðum upp úr þaki (rör, stokkar) vegna mögulegrar starfsemi á jarðhæðum skipulagssvæðisins, sem krefst slíks búnaðar. Kvöð þessi er sett fram svo ekki komi til alls lags utanáliggjandi röra og stokka á seinni stigum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýti fyrir aðra húseigendur

2.15 Eldvarnir

Vegna lokaðra inngarða, er aðgengi körfubíls slökkviliðs að þeim ómögulegt. Gerð er krafa um kerfisbundna útfærslu öryggisstigahúsa á reitum C-F, óháð hæð bygginga.

Gerð er kvöð um stígleiðslu slökkvibúnaðar í stigahúsum. Merkja skal inntak fyrir slöngur á jarðhæð og úttök á hverri hæð.

Gera skal ráð fyrir vatnsúðakerfi í lokuðum bílgeymslum.

2.16 Dreifistöðvar OR

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu og verður þeim afmarkaðar sérlódir.

2.17 Skilti

Skilti og merkingar fyrir starfsemi 1. hæðar skal vera á efri hluta jarðhæðar og merkt á aðaluppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á inndregnum jarðhæðum. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur.

Sérákvæði

3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

3.1 Svæði 01

3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.

Nýtt íþróttahús er risið í stað eldra íþróttahúss sem fyrir var á svæðinu. Um er að ræða sambyggt mannvirki þar sem íþróttahús og áhorfendastúka mynda eina heild.

Byggingarreitur er rúmur og gerir ráð fyrir framtíðarstækkun norðan, sunnan, austan og vestan eldra íþróttahúss og félagsheimilis. Reiturinn er ætlaður mögulegri stækkun og endurbótum á núverandi húsakosti. Í dag er byggingamagn á þessum stað ca 7000 m².

Gert er ráð fyrir að gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falli undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Áður en til viðbygginga eða breytinga á þessum húsum kemur skal leita umsagnar minjasafns Reykjavíkur um byggingaráform.

3.1.2 Knatthús, forbygging og stúka.

Tillagan gerir ráð fyrir yfirbyggðum gervigrasvelli í knatthúsi (hálfu hús) sem er áætlað um 5.000 – 6000m² að stærð. Gert er ráð fyrir möguleika á áhorfendastúku fyrir allt að 2000 sæti á austurlanghlið knatthúss, ásamt búningsaðstöðu undir henni. Á norðurhlið knatthúss, er gert ráð fyrir 4 hæða forbyggingu fyrir ýmsa þjónustustarfsemi. Auk þess er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi og stoðsvæði knatthúss á jarðhæð. Gert er ráð fyrir að knatthúsið geti að auki nýst til sýninga og tónleikahalds. Byggja má knatthús í fullri stærð, (ca 9000 m²), verði áður nefnd forbygging ekki byggð. Hámarkshæð ofangreindra sambyggðra mannvirkja er 15.5 m. Á milli knatthús og forbyggingar er gert ráð fyrir þakgarði.

Bílastæðakrafa fyrir forbyggingu er 1 / 100 m² en á ekki við um stúku og knatthús.

Heimilt er að gera bílakjallara undir knatthúsi.

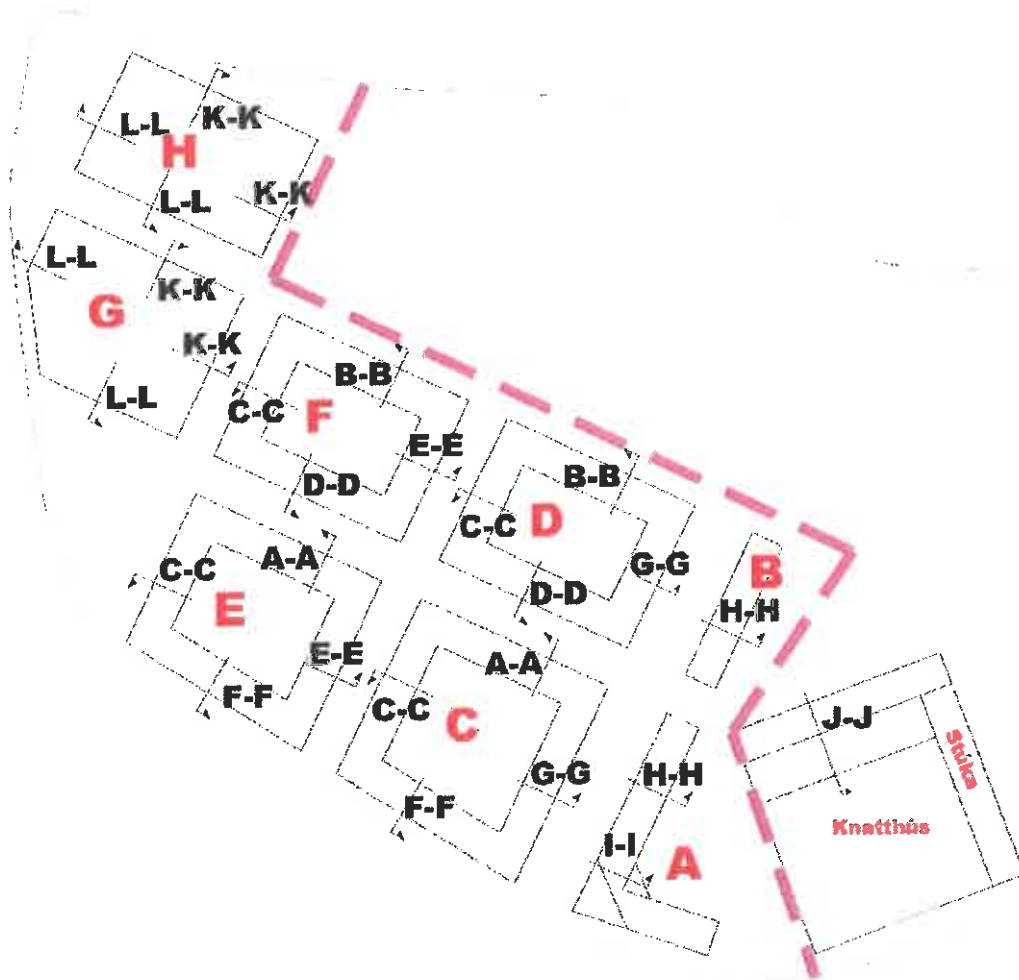
Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags.

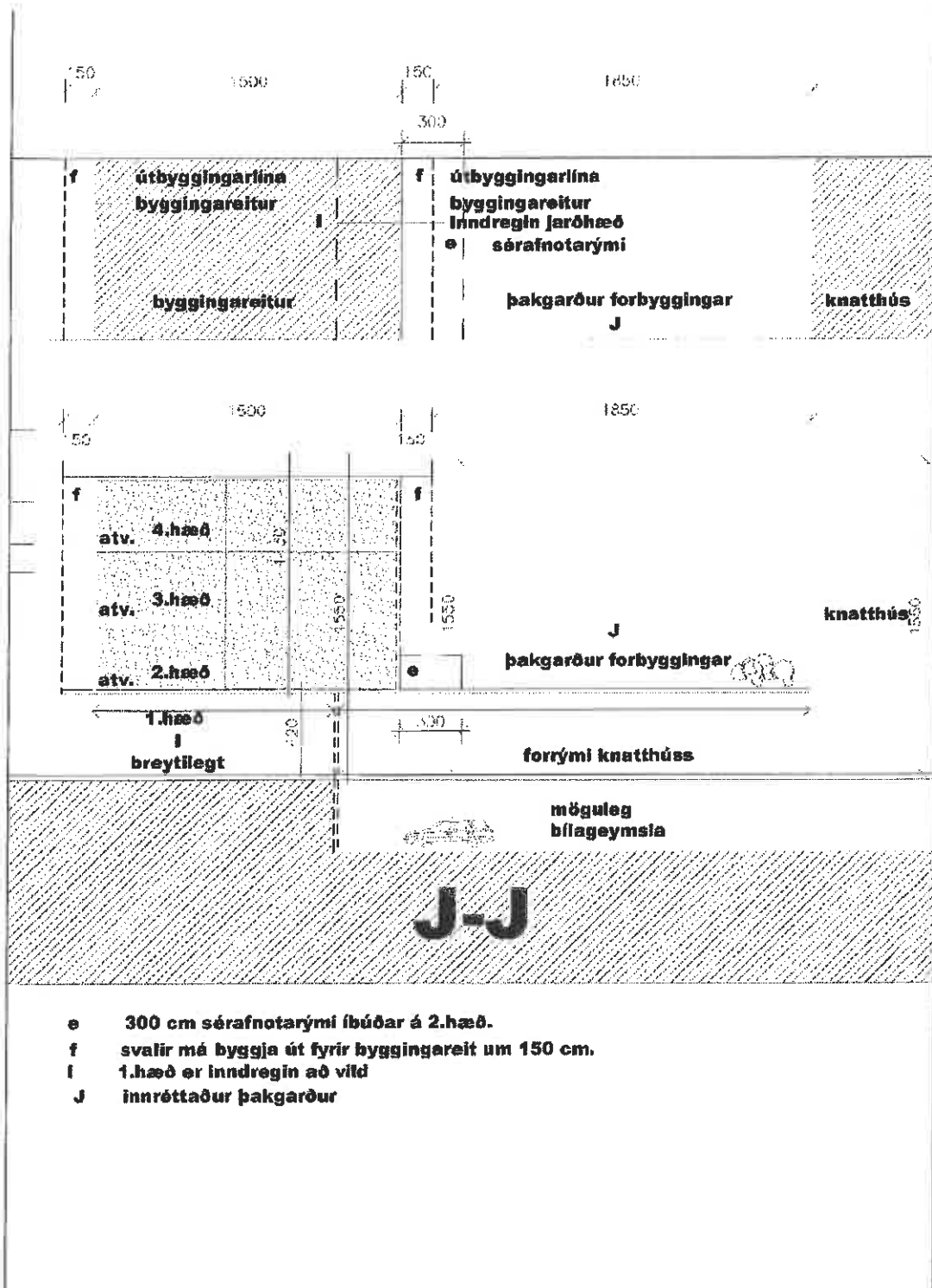
Sjá nánar skilmálasnið J-J.



Horft yfir knatthús/stúku til vesturs

TILVÍSUN SNIDA





Skilmálasnið J-J

3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis

Gert er ráð fyrir að girða íþróttasvæðið af með allt að 4 m hárrí girðingu. Eðlismunur er á milli girðinga leikvangs og æfingarsvæða. Girðing á stoðvegg leikvangs er lokuð til að hindra innsýn á leikvang en girðing á æfingarsvæði er opin. Gerðar eru kröfur um gæði girðinga, bæði hvað varðar útlit og endingu.

Gert er ráð fyrir lýsingu á svæðinu við hús, stíga og bílastæði. Flóðljós eru hugsuð á efra svæði við aðalleikvang, 4 talsins, allt að 24m há ljósamöstur og á neðra svæði við gervigrasvöll, 6 talsins, allt að 18m há, frá yfirborði valla Lýsingu verður beint inn á vellina þannig að glýja frá þeim verði sem minnst. Leitast skal við að lágmarka glýju gagnvart umhverfinu með því að velja lampa með tilliti til þess og með því að setja sérstaka glýjuvörn á lampana.

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völlinn, sem og á þegar steypa stoðveggi. Markatöflur (ljósaskilti) eru og ráðgerðar ofan á steypa stoðveggi norðan og sunnan vallar. Stærðarviðmið (b x h) þeirra er 650 x 300cm.

3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss

Gert er ráð fyrir "sparkvöllum KSÍ" á helgunarsvæði Snorrabrautar. Gera skal ráð fyrir gróðri á svæðinu, runnum og trjám.

Kvöð er um almennan göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið á reit 01b og skal Reykjavíkurborg hirða hann og planta trjám meðfram honum. Stígur þessi kemur ekki til framkvæmda fyrr en til uppbyggingar á skipulagssvæðinu kemur samkvæmt tillögu þessari.

Komi til að Snorrabraut verði framlengd yfir þennan reit, skal borgin sjá til þess að trjágróðri verði plantað beggja megin hennar og gera víð, björt og opin göngutengsl undir hana, þannig að svæði 01a og 01c tengist á öruggan og góðan máta. Borgin skal einnig sjá um að girða götustæðið af gagnvart æfingarsvæðinu, bæði út frá öryggis- hljóðvistar- og mengunarsjónarmiðum.

TAFLA svæði 01, Íþróttasvæði (sjá nánar töflur á bls 45)

Lóð	stærð	byggingarmagn	N (e)
Valur	79.600 m ²	24.000 m ²	0,30

3.2 Svæði 02a

3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir allt að 6800 m² byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílakjallara með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags. Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Gert er ráð fyrir sameiginlegri bílastæðalóð fyrir lóðir A og B, nánar skilgreind á mæliblaði. Sjá nánar skilmálasnið H-H og I-I.

3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði

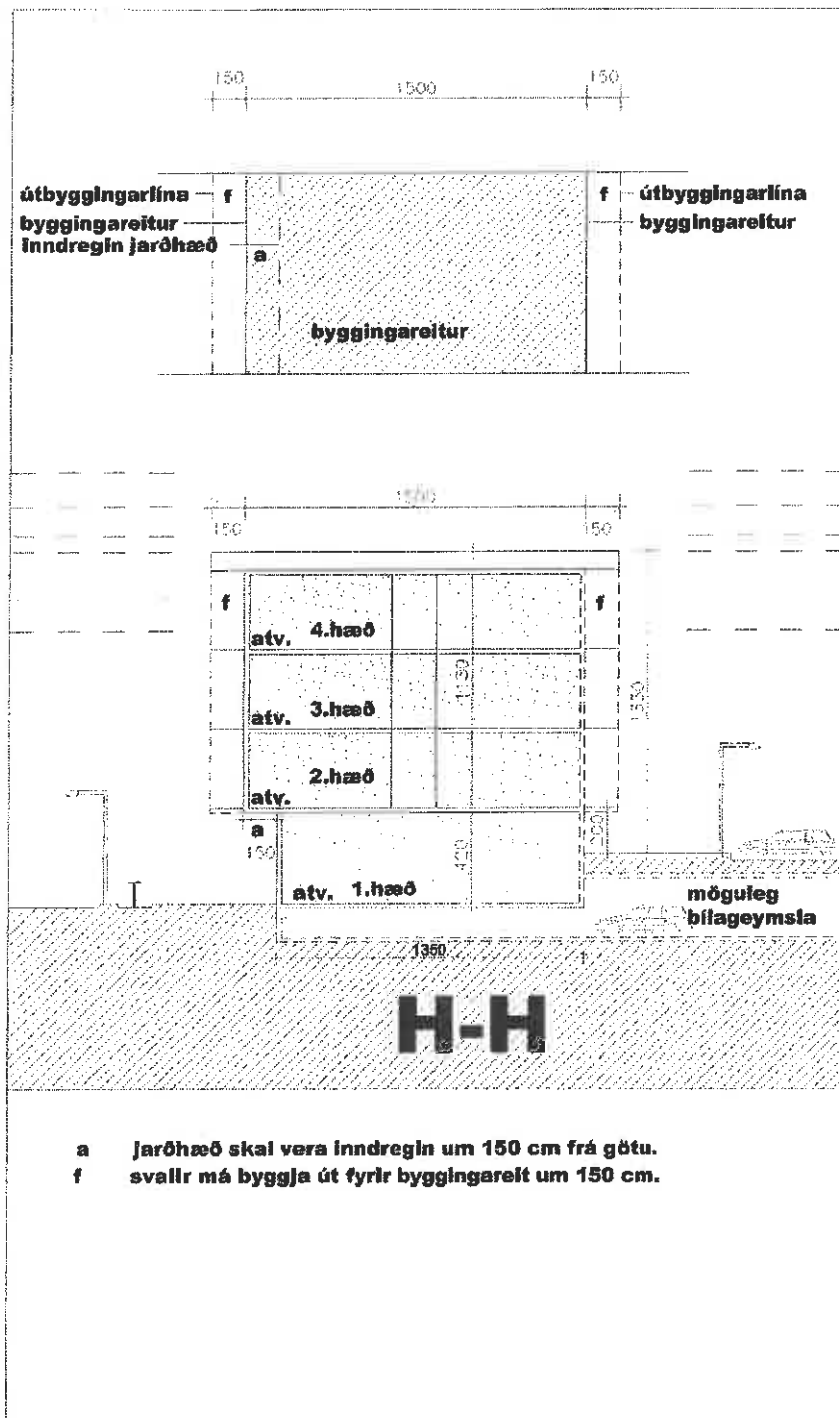
Gert er ráð fyrir allt að 4200 m² byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílakjallara með sameiginlegri innkeyrslu

með lóð A. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og bílgeymsla er utan talnagrunns aðalskipulags. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Gert er ráð fyrir sameiginlegri bílastæðalóð fyrir lóðir A og B, nánar skilgreind á mæliblaði.

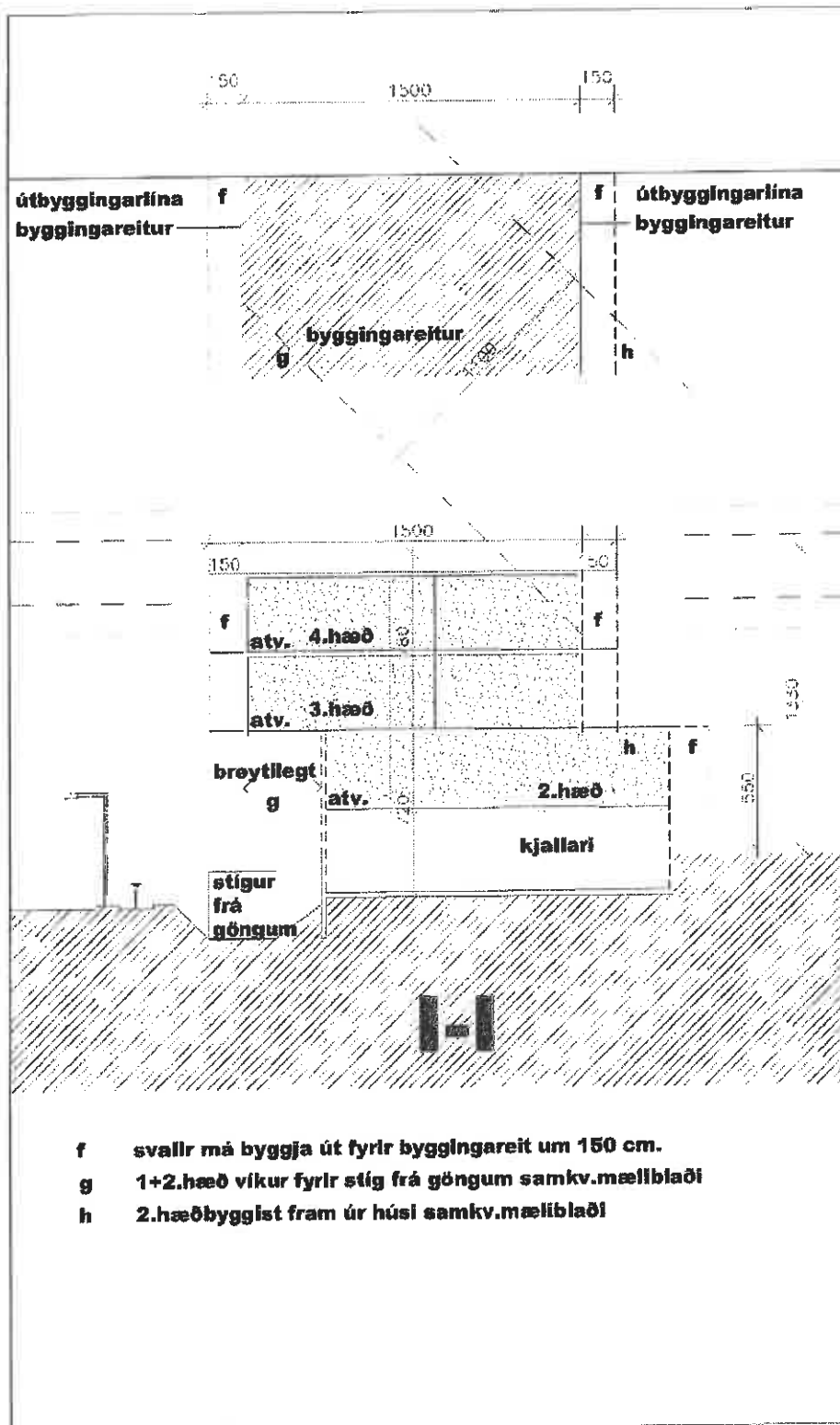
Sjá nánar skilmálasnið H-H.

TAFLA svæði 02a, (sjá nánar töflur á bls 45)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N (a+b)
A	8.195m ²	7.000m ²	70	0.86
B	3.076m ²	4.100m ²	41	2.14



Skilmálasnið H-H



Skilmálasnið I-I

3.3 Svæði 02b

3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 17.665 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, opnum eða lokuðum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða og öllum hæðum að bráðabirgðagötu á suðurmörkum svæðis.

Jarðhæð er inndregin um 150 cm á öllum hliðum nema norðurhlið. Þakhæð norðurhliðar er inndregin um 300 cm frá götu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð. Byggja má svalir suður-og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Að öðru leyti skulu svalir vera innan byggingarreits. Á austurhlið og suðurhlið má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4 hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Fimmta hæðin er ekki inndregin gatnamegin. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa.

Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2 m lofthæð, en 3.5 m á öðrum hæðum.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2. hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

Íbúðir mega vera allt að 81 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, F-F og G-G.

3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 15.790 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða.

Jarðhæð er inndregin um 150 cm á öllum hliðum nema norðurhlið. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð.

Byggja má svalir suður-og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Á austurhlið og suðurhlið má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4

hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Draga skal fimmtu hæðina inn um 3m frá götu á suðurhlið, þó má suðurhlið þessi vera fullra 5 hæða frá S-A horni reits á allt að 15 m breiðum hluta, sjá skýringarmynd deiliskipulags. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa. Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2m lofthæð.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

Íbúðir mega vera allt að 105 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því sambengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurteknningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og G-G.

3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.072 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða og öllum hæðum að Hliðarfæti. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður og vesturhliðum reits. Þakhæð norðurhliðar er inndregin um 300 cm frá götu. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð. Byggja má svalir suður- og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Á austurhlið og suðurhlið má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4 hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Draga skal fimmtu hæðina inn um 3m frá inngarði á suðurhlið en 3m frá götu á austurhlið, þó má austurhlið þessi vera fullra 5 hæða frá S-A horni reits á allt að 15 m breiðum hluta, sjá skýringarmynd deiliskipulags. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa.

Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2m lofthæð, en 3.5m á öðrum hæðum.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða

opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

Íbúðir mega vera allt að 70 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, E-E og F-F.

3.3.4 Lóð F. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 15.783 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð og hins vegar í kjallara.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum allra götuhliða.

Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður og vesturhliðum reits. Heimilt er að byggja út fyrir byggingareit allt að 100 cm sem nemur 30% af húshlið, þó ekki á jarðhæð. Byggja má svalir suður-og vesturhliða að inngarði og að götu út um 100 cm til að brjóta upp hliðar. Á austurhlið og suðurhlið reits má byggja 5 hæðir að hluta, aðrar hliðar eru 4 hæðir. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af heildarfleti austur og suður vinkils reitsins. Draga skal fimmtu hæðina inn um 3m frá götum, þó má S-A horn reitsins vera fullra 5 hæða á allt að 15 m breiðum kafla í hvora átt, sjá skýringarmynd deiliskipulags. Heimilt er að gera þakgarða á þakfleti 4. hæðar. Nánari útfærsla og staðsetning handriða skal vinna í samráði við skipulagsstjóra og byggingarfulltrúa. Þök eru flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 2,8 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.2 m lofthæð, en 3.5 m á öðrum hæðum.

Öll bílastæði 1/100 m² skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2. hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9 og 2.10. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum.

Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Þakhæð getur verið hluti af íbúð á hæðinni fyrir neðan eða sjálfstæð íbúðareining.

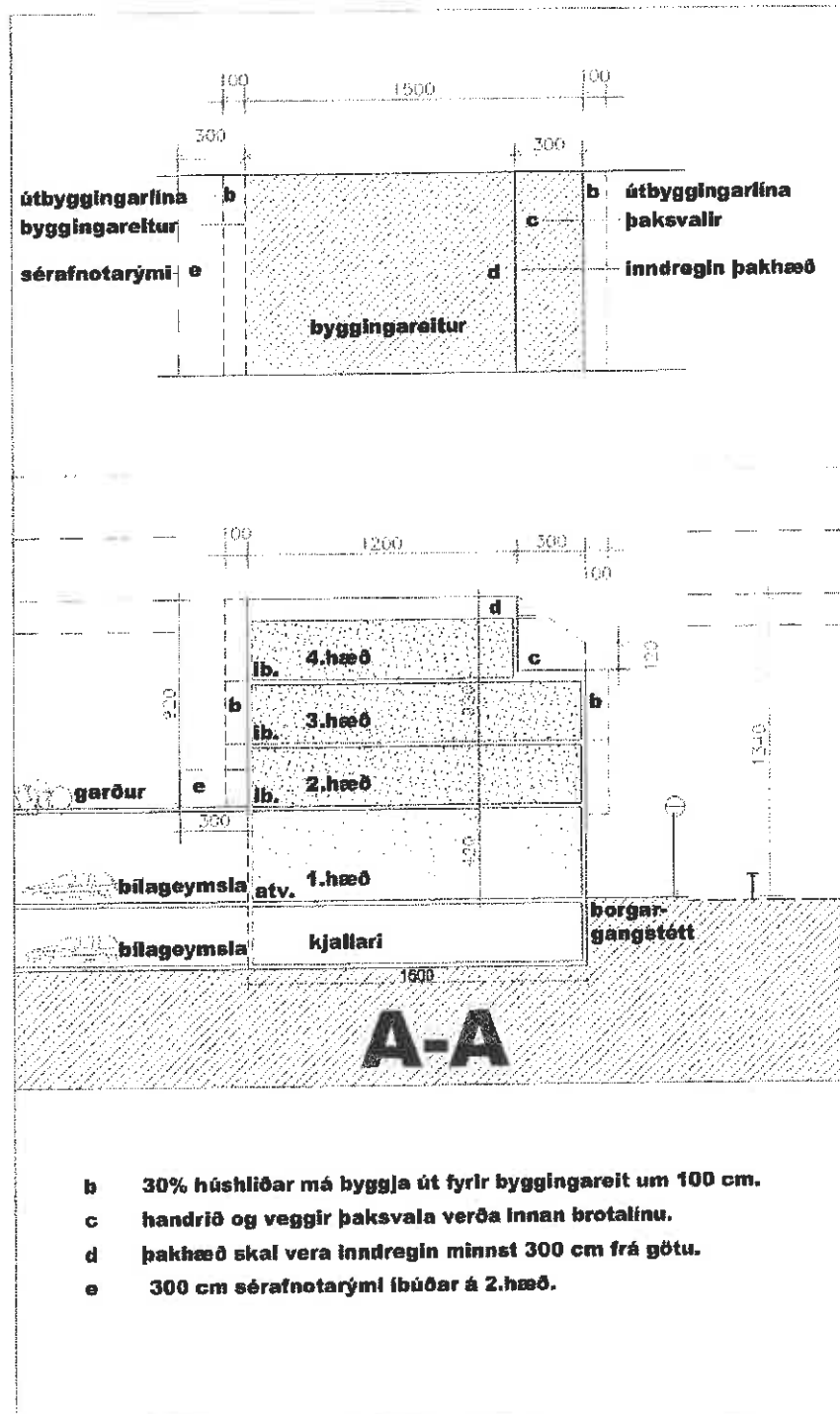
Íbúðir mega vera allt að 104 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Inndregnar jarðhæðir eru undanskildar þessu ákvæði.

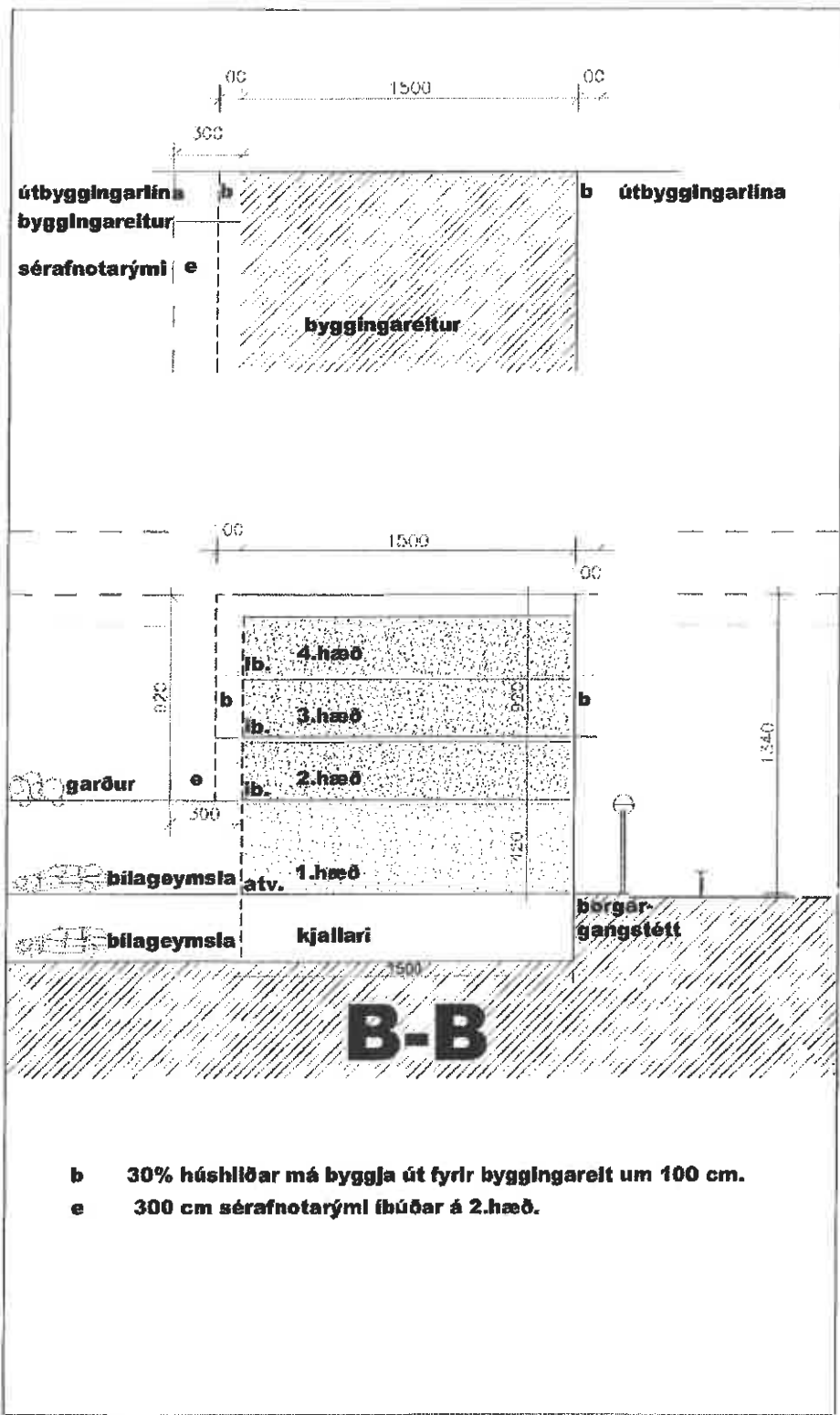
Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og E-E.

TAFLA svæði 02b, (sjá nánar töflur á bls 45)

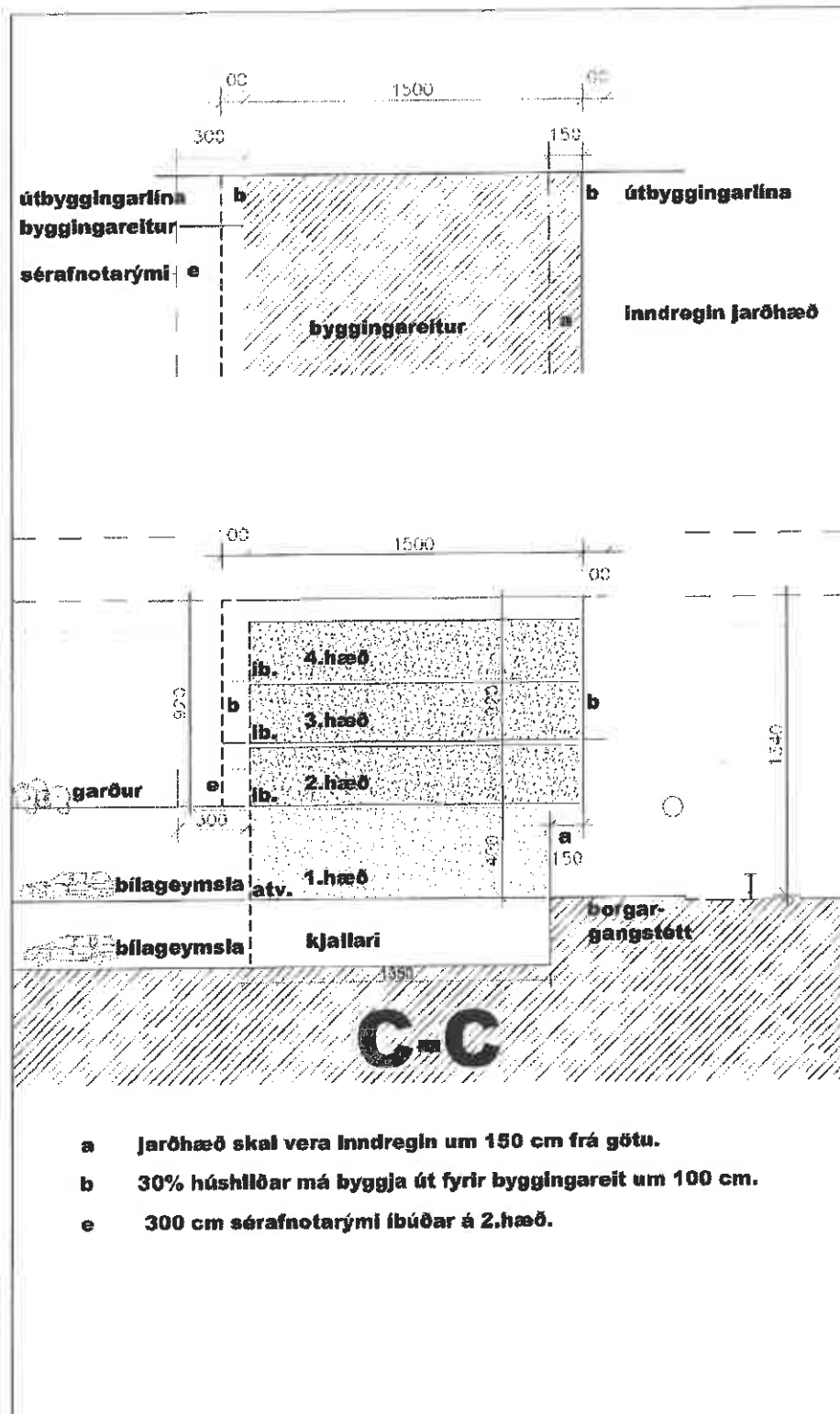
Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	fjöldi íb.hámark	N(a+b)
C	8.690m ²	17.665m ²	155	81	2.03
D	6.625m ²	15.790m ²	132	105	2.38
E	7.426m ²	16.072m ²	142	70	2.11
F	6.626m ²	15.783m ²	131	104	2.38



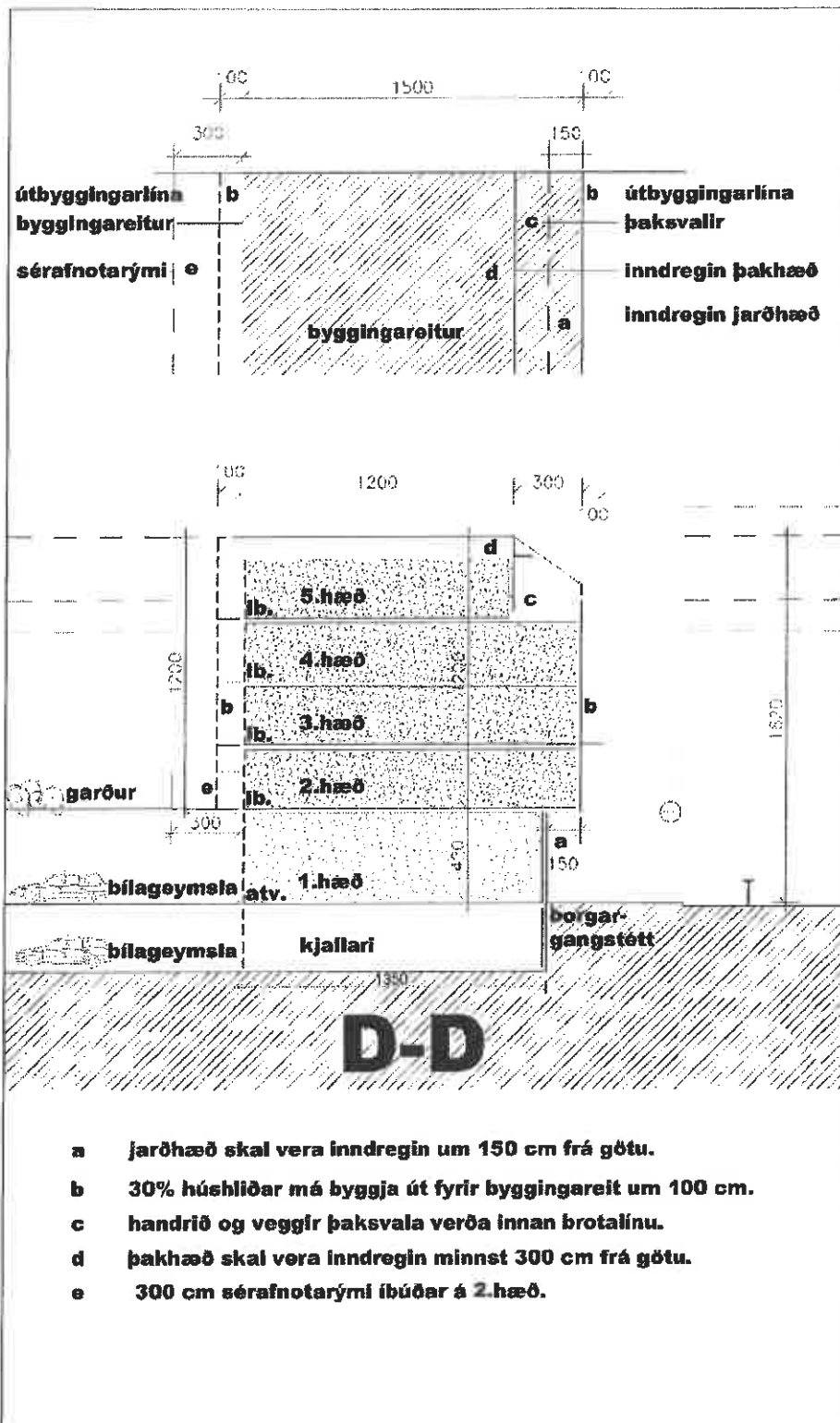
Skilmálasnið A-A



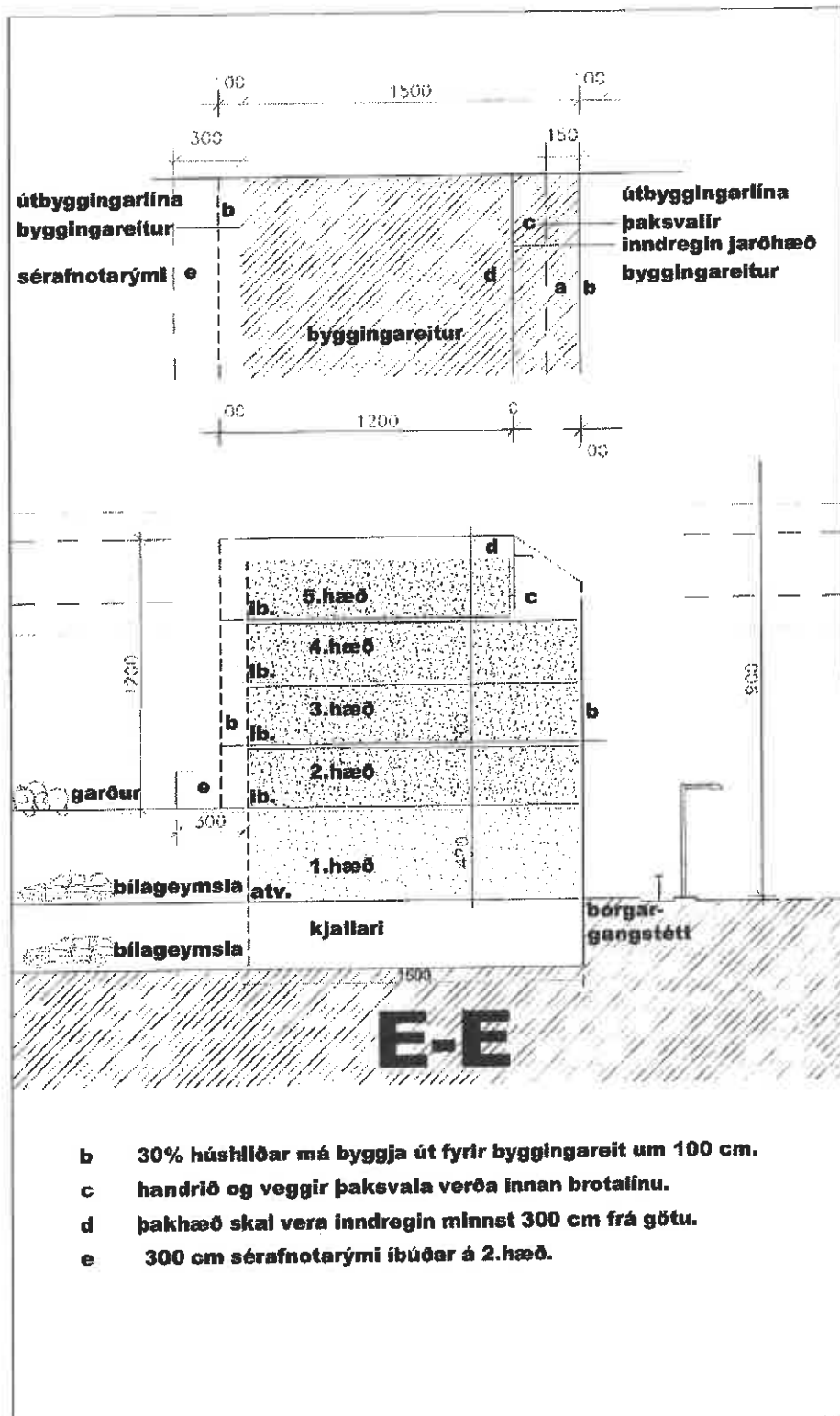
Skilmálasnið B-B



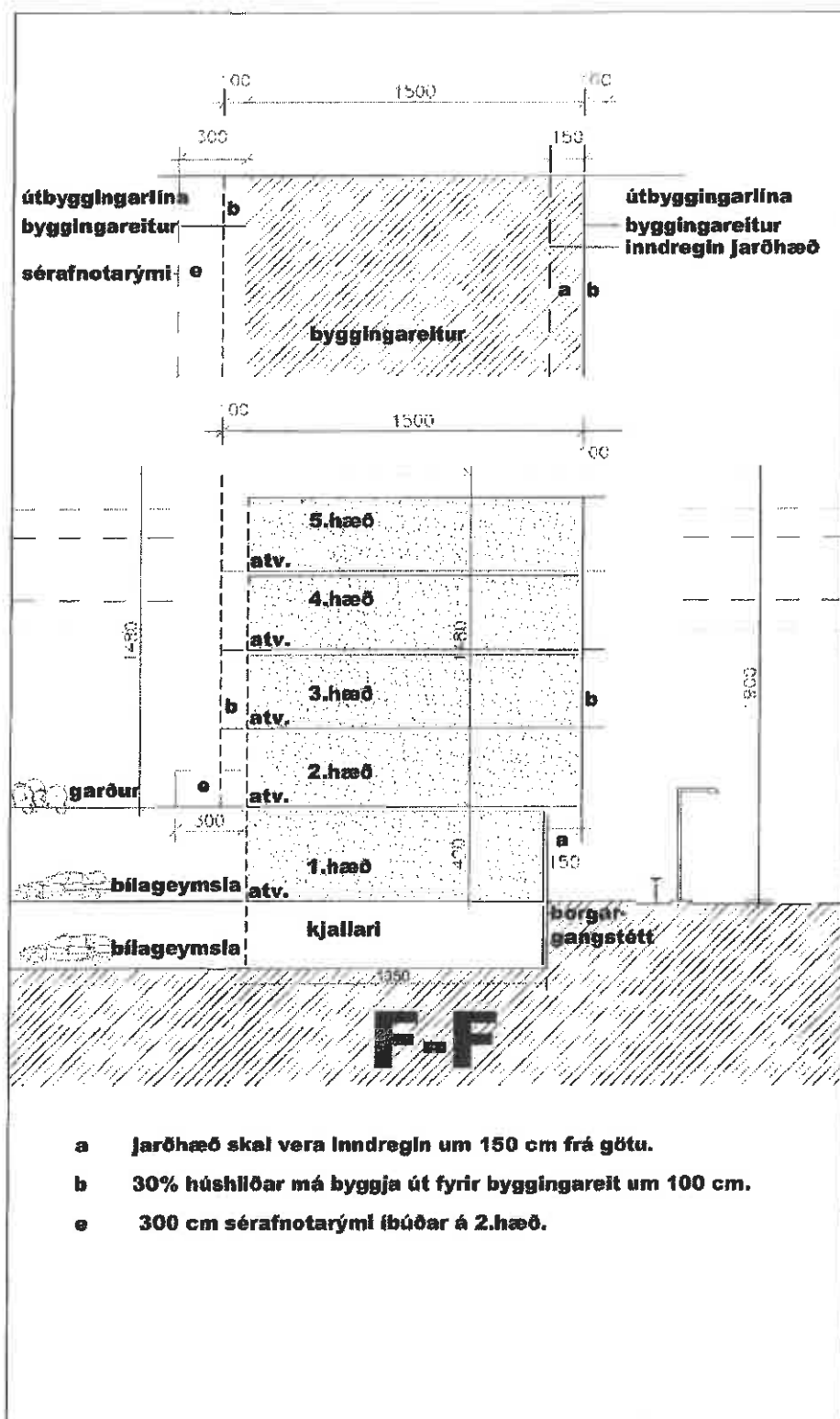
Skilmálasnið C-C



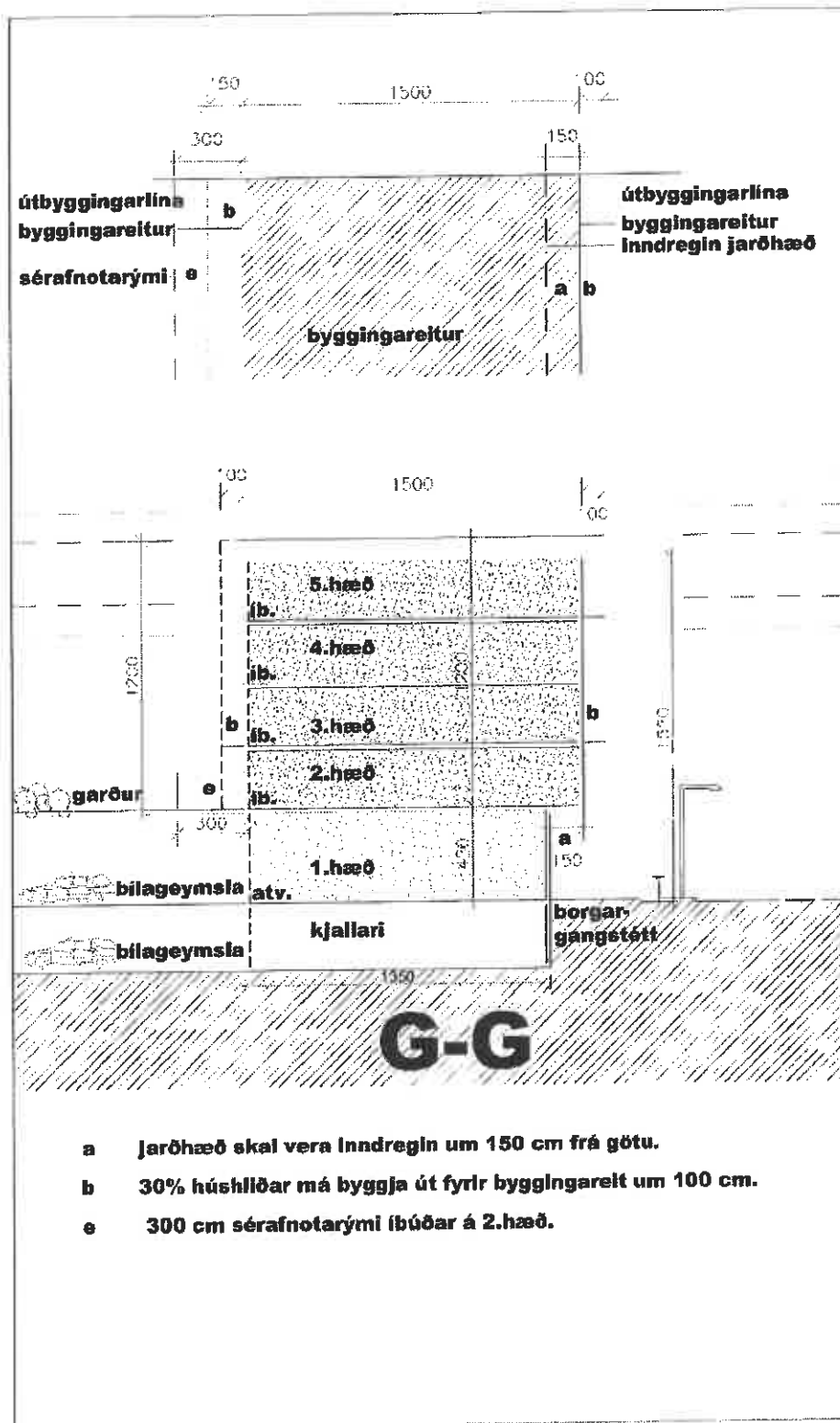
Skilmálasnið D-D



Skilmálasnið E-E



Skilmálasnið F-F



Skilmálasnið G-G

3.4 Svæði 02c

3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 12.500 m² atvinnuhúsnæði á 3 hæðum, auk bílgeymslu. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður – og vestur hlið reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hverrar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits.

Öll bílastæði 1 / 100 m² skulu vera innan lóðar. Gert er ráð fyrir einnar hæðar bílgeymslukjallara. Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls.

Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 12.500 m² atvinnuhúsnæði á 3 hæðum, auk bílgeymslu. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður – og vestur hlið reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hverrar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits.

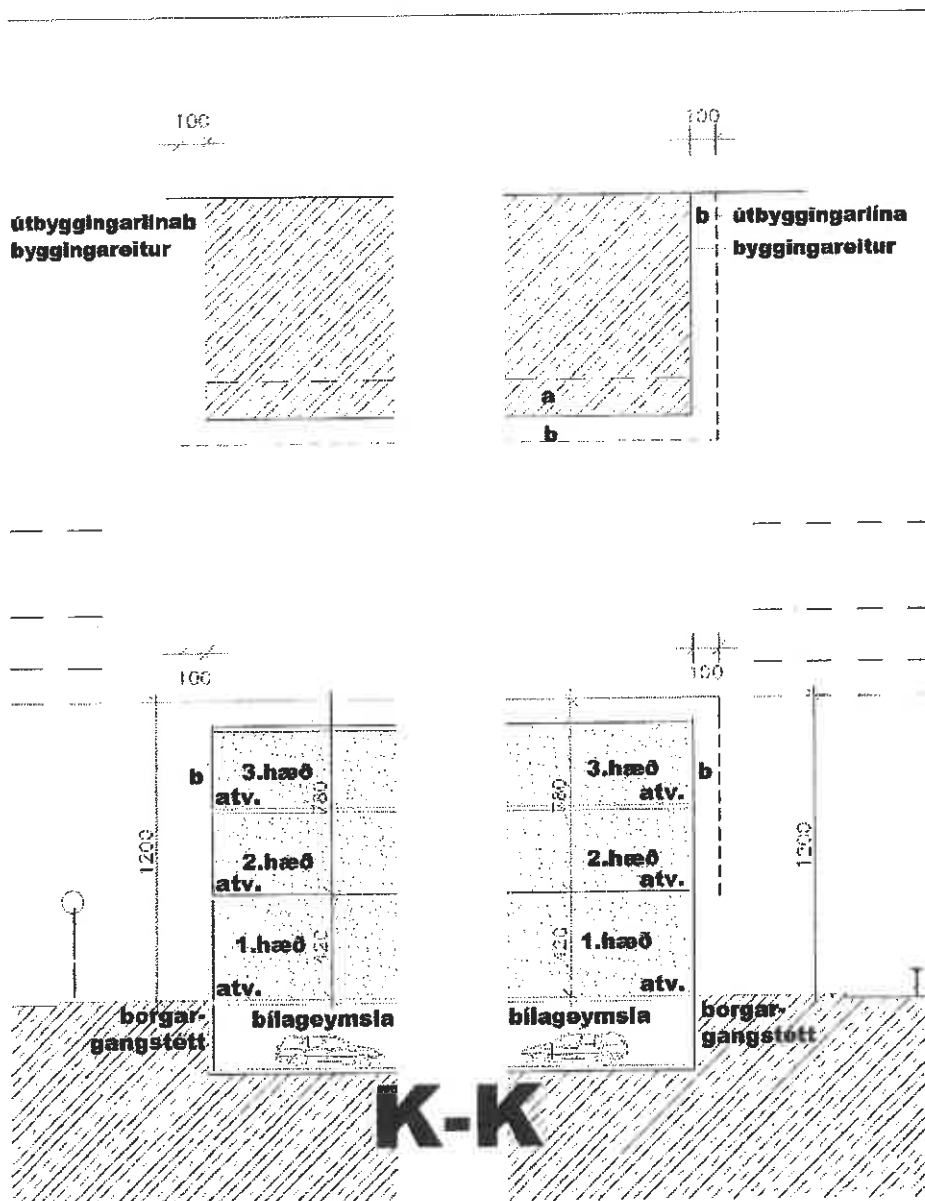
Öll bílastæði 1 / 100 m², skulu vera innan lóðar. Gert er ráð fyrir einnar hæðar bílgeymslukjallara. Gestastæði á vegum borgarinnar eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls.

Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

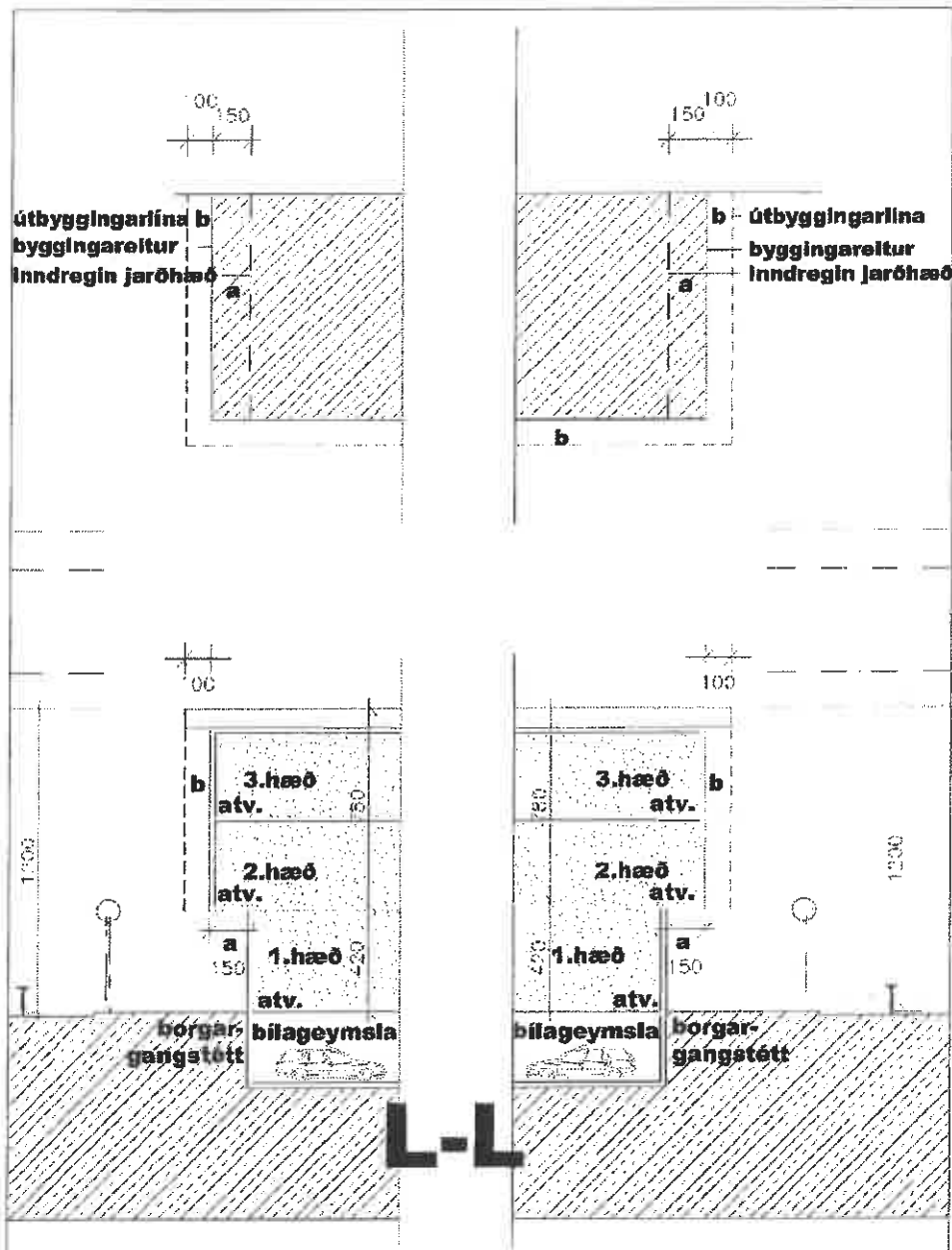
TAFLA svæði 02c, (sjá nánar töflur á bls 45)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N(a+b)
G	6.336m ²	12.500m ²	125	1.97
H	5.760m ²	12.500m ²	125	2.17



b 30% húshillðar má byggja út fyrir byggingarelt um 100 cm.

Skilmálasnið K-K



- a** Jarðhæð skal vera lndregin um 150 cm frá götu.
- b** 30% húshliðar má byggja út fyrir byggingarelt um 100 cm.

Skilmálasnið L-L

3.5 Skuggavörp júní – september/mars

24.júní kl 10, 13 og 16



21.mars/sept kl 10, 13 og 16





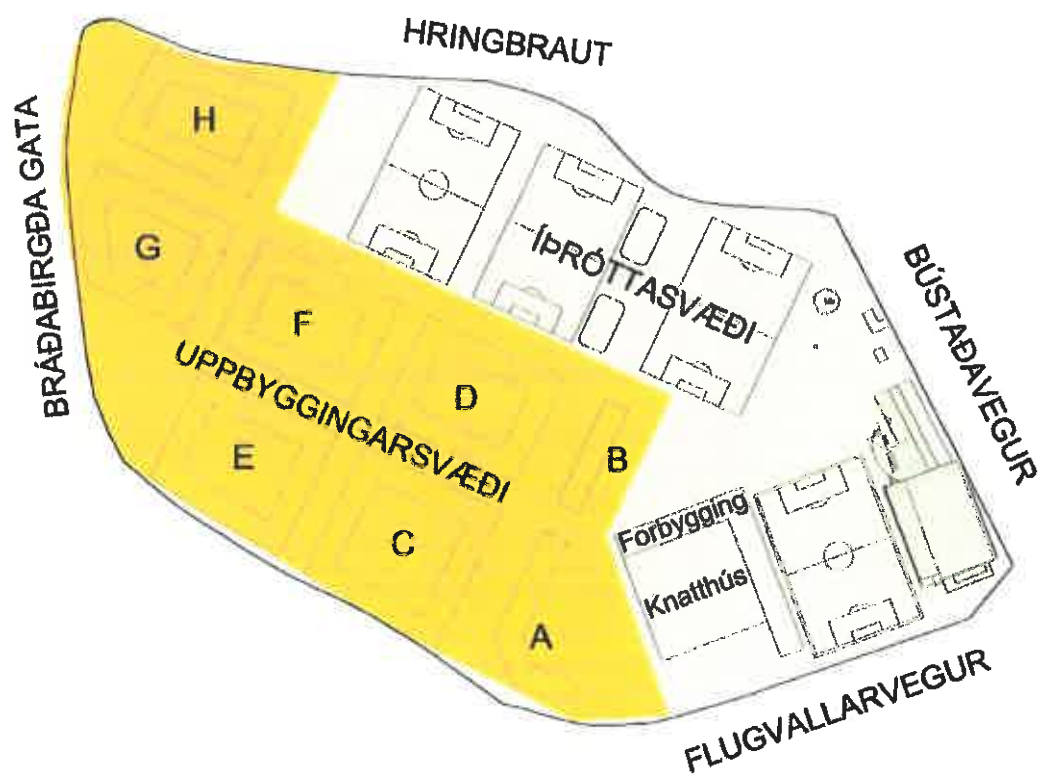
Skýringarmynd deiliskipulags



Skipulagssvæðið horft til norðurs

3.6 Talnagrunnur skipulags

Lykilmynd



Talnagrunnur:

Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu:

- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (talnagrunnur aðalskipulags)
- c miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar miðað við byggða fermetra bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á ípróttasvæði.

REITIR	HEILD M2		Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c) bílgeymsla 1.hæð	d) bílgeymsla/	e) ípróttamannvirki
	a) atv. m2	b) íbúð m2						
FORBYGGING	3.900	-	-	3.900	3.900	-	10.625	24.000
A	7.000	-	-	7.000	7.000	-	4.666	0
B	4.074	-	-	4.074	4.074	-	1.762	0
C	7.420	10.245	81	21.655	17.665	3.990	8.690	0
D	2.660	13.130	105	18.575	15.790	2.785	6.625	0
E	7.200	8.872	70	19.394	16.072	3.322	7.426	0
F	2.720	13.063	104	18.502	15.783	2.719	6.626	0
G	12.500	-	-	12.500	12.500	-	6.336	0
H	12.500	-	-	12.500	12.500	-	5.760	0
HEILD	59.974	45.310	360		105.284	12.816	58.516	24.000

REITIR	NÝTINGARHLUTFALL (%)	NÝTING				LÓÐ	BÍLASTÆÐI			
		Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)		Stærð	Atv.	Íbúð	Ípr.
FORBYGGING	100	0,05	0	0,13	0,3	79.700	39	-	171	210
A	11,5	0,86	0	0,57	0	8.195	70	-	-	70
B	6,6	1,14	0	0,49	0	3.570	41	-	-	41
C	12,3	2,03	0,46	1,00	0	8.690	74	81	-	155
D	4,4	2,38	0,42	1,00	0	6.625	27	105	-	132
E	11,9	2,11	0,45	1,00	0	7.426	72	70	-	142
F	4,5	2,38	0,41	1,00	0	6.626	27	104	-	131
G	20,8	1,97	0	1,00	0	6.336	125	-	-	125
H	20,8	2,17	0	1,00	0	5.760	125	-	-	125
HEILD						132.928	600	360		1.131



A 270
540

270

Hringbraut

1300

VALUR EIGIN LÖD

ÆFINGASVÆÐI

LÖD F
BYGGINGARREITUR

LÖD D
BYGGINGARREITUR
ATVINNUSVÆÐI

INGARÐURÞÁGEYMSLA
LÖD E
BYGGINGARREITUR
ATVINNUSVÆÐI

LÖD C
BYGGINGARREITUR
ATVINNUSVÆÐI
INGARÐURÞÁGEYMSLA

OPID SVÆÐI
TIL BRÁÐABIRGEA,
FRAMTÍÐAR BYGGINGARREITUR

SPARKVELLIR

Skuggavarp mars/september



Kl. 10:00

Skuggavarp júní



Kl. 10:00

Yfirlitsmynd úr suðri



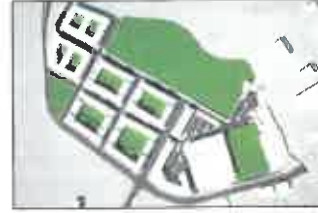
Kl. 13:00



Kl. 13:00

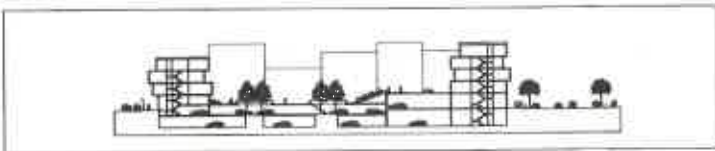


Kl. 18:00

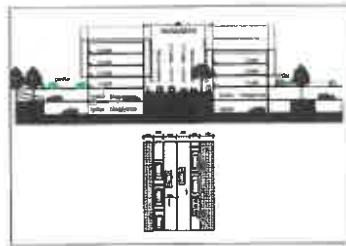
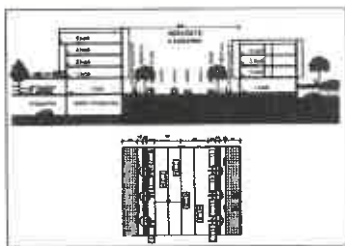


Kl. 18:00

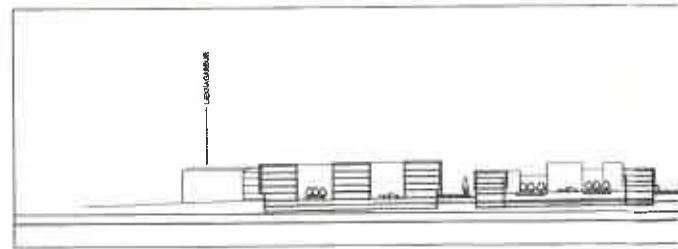
Kennisnið 1:1000



Götusneiðingar 1:1000



Landsneiðing 1:2000



Snorrabrautarás



Húsagata



Mismunandi hæðir og karakter







201408078

“Hlíðarendi”

**Tillaga að greinargerð og skilmálum
fyrir reiti 1.62, 1.628.8
sem markast af :
Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Nauthólsvegi.**



**Ráðgjafar: ALARK arkitektar ehf
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur**

30-04-10
Br. 2014.04.28
Br. 2014.11.01

Almennar upplýsingar	3
1.0 Almenn	3
1.2 Vatnsmýrarsamkeppni	4
1.3 Afínörkun svæðis	4
1.4 Markmið	5
1.5 Aðkomur og umferð	6
1.6 Göturými	8
1.7 Hljóðvist	10
1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar	11
1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.	11
1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.	13
2.0 Almenn	15
2.1 Hönnun og uppdrættir	15
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	15
2.3 Byggingarreitir	15
2.4 Húsagerðir	16
2.5 Útlitshönnun bygginga	17
2.6 Stígahús	18
2.7 Nýtingarhlutfall	18
2.8 Bílastæði	18
2.9 Bílgeymslur og inngarðar	19
2.10 Frágangur lóða	20
2.11 Frágangur göturýma	21
2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).	21
2.13 Endurvinnsla-djúpgámar	22
2.14 Sérstakar kvaðir	22
2.15 Eldvarnir	23
2.16 Dreifistöðvar OR	23
2.17 Skilti	23
2.18 Vatnsbúskapur	23
2.19 Ofanvatnslausnir innan lóða	24
Sérákvæði	26
3.0 Almenn	26
3.1 Svæði 01	26
3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu	26
3.1.2 Knathús, forbygging og stúka	26
3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss	29
3.2 Svæði 02a	29
3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnaði	29
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnaði og íbúðir námsmanna	30
3.3 Svæði 02b	33
3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnaði og íbúðir	33
3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnaði og íbúðir	34
3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnaði og íbúðir	35
3.3.4 Lóð F. Íbúðir	35
3.4 Svæði 02c	44
3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnaði	44
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnaði	44
3.5 Skuggavörp	47
3.6 Talnagrunnur skipulags	50

Deiliskipulag Hlíðarenda í Reykjavík.

Almennar upplýsingar

1.0 Almennt

Deiliskipulag af þessum reit hefur verið unnið og endurskoðað nokkrum sinnum á undanförunum árum. Um er að ræða svæði í kringum Knattspyrnufélagið Val að Hlíðarenda. Seinasta samþykkt var gerð síðla árs 2010.

Í kjölfar niðurstöðu samkeppni um framtíð Vatnsmýrarsvæðis, sem birt var á vormánuðum árið 2008, fór Reykjavíkurborg þess á leit við hagsmunaaðila á svæðinu, að þeir tækju þátt í endurskoðun skipulags svæðisins, sem byggði á samkeppnishugmyndinni, sem unnin var af skosku arkitektunum Graeme Massie og félögum. Meginbreyting tillögunnar fólst í því að gengið var út frá randbyggð eða svokölluðu reitakerfi, sem hafði í för með sér mun þéttara byggðarmynstur og annað gatnakerfi en þáverandi gildandi tillaga gerði ráð fyrir, og bar þar hæst svokallaður Snorrabrautarás, sem liggur yfir núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals. Þessi ás var einn af aðal útgangspunktunum í samkeppnistillögunni. Komi þessi tenging, framlengd Snorrabraut, til framkvæmda, verður deiliskipulagið endurskoðað.

Svæðið í gildandi skipulagi skiptist í tvennt, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-/íbúðasvæði). Svæðið skal skipuleggja sem eina heild. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 má byggja allt að 75.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 600 íbúða, samkvæmt ákvæði í gildandi AR um frávík um fjölda íbúða og byggingarmagn, sem nemur +- 20%. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar, í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar og í fimmta lagi miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Gert er ráð fyrir að NA/SV flugbrautin verði lögð niður og miðast húshæðir við að flugbrautinni hafi verið lokað.

Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsupphætti, dags 30-04-10, br 10-12-10, br 28-04-14, br 2014.10.10

1.1 Forsagaíþróttastarfsemi Vals hefur verið á Hlíðarenda frá árinu 1939 þegar íþróttafélagið festi kaup á jörðinni og húsunum sem þar stóðu. Flutningur Hringbrautar var ákveðinn með aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og einnig með aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Í kjölfar þess var unnið deiliskipulag fyrir Hlíðarendareit sem nú er verið að vinna endurskoðun á í fjórða sinn.

Á lóð Vals standa nokkrar byggingar, bærinn Hlíðarendi, Kapellan og tvö sambyggð íþróttahús. Hlíðarendi var byggður árið 1916. Gildi húsanna í atvinnusögu Reykjavíkur er

mikið, en einnig hafa þau gildi vegna sögu Íþróttafélagsins Vals á þessum stað að mati Árbæjarsafns.

1.2 Vatnsmýrarsamkeppni

Reykjavíkurborg hélt alþjóðlega samkeppni um framtíð Vatnsmýrar og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í upphafi árs 2008. Vinningstillagan gerir ráð fyrir þéttri borgarbyggð í Vatnsmýrinni, þar sem randbyggð afmarkar götur og gefur þannig borgarrými forgang umfram byggingarlist hveirrar einingar, eins og segir í keppnisgögnum vinningstillögunnar. Í greinargerð með vinningstillögu segir jafnframt að randbyggðinni sé skipt í svæði og sveigjanleg rúðunet. Jafnframt kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta sé á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Þannig sjá höfundar fyrir sér Vatnsmýrina sem spennandi borgarumhverfi með iðandi mannlífi frá morgni til kvölds.



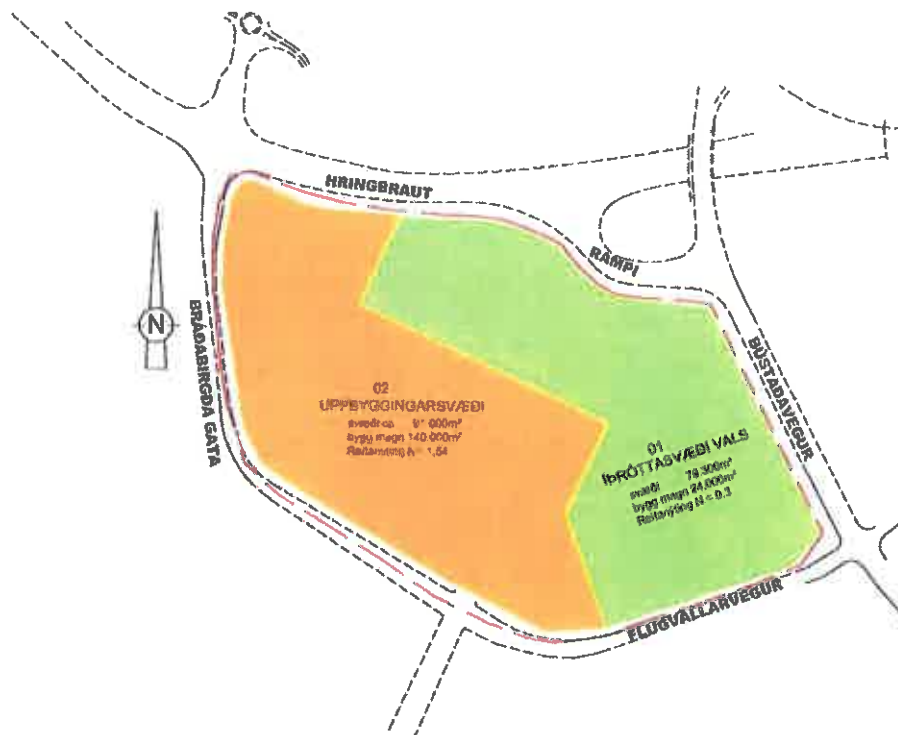
Vinningstillaga Graeme Massie arkitekta

1.3 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og bráðabirgða götu, sem liggur frá Hringbraut að Flugvallarvegi, en legu hennar er breytt frá fyrra skipulagi. Svæðið er í heild um 17 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í 2 megin hluta, sem síðan skiptast í minni hluta.

Svæði 01 er íþróttasvæði

Svæði 02 er uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, íbúðir og atvinnustarfsemi.



1.4 Markmið

Deiliskipulag „Hlíðarenda“ skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, og í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu á Vatnsmýrarsvæði, sbr. vinningstillaga Graeme Massie frá 2008 um framtíð Vatnsmýrar.

Útfærsla deiliskipulags Hlíðarenda byggir á vinningstillögu Graeme Massie í samkeppni um nýtt skipulag fyrir Vatnsmýrina frá árinu 2008. Þetta deiliskipulag má þannig skoðast sem 1. áfangi í nýju Vatnsmýrarskipulagi. Markmiðið er því að skapa hverfi með borgarbrag, með randbyggð, inngörðum, götum og iðandi mannlífi.

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella útfærslu skipulagssvæðis að nýjum skipulagshugmyndum fyrir Vatnsmýrina og festa starfsemi Knattspyrnufélagsins

Vals í sessi til næstu framtíðar með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera ramma fyrir uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu (“Uppbyggingarsvæði”). Lausn umferðar- og bílastæðamála er aðlöguð að nýju umferðakerfi Vatnsmýrinnar. Skipulag er einnig lagað að nýjum áherslum borgaryfirvalda fyrir göngu-, hjólaleiðir og almenningssamgöngur.

1.5 Aðkomur og umferð

Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum í heildarskipulagi fyrir Vatnsmýrina. Í nýju umferðakerfi er stefnt að því að hjólandi umferð og almenningssamgöngukerfi verði sett í forgang. Götur eru í meginatriðum 2 gerðir. Annars vegar eru ljósastýrðar aðalgötur með sérstökum hjólabrautum beggja megin götu og samsíða bílastæðum og hins vegar lághraða húsagötur með samsíða stæðum og blandaðri bíla- og hjólaumferð. Höfð hefur verið til hliðsjónar hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar, “Hjólaborgin Reykjavík”.

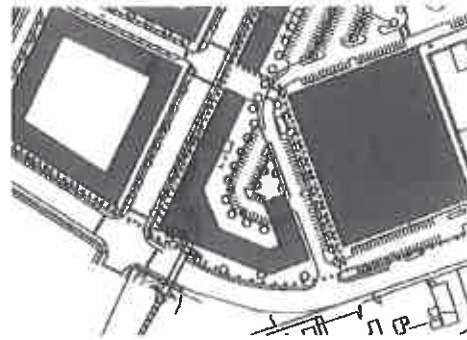
Skipulagssvæðið er umlukið umferðargötum en göng og göngubrú tryggja öruggari gönguleiðir til og frá svæðinu. Göng eru undir slaufumannvirki Bústaðavegar/Hringbrautar auk göngubrúar yfir Hringbraut til móts við Læknagarð. Einnig eru göng að svæðinu á mótum Bústaðavegar og Flugvallarvegar og undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir Miklubraut í stökk frá Miklatúni niður undir brú við Bústaðaveg sem gera mun göngutengsl Norðurmýrabúa við svæðið tryggari en nú er.

Bráðabirgðavegur, Nauthólsvegur (Sturlugötuás) frá Hringbraut að Snorrabrautarás, hefur verið lagður. Vegur þessi tengist núverandi Flugvallarvegi á ljósastýrðum krossgatnamótum við áður nefndan Snorrabrautarás. Frá þessum gatnamótum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgða) að íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hótel Loftleiðum, HR og Nauthólsvík til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er í framtíðargötustæði Sturlugötu, sem er götuás í samkeppnistillögunni, sem fyrirhugaður er frá rótum Öskjuhlíðar að Suðurgötu.

Í grundvallaratriðum er þessi bráðabirgðavegur ólíkur þeirri gatnategund sem lýst er hér að ofan, því er ljóst að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósastýrðu krossgatnamótin. Bæði þarf að breyta yfirbragði hans svo hægt sé að gera ráð fyrir bílastæðum við hann, þ.a. starfsemi geti þrífist á þeim reitum sem að honum liggja (reitir C og E), og eins þarf að breyta hæðarlegu hans og laga að uppbyggingarsvæðinu.



Núverandi gamamót



Breytt gamamót

Gert er ráð fyrir að húsagötur tengist inn á aðalgötur og er útfærsla háð nánari hönnun og áætlunum um bílaumferð. Auk aðkomu að Knattspyrnufélaginu Val um Snorrabrautarás, er gert ráð fyrir nýrri borgargötu sem viðbótaraðkomu að svæði félagsins frá Flugvallarvegi á milli knatt húsalóðar og lóðar A.

Umferð að atvinnuhúsnæði, sem skilyrt er á hluta jarðhæða flestra lóða á skipulagssvæðinu, verður af aðalgötum inn á húsagötur og þaðan inn í bílgeymslur sem staðsettar eru á jarðhæð undir inngörðum einstakra reita. Þannig er tryggt óheft aðgengi að bakrymum atvinnuhúsnæðis og komið í veg fyrir ónæði af þeim völdum gagnvart íbúðahlutum einstakra reita en bílgeymslur íbúðahluta einstakra reita verða hálfri hæð undir götuhæð með sérinnkeyrslu frá götu.

Í hugmynd að Vatnsmýrarskipulagi er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum íþróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara áætlana er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals. Komi þessi tenging til framkvæmda verður aðgengi á milli æfingasvæða knattspyrnufélagsins, sitt hvoru megin Snorrabrautar, tryggt með víðum, opnum og greiðfærum opnunum undir hana. Þar sem hæðarmunur er u.þ.b. 9 m á milli núverandi Snorrabrautar og æfingasvæðis Vals, er þetta mjög raunhæf og aðgengileg lausn. Kvöð er um göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið, sem tengist beint inn á umlykjandi stígakerfi, óháð framlengingu brautar.



Aðalhjóla- og göngustígar

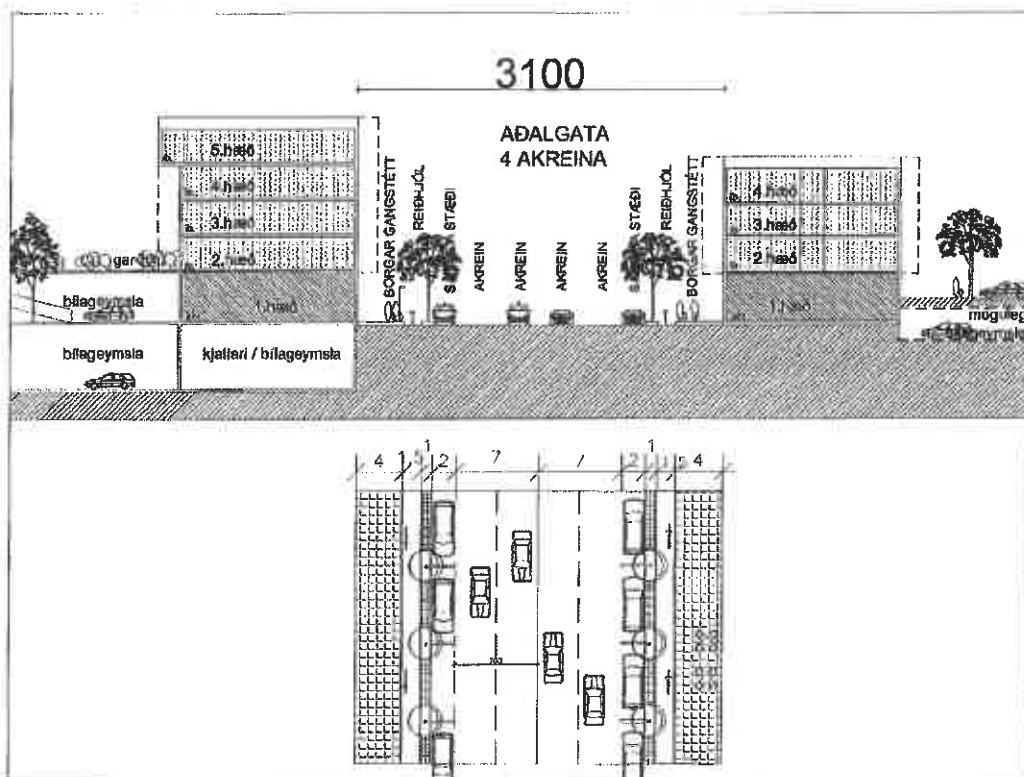
1.6 Göturými

Í samræmi við hugmyndir í verðlaunatilögu um framtíð Vatnsmýrar, er unnið með götur og göturými á sérstakan máta. Gatnategundir eru tvær, annars vegar 31m breiðar aðalgötur, („Sturlugata“ og „Snorrabraut“) og hins vegar 18 m breiðar húsagötur.

Við aðalgötur er gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum beggja megin gatna, en hjólaumferð í húsagötum er á sjálfum götunum.

Leitast er við að skapa lifandi göturými, þar sem m.a. verslun og þjónusta er skilyrt á hluta jarðhæða flestra reita að undanskildum reit F, sem er hreinn íbúðareitur. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum reita B, C og D að Snorrabrautarás og á reitum C og E að Sturlugötu. Reitir A, G og H eru hreindir atvinnuhúsareitir. Samsíða gjaldskyld bílastæði eru beggja megin gatna og eru þau í eigu og umsjón borgarinnar. Þessi stæði eru hugsuð sem stæði viðskiptavina og gesta. Allar gangstéttir í göturýmum þessum eru einnig í eigu og umsjón borgarinnar. Gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur eiga að geta ferðast á öruggan hátt um hverfið.

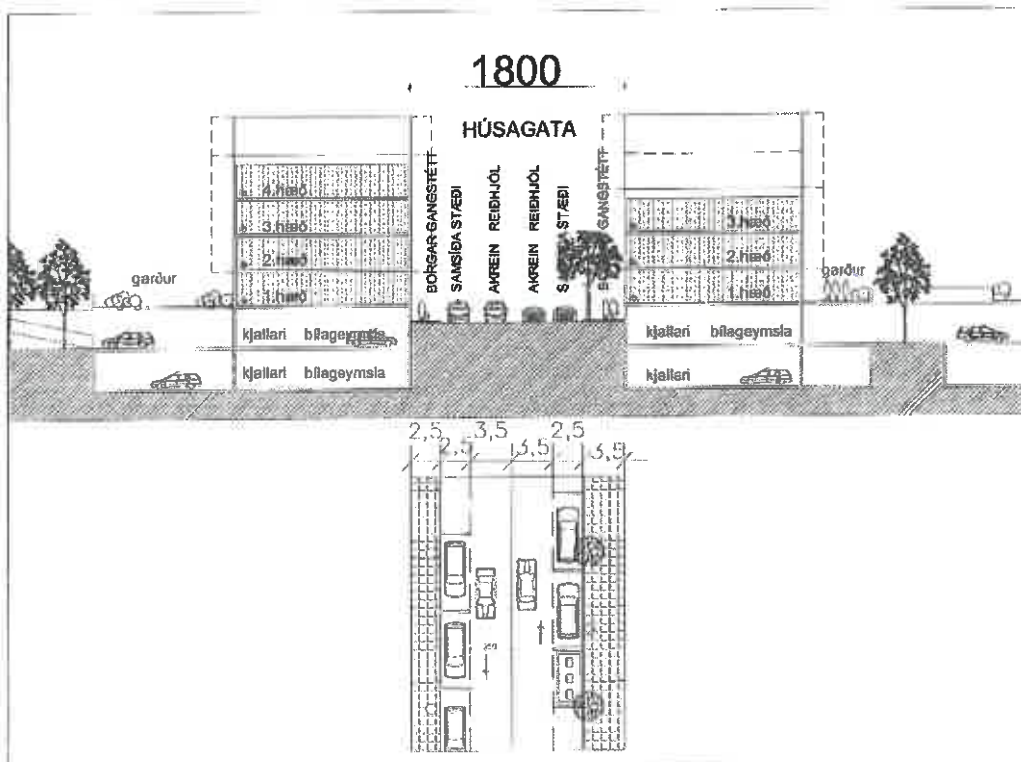
Akbrautir og bílastæði eru malbikuð, þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagður. Umferðarhraði innan svæðis verður takmarkaður og verður viðmið 15-30 km hraði í húsagötum. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda.



Snið og grunnmynd í aðalgötu



Aðalgata (Snorrabrautarás)



Snið og grunnmynd í húsagötu



Húsagata, horft til vesturs

1.7 Hljóðvist

Unnin var hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, dags. í maí 2010, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist.

Hljóðvist skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

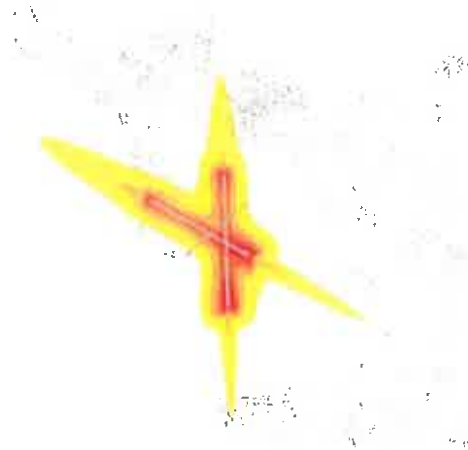
1.7.1 Hávaði af völdum bílaumferðar.

Samkvæmt greinargerð Umhverfis- og Samgöngusviðs dags. í maí 2010 er hljóðvist við götuhlið íbúðarhúsnæðis í Hlíðarenda í öllum tilvikum yfir hámarksgildi sem er 55 dB(A) samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákvæðum 1. mgr. 5. gr. reglugerðar um hávaða sem heimilar undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í ÍST staðli 45:2003. Samkvæmt staðlinum má ein hlið íbúða vera að hámarki með umferðarhávaða allt að 50 dB(A).

Hús sem skilgreind eru sem íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi Hlíðarenda hafa hlið að inngarði. Samkvæmt framangreindri greinargerð um hljóðvist er hávaði undir 50 dB(A) í inngörðunum. Íbúð uppfyllir því undanþágu snúi ein hlið að inngarðinum. Æskilegt er að svefnherbergjum á jarðhæð verði snúið að inngarði.

1.7.2 Hávaði af völdum flugumferðar.

Samkvæmt reglugerð um hávaða skal L_{den} við íbúðarhúsnæði vera undir 65 dB(A) í nágrenni við þegar starfandi flugvelli. Mynd að neðan sýnir dreifingu hávaða frá Reykjavíkurlugvelli fyrir árið 2009. Myndin er fengin úr skýrslu Mannvits dags. í maí 2009 sem er unnin fyrir Flugstoðir. Á gullituðu svæði er hávaði yfir 55 dB(A) og litaskipti til hækkunar eru 5 dB(A). Á rauðlituðu svæði á flugbrautum er hávaði yfir 75 dB(A). Íbúðarbyggð á Hlíðarendasvæði er allt utan gula svæðisins. Hávaði frá flugvellingum er því vel innan hávaðamarka sem koma fram í reglugerð um hávaða.



1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar

Holræsalögn og lagnaleiðir að tveimur dreifistöðum rafmagns eru innan skipulags-svæðisins.

Svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24, munu ekki hafa áhrif á uppbyggingu svæðisins þar sem ákveðið hefur verið að fella brautina niður, sbr. gildandi aðalskipulag og gildandi deiliskipulag.

1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.

Í gildandi skipulagi frá 2010 hefur Valur yfir að ráða tæplega 80.000m² lóð. Núverandi gervigrasvöll þarf að færa til og rétta af svo hann falli inn í reitakerfið. Heimilt er að stækka, eða fjarlægja og byggja ný íþróttamannvirki félagsins. Gömlu bæjarhúsin (fjós og íbúðarhús) á Hlíðarenda falla undir verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið.

Á N-A horni svæðisins, norðan kapellu, er heimild fyrir þegar reistu snúanlegu auglýsingaskilti. Gert er ráð fyrir öðru slíku skilti vestast á reit 01c.

Í endurskoðuðu deiliskipulagi skal þeim byggingum sem standa áfram, gerð sómasamleg skil með umhverfismótun og aðkomu.

Svæðið skiptist landfræðilega í efra og neðra svæði. Á efra svæði eru og munu áfram verða byggingar og aðalleikvangur félagsins ásamt bílastæðum, en á neðra svæði verður

æfingasvæði. Í framtíðinni er hugsanlegt að Snorrabraut verði framlengd yfir hluta af svæði Vals, sem fyrr getur. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að gervigrasvöllur svæðisins verði fluttur austur fyrir svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar, þ.a. hann verði staðsettur næst húsakosti félagsins og að æfingasvæði það sem lagt er náttúrugrasi, sé ein samhangandi heild vestan við helgunarsvæðið. Á helgunarsvæðið sjálft er gert ráð fyrir afgirtum sparkvöllum (KSÍ vellir), sem auðvelt er að flytja til þegar og ef þörf krefur síðar.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 175 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu er nokkur. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á uppbyggingarsvæðinu vestan við íþróttasvæðið, þannig að þar standa að líkum auð borgarbílastæði í húsaötum þegar þörfin er mest á íþróttasvæðinu.

Á neðra svæði er gert ráð fyrir þremur grasvöllum 68 x 105m, þ.a. a.m.k. einum gervigrasvelli. Á efra svæði er gert ráð fyrir tveimur völlum, annars vegar aðalleikvangi félagsins auk gervigrasvallar í knattúsi. Knattús má vera yfir knattspyrnavöll í fullri stærð eða minni völlum.

Samkvæmt tillögu þessari má skipta Valsvæðinu í þrjá hluta, a, b og c.

Svæði 01a

Svæði 01a er að mestu leyti efra svæði félagsins, austan helgunarreits Snorrabrautar.

Um er að ræða aðalsvæði félagsins, með aðkomu, aðalleikvangi, gervigrasvelli, íþróttahúsum og öðrum byggingum félagsins. Hér er ráðgert að byggja m.a.

áhorfendastúku og knattús með sambyggðri forbyggingu ef valið er að byggja yfir hálfan knattspyrnavöll. Færa þarf gervigrasvöll af núverandi stað yfir á svæði 01a.

Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengbyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið. Gerð verður ný aðkoma um borgargötu frá Flugvallarvegi að íþróttasvæði á milli knattúsaloðar og lóðar A.

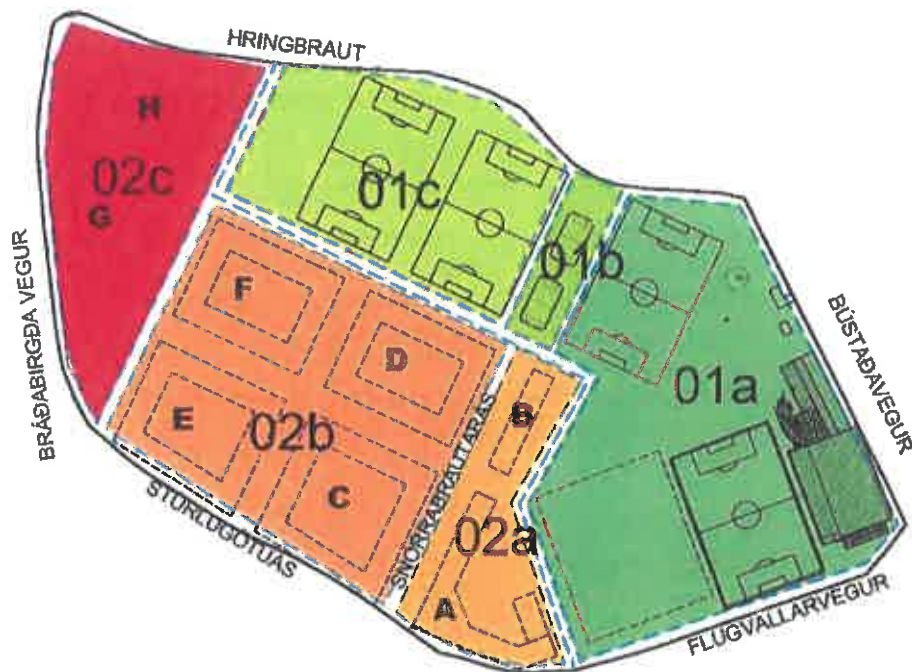
Svæði 01b

Svæði 01b svæði er svokallaður helgunarreitur „Snorrabrautaráss“. Helgunarreitur þessi kemur til vegna hugmynda um mögulega framlengingu Snorrabrautar til suðurs, skv. samkeppnistillögu Graeme Massie. Á reitnum er gert ráð fyrir afgirtum KSÍ sparkvöllum.

Yfir þennan reit er kvöð um almenna göngu- og hjólaumferð óháð framlengingarmöguleika götu.

Svæði 01c

Þetta svæði er æfingasvæði félagsins vestan við helgunarreit „Snorrabrautaráss“ og er lagt náttúrugrasi eða gervigrasi að hluta. Á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut má staðsetja snúanlegt auglýsingaskilti til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.



1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.

Uppbyggingarsvæði utan Valslóðar er þrískipt, svæði 02a, 02b og 02c. Byggingarmagn á svæðum 02a og 02b er ráðgert samtals um 90.000m², en á svæði 02c, 35.000m²

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 má byggja allt að 75.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 600 íbúða. Fermetra fjöldi kjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á uppbyggingarsvæði á fernan hátt. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu, í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar og í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar.

Svæði 02a

Um er að ræða svæði austan Snorrabrautarás, svæði 02a. Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum auk almennra íbúða. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta.

Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsalóð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeyingar og lóð B er almenn íbúðalóð t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílgeymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannabúðir er að ræða.

Fermetra fjöldi bílgeymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02b

Á þessu svæði er gert ráð fyrir blandaðri byggð, íbúða og atvinnustarfsemi. Á svæðinu eru 4 lóðir eða reitir, C, D, E og F. Skilyrt er að atvinnustarfsemi verði á 1.hæð á reitum C, D og E á þeim hlutum reitanna sem snúa að aðalgötuásum, Snorrabrautarás og Sturlugötuás. Reitur F er hreinn íbúðareitur.

Gjaldskyld samsíða bílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 3-5 hæða byggingar og hlutfall bílastæða er 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslum. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið. Garðar ofan bílgeymsla verða vegna þessa stallaðir (þó ekki á reit F) og skulu innréttaðir fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02c

Svæði þetta er eingöngu ætlað atvinnustarfsemi og eru tvær lóðir á svæðinu, lóð G og lóð H. Heildarbyggingarmagn á þessu svæði er áætlað 35.000m².

Gjaldskyld samsíða bílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 3-4 hæðir og hlutfall bílastæða er 1 stæði pr 100 m². Gert er ráð fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.



Skýringarmynd, skipulagssvæðið, horft til suð-vesturs

Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu (uppbyggingarsvæði) og núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals að Hlíðarenda.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Gert er að skilyrði að a.m.k tvær arkitektastofur komi að hönnun svæðis 2b á skipulagssvæðinu til að koma í veg fyrir einsleitni í útliti og yfirbragði þess.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skífti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á atvinnuhúsasvæði í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæma afmörkun lóða, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að meginhluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Meginhugmynd byggðarmyndar svæðisins má sjá á skýringaruppdrætti, en hún byggir sem fyrir segir á vinningstillögu í samkeppni um framtíð Vatnsmýrarinnar.

Byggingarlína að götu.

Útveggir bygginga að götum skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 40% götuhliðar má þó byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir, allt 180cm.

Byggingarlína að garði, reitir C,D, E,F.

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Svalir og útbyggingar mega fara 180 cm út fyrir reit á 40% hliðar .

Byggingarreitur.

Heimilt að byggja skilgreindar útbyggingar, svalir og flóttastiga út fyrir byggingarreit.

Bílgeymslur.

Gert er ráð fyrir tvenns lags bílgeymslum á reitum C,D,E og F annars vegar á jarðhæð undir inngarði fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum undir inngörðum og eru kjallaramir hálfri og einni og hálfri hæð undir götuhæð fyrir íbúðarhúsnæði.

Byggingarreitur einstakra lóða afmarkar stærða bílgeymsla og kjallara á hverri lóð fyrir sig. Bílgeymsla ofanjarðar telst með í heildarnýtingarhlutfalli lóðar, a+b+c, tafla bls. 50.

Bílgeymslur á reitum G og H eru alfarið neðanjarðar.

Á reitum A og B er gert ráð fyrir mögulegum bílgeymslum undir byggingum og mega þær vera jafnstórar viðkomandi lóðum.

Kjallarar.

Heimilt er að gera kjallara undir húsum annaðhvort sem bílgeymsla eða sem geymslur og fylgirými. Bílgeymslukjallari þ.m.t. geymslur telst ekki með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarhlutfalli lóðar.

Útbyggingar að götu.

Heimilt er að byggja allt að 40% úthliðar að götum út um 180 cm með léttu yfirbragði til að brjóta upp form úthliðar. Útbygging getur verið lokað rými, svalir eða aflokaðar svalir úr gleri.

Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1.hæðar.

Úthorn reita og innkeyrsla í bílgeymslur, víkkun sjónarhorns.

Á hlutum reita B,C, D, E og F skal gera ráð fyrir að draga úthorn byggingarreita inn um allt að 200cm til að víkka sjónarhorn á gatnamótum við aðalgötur, annars vegar við Snorrabrautarás og hins vegar Sturlugötuás. Heimilt er að hornskera einstaka reiti og skal þá miða að lágmarki við 200cm í hvora átt, eða draga inn fleti um allt að 200cm og má breidd inndregins hornflatar nema alit að 70% af breidd viðkomandi húshliðareiningar (stígahúss, sbr kafli 2.5) í hvora átt frá úthorni. Þessi kvöð á ekki við um syðri enda reitar B.

Einnig skal huga að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með hornsneiðingum beggja megin akstursops.

Bent skal á að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í meginráttum tvennskonar á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hinsvegar er um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði er á hluta jarðhæða á reitum B,C, D ,E og íbúðir á efri hæðum. Reitir F er hreinn íbúðareitur og reitir A, G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir.

Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum í meginráttum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, æfingasvæðum, stúkum og knatthúsi. Undantekning frá þessari

meginreglu er þó hugmynd um forbyggingu við knatthús á lóð félagsins, sem mun hýsa ýmsa þjónustustarfsemi, t.d. gistieiningar, íbúðahótel og leikskóla/skóla. Þakform á uppbyggingarsvæði er í megin dráttum flatt en á íþróttasvæði er auk þess gert ráð fyrir bogadregnum, hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er.

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli stigaganga eða íbúðahluta, sjá nánar 2.5. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttað á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

Skilyrt er atvinnustarfsemi á 1.hæð hluta lóða C,D og E og 4.35 m salarhæð en á lóðum A,B, G og H er skilyrt atvinnustarfsemi á 1.hæð með salarhæð 4.20m. Gert er ráð fyrir 3,5 m salarhæð á efri hæðum atvinnuhúsnæðis en 3,0 m í íbúðarhúsnæði.

Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð.

2.5 Útlitshönnun bygginga

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæði 2b, reitum C-F. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahlutar hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Jarðhæðir atvinnuhúsnæðis eru undanskildar þessu ákvæði.



Dæmi um fjölbreytileika.



Dæmi um mismunandi útlit D reits

2.6 Stigahús

Hús á reitum C-F eru 3–5 hæðir. Stigahús eru hefðbundin en hugsanlega þarf stúkulausnir á þeim hlutum sem fara í 5 hæðir. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reita inn á móti inngörðum, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits einstakra reita á austur- og vesturálmum þeirra.

2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á einstökum lóðum á uppbyggingarsvæði er á bilinu 1.6 – 4.25. Fermetrafjöldi bilgeymslukjallara, bilgeymsla og geymsla í kjöllurum er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu.

- a. $+b+c$, heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bilgeymslu ofanjarðar,
- a+b. miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar
- c. miðað við byggða fermetra bilgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra á bilgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Hátt hlutfall einstakra lóða skapast af lóðamörkum sem taka mið af byggingareitum. Allar götur, gangstéttir og bílastæði eru á borgarlandi og hefur það þessi áhrif á nýtingahlutfall lóðanna. Til samanburðar er nýtingahlutfall skipulagssvæðis 01 0.3 en á svæði 02 er hlutfallið 1,5.

2.8 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannafbúðir/íbúðahótel. Bílastæði í götum eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhalda einstakra lóða.

Á lóðum C-F eru einkabílastæði í bilgeymslum og gestastæði við götu. Á lóðum A og B má koma stæðum fyrir á yfirborði, auk bilgeymslukjallara ef þörf krefur. Hámarksstærð bilgeymslukjallara takmarkast eingöngu af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Gert er ráð fyrir ca. 175 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Almennt verður samnýting bílastæða á svæðinu möguleg. Bílastæði í götum nýtast íþróttasvæði á álagstímum. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar, öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu, þannig að þar standa auð bílastæði þegar þörfin er mest á íþróttasvæðunum og öfugt. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir.

Heimilt er að gera bílastæðakjallara undir knatthúsi, sem nýtist því og íþróttasvæði almennt.

2.9 Bílgeymslur og inngarðar

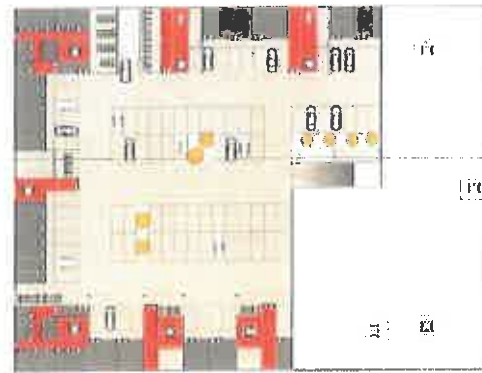
Kvðð er um bílgeymslur á uppbyggingarsvæðinu, ýmist á 1. hæð eða í kjöllumurum og má gera ráð fyrir geymslum þeim tengdum. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum (sjá einnig 2.6). Bílgeymslur, bílgeymslukjallarar og geymslur í kjöllumurum eru utan talnagrunns aðalskipulags. Bílgeymslur geta verið opnar upp í inngarð, að hámarki 15% af grunnfleti inngarðs, eða lokaðar geymslur.

Aðkoma að bakrýmum atvinnuhúsnæða á jarðhæð er tryggt í gegnum bílgeymslur og truflar þannig ekki íbúðahluta reitsins, sem hefur sína einkainnkeyrslu í bílgeymslu og sinn einkainngarð á þaki bílgeymsla sem eru hálfri hæð undir götum. Þannig er komið í veg fyrir hagsmunaaðrekkstra þessarra ólíku notkunarviða.

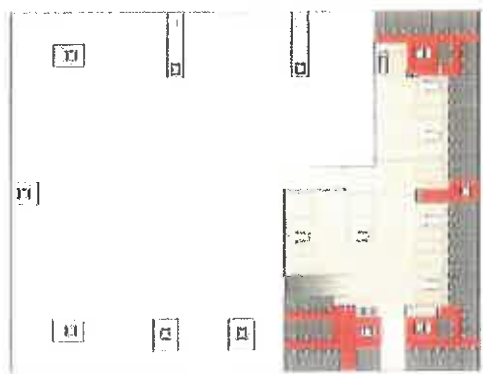
Koma skal fyrir minnst einni aðkomu inn í bílgeymslur og mega þær ekki vera frá Snorrabrautarás eða Sturlugötuás fyrir reiti C og D og E. Huga skal að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með hornsneiðingum beggja megin akstursops.



1. hæð



-1/2. hæð



-1. hæð



-1 1/2. hæð

Dæmi um fyrirkomulag bílgeymsluna/inngarða og stigahúsa

Á lóðum A og B á svæði 02a er möguleiki á bílakjallara með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu ("Snorrabraut").

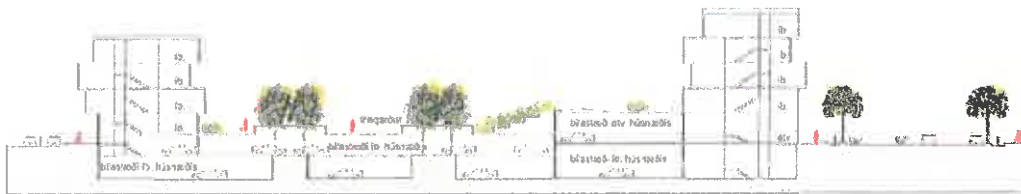
Á lóðum C – F á svæði 02b, skulu bílgeymslur vera annars vegar á jarðhæð, með aðgengi beint frá götum fyrir atvinnustarfsemluhluta reits, og hins vegar í kjallara fyrir íbúðahluta reits. Jarðhæð bílgeymsla skal vera 4.35 m há. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunandi útfærslna bílgeymsla undir þeim, sjá snið hér að neðan.

Á lóðum G og H á svæði 02c skal gera ráð fyrir bílgeymslum í kjöllum innan lóðar.

Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Planta skal trjám og runnum og graspekja þakgarða. Sjá nánar grein 2.10 og 2.19.

2.10 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Lóðarhafar samliggjandi lóða á svæði 02a skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum á svæði 02b og skulu vera bílastæðafríir. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur með þeim skilyrðum að gert verði ráð fyrir að sá hluti bílageymslu sem ljósopið nær yfir sé gróðureitur svipaðrar stærðar og ljósopið. Trjágróður í bílgeymslum getur þannig vaxið upp í gegnum ljósop inn í inngarðana. Ef útfærsla inngarðs er með opnun niður í bílgeymslu, skal planta trjám í opin, sem eru það há að þeirra verði notið úr inngörðum, sjá nánar í gr 2.19. Hámarksstærð opunar niður í bílgeymslur er 15% af grunnfleti inngarðs.



Kennisnið

Bílastæði íbúa

Bílastæði atvinnuhúsnæðis

Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar þar sem trjám og gróðri á þakgarði bílageymsla í inngörðum er plantað í ker o.þ.h. Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn og skal undirlag jarðvegs og fyllinga undir hellulögn vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 70% að grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og plöntuvali og annan almennan frágang inngarða skv. skilmálum þessum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bent er á þakgarð bílgeymslu á Völundarreitnum við Skúlagötu, sem dæmi um vel heppnaðan inngarðsfrágang.



2.11 Frágangur göturýma

Frágangur göturýma er á hendi Reykjavíkurborgar. Almenn lýsing skal taka mið af gatnategund. Trjám verður plantað sólarmegin húsgatna en beggja megin aðalgatna. Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.

2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).

Útbyggingar og svalir eru almennt innan byggingarreits en í sumum tilfellum er heimilt að byggja svalir út fyrir byggingareit til að auka fjölbreytni í útfærslu. Á lóðum A og B má byggja út um 180cm, fyrir ofan l.hæð, sbr reitur a á skilmálateikningum H-H, I-I og J-J, en á lóðum

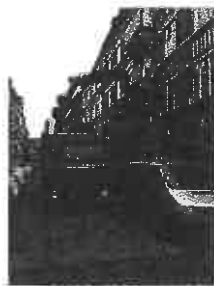
C–F má byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamægin um 180cm en mest 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sbr. reitur a á öðrum skilmálasniðum. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum og klæða með timbri, hellum eða grasi. Þök eru almennt grasilögð á öllu skipulagssvæðinu, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa á reitum C-F eða íþróttamannvirki.

2.13 Endurvinnsla-djúpgámar

Í samræmi við markmið laga um mannvirki og byggingarreglugerð um að stuðla að tæknilegum framförum og nýjungum í byggingariðnaði með vernd umhverfisins og sjálfbæra þróun að leiðarljósi er gert ráð fyrir nýrri hugsun hvað varðar sorphirðu á skipulagssvæðinu. Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Á skipulagssvæðinu skal vera sorphirðukerfi, fyrir sorp íbúa, sem gerir ráð fyrir niðurgrofnum gámum, djúpgámum, og er miðað við 5m³ gáma. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Djúpgámum fyrir sorp verður komið fyrir á sér lóðum sem úthlutað verður í götukassa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir alla að djúpgámum. Huga skal sérstaklega að ásýnd og öryggismálum varðandi djúpgámana. Fjöldi og stærð ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg.

Djúpgámar og önnur ílát undir úrgangsefni og búnaður sem tengist þeim eru alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Allur kostnaður sem til verður vegna meðhöndlunar úrgangsins skal alfarið falla á lóðarhafa. Rekstur og viðhald djúpgáma og búnaði þeim tengdum er alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Tryggja skal frjálsta för almennings við djúpgáma. Góð umgengni í kringum djúpgámana og önnur skil á úrgangi er á ábyrgð lóðarhafa, fylgja skal samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík, sé það ekki gert mun Reykjavíkurborg ekki hirða úrgang. Reykjavíkurborg mun í endurskoðaðri Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík m.a. gera kröfur um gerð djúpgáma og annarra úrgangsiláta, sér í lagi með tilliti til útlits, öryggis og hagræði við losun þeirra. Tryggja skal viðunandi aðgangsstýringu að djúpgámunum og öðrum úrgangsilátum.

Sorpgeymslur fyrir atvinnustarfsemi verða á hefðbundnari hátt í lokuðum geymslum á baksvæði starfseminnar á hverjum reit fyrir sig.



2.14 Sérstakar kvaðir

Íbúar garðhæðar fjölbýlishúsa mega hafa afnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa. Mögulega afmörkun afnotaréttar skal útfæra og skilgreina á aðaluppdráttum.

Lagt er til að stofnuð verði sér húsfélög sem eru ábyrg fyrir sameignum, ekki síst bílgeymslum.

Gera skal ráð fyrir útloftunarlagnaleiðum upp úr þaki (rör, stokkar) vegna mögulegrar starfsemi á jarðhæðum skipulagssvæðisins, sem krefst slíks búnaðar. Kvöð þessi er sett fram svo ekki komi til alls lags utanálíggjandi röra og stokka á seinni stígum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýti fyrir aðra húseigendur.

2.15 Eldvarnir

Vegna lokaðra inngarða, er aðgengi körfubíls slökkviliðs að þeim ómögulegt. Aðgengi slökkviliðs með lausa stiga að inngörðum beint frá götu er þó mögulegt. Gerð er kvöð um stigleiðslu slökkvibúnaðar í stigahúsum. Merkja skal inntak fyrir slöngur á jarðhæð og úttök á hverri hæð.

Gera skal ráð fyrir vatnsúðakerfi í lokuðum bílgeymslum.

2.16 Dreifistöðvar OR

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu og verða þeim afmarkaðar sérlóðir.

2.17 Skilti

Skilti og merkingar fyrir starfsemi 1. hæðar skal vera á efri hluta jarðhæðar og merkt á aðaluppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum.

Á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut má staðsetja snúanlegt auglýsingaskilti til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a .

Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.

2.18 Vatnsbúskapur

Að leiðarljósi eru höfð markmið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um samfelld votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og styrkir aðrennsli til Tjarnarinnar.

Með vöktuninni má bregðast við hugsanlegum neikvæðum áhrifum á vatnafar með skjótum hætti. Auk þess fæst vitneskja til fullnaðarákvörðunar fráveitukerfi svo mæta megi markmiðum aðalskipulags með sem bestum hætti. Einnig fæst enn betri vitneskja um vatnafar Vatnsmýrarinnar og viðbrögðum kerfisins við breytingum sem framkvæmdir hafa í för með sér. Framkvæmdir á Hlíðarenda geta því orðið nokkurs konar prófsteinn á næstu skref í uppbyggingu Vatnsmýrarinnar og gefið upplýsingar sem byggja má á við mat á áhrifum framtíðarframkvæmda á vatnafar Vatnsmýrarinnar.

Áður en framkvæmdir hefjast skal gerð jarðvegskönnun og staða grunnvatns könnuð á deiliskipulagssvæði Hlíðarenda.

Meta skal mögulegt áhrifasvæði framkvæmda þar sem vöktunar á grunnvatnsstöðu og vatnsbúskap er þörf í aðdraganda og á meðan framkvæmdum stendur.

Á framkvæmdatíma eru kvaðir um mælingar og eftirlit með yfirborðsrennsli og grunnvatnsstöðu á ákvörðuðu áhrifasvæði í nágrenni framkvæmdasvæðis og friðlandsins í

Vatnsmýrinni. Einnig skal vera reglubundið eftirlit með framvindu jarðvegsframkvæmda og dælingu vatns úr grunni byggingarreita.

Gæta skal þess á framkvæmdatíma að raska sem minnst grunnvatnsstöðu og vatnsbúskap friðlandsins í Vatnsmýrinni og Tjarnarinnar. Við eftirlit með slíkum áhrifum skal ákvarða hvort þörf sé á uppbotarvatni til handa friðlandinu eða Tjörninni og með hvaða hætti framkvæmdaaðili þurfi að koma að slíkum mótvægisáðgerðum.

Hönnun fráveitukerfis innan deiliskipulagssvæðis þarf að gera ráð fyrir ofanvatnskerfi sem tekur til sín ofanvatn frá götum og lóðum/byggingareitum. Hönnun ofanvatnskerfisins skal vera nægjanlega sveigjanleg svo fullnaðarákvörðun þess geti farið fram þegar að fyrir liggur hver áhrif framkvæmda verða á grunnvatnsstöðu Vatnsmýrarinnar. Úr ofanvatnskerfi skal ofanvatni veitt frá deiliskipulagssvæðinu eða innan þess með þeim hætti að það þjóni sem best markmiðum aðalskipulags um samfelld votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Tjörninni í Reykjavík og styrkir aðrennsli til Tjarnarinnar.

Ofanvatni sem fellur til innan lóðamarka sem afrennsli frá þökum, bílastæðum, gangstígum og öðrum opnum flötum er safnað, hreinsað og skilað út fyrir lóðamörk í ofanvatnskerfi.

Ofanvatnslausnir innan lóða þurfa að tryggja að nægjanlegu vatni sé skilað til ofanvatnskerfis skipulagssvæðisins þ.a. markmiðum í aðalskipulagi um vatnafar innan Vatnsmýrarinnar sé náð.

2.19 Ofanvatnslausnir innan lóða

Meginforsenda ofanvatnslausna innan lóða er sú að hægt verði að skila því vatni sem fellur á götur svæðisins um ofanvatnskerfi til mýrarsvæðisins með einum eða öðrum hætti. Vatnið verði þannig tiltækt fyrir samfellda votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Vatn sem fellur á þétt yfirborð gatna gufar mun minna upp en ætla má að vatn geri sem fellur á grasi vaxið mýrarsvæðið og því vegur það upp að miklu leyti það vatn sem tapast mun með uppgufun innan lóða á skipulagssvæðinu.

Lögd er áhersla á græn þök á byggingum og verða þök að miklu leyti lögd grasi, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa.

Hlutfallslegt heildarflatarmál gróðurs á þökum á móts við þetta fleti getur verið allt að 75% þar sem þök fimm hæða húsa eru án gróðurþekju. Gróður á þökum verður að mestu leyti gras, en runnagróður og lágvaxin tré geta tekið upp flatarmál sem nemur allt að 10% flatarmáli þaka. Tryggja skal fullnægjandi afrennsli af þökunum til takmörkunar á viðstöðu vatns og uppgufun þess.

Vegna upptöku og uppgufunar vatns á þökum er nauðsynlegt að takmarka gróðurþekju í inngörðum og skal hún ekki vera meiri en sem nemur 70% af flatarmáli inngarðanna. Gróður í inngörðum verður að mestu leyti gras, en runnagróður og lágvaxin tré geta tekið upp flatarmál sem nemur allt að 15% flatarmáli inngarða. Ekki er gert ráð fyrir háum trjám nema til komi áveita úr dreifikerfi borgarinnar eða unnt verði að nýta mögulegt umframvatn í ofanvatnskerfi svæðisins sem kann að vera óþarft að veita til Vatnsmýrarinnar og því tjarnakerfi sem verður til framtíðar á aðrennslisvæði Reykjavíkurtjarnar.

Tryggja skal fullnægjandi afrennsli vatns frá inngörðum til takmörkunar á viðstöðu vatns og uppgufun þess.

Afrennsli vatns af þökum og frá inngörðum skal skilað út fyrir lóðamörk í ofanvatnskerfi. Vatninu skal ekki veitt til vökvunar gróðurs annars staðar innan lóðar, s.s. í bílakjallara, nema til komi áveita úr dreifikerfi borgarinnar eða unnt verði að nýta mögulegt umframvatn í ofanvatnskerfi svæðisins sem kann að vera óþarft að veita til Vatnsmýrarinnar og því tjarnakerfi sem verður til framtíðar á aðrennslisvæði Reykjavíkurtjarnar.

Sérákvæði

3.0 Almennt

Hér er lýst sérstöðum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

3.1 Svæði 01

3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.

Nýtt íþróttahús er risið í stað eldra íþróttahúss sem fyrir var á svæðinu. Um er að ræða sambyggt mannvirki þar sem íþróttahús og áhorfendastúka mynda eina heild. Byggingarreitur er rúmur og gerir ráð fyrir framtíðarstækkun norðan, sunnan, austan og vestan eldra íþróttahúss og félagsheimilis. Reiturinn er ætlaður mögulegri stækkun og endurbótum á núverandi húsakosti. Í dag er byggingamagn á þessum stað ca 7000 m². Gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falla undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið.

3.1.2 Knatthús, forbygging og stúka.

Tillagan gerir ráð fyrir yfirbyggðum gervigrasvelli í knatthúsi (yfir hálfan keppnisvöll) sem er áætlað um 6 -7000m² að stærð auk stoðryma (forbyggingar) á 1.hæð. Gert er ráð fyrir möguleika á áhorfendastúku að leikvangi fyrir allt að 2000 sæti á austurlanghlið knatthúss, ásamt búningastöðu undir henni. Á norðurhlið knatthúss, er gert ráð fyrir 4 hæða forbyggingu fyrir ýmsa starfsemi s.s. leikskóla/skóla á 1. og 2.hæð og íbúðahótel, t.d. fyrir námsmenn á 3. og 4.hæð. Auk þess er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi og stoðsvæði fyrir skóla og knatthús á jarðhæð. Öll jarðhæðin (1.H) fellur undir stærð knatthúss. Leikskóli getur haft leiksvæði á 1. hæð og þakgarði og getur auk þess nýtt yfirbyggðan knattspyrnuvöllinn sem leiksvæði á köldum vetrardögum, sem tryggir betri nýtingu mannvirkisins. Gert er ráð fyrir að knatthúsið geti að auki nýst til sýninga og tónleikahalds. Byggja má knatthús í fullri stærð, (ca 9000 m²), verði áður nefnd forbygging ekki byggð. Hámarkshæð ofangreindra sambyggðra mannvirkja er 16.5 m. Á milli knatthús og mögulegrar forbyggingar á 2. hæð er gert ráð fyrir þakgarði, sem gæti nýst hugsanlegum leikskóla/skóla á þeirri hæð.

Bílastæðakrafa fyrir forbyggingu er 1 / 100 m² og 0.2 stæði/íbúð í íbúðahóteli en á ekki við um stúku og knatthús. Heimilt er að gera bílakjallara undir knatthúsi.

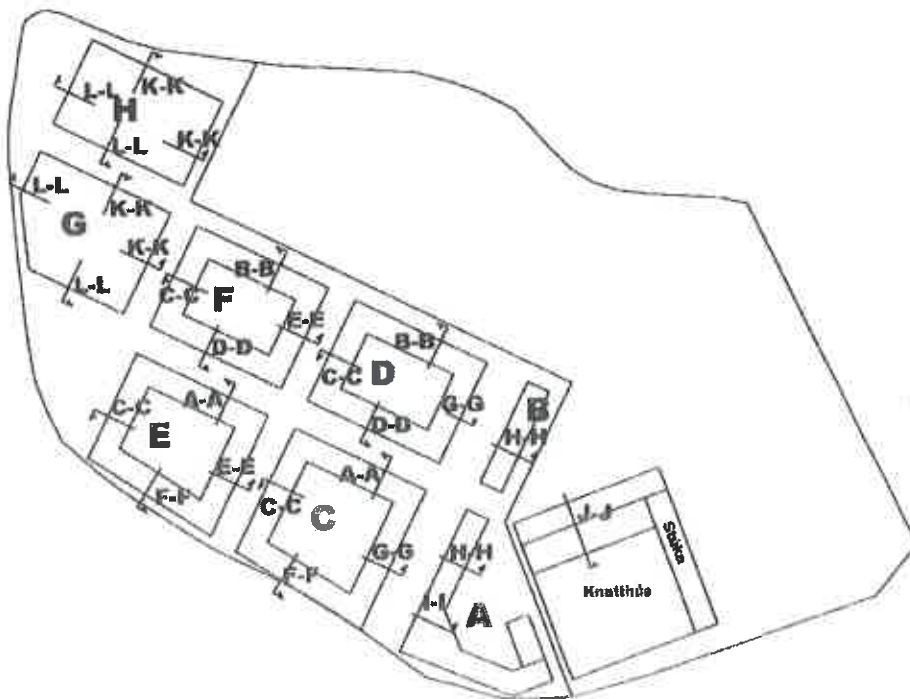
Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags.

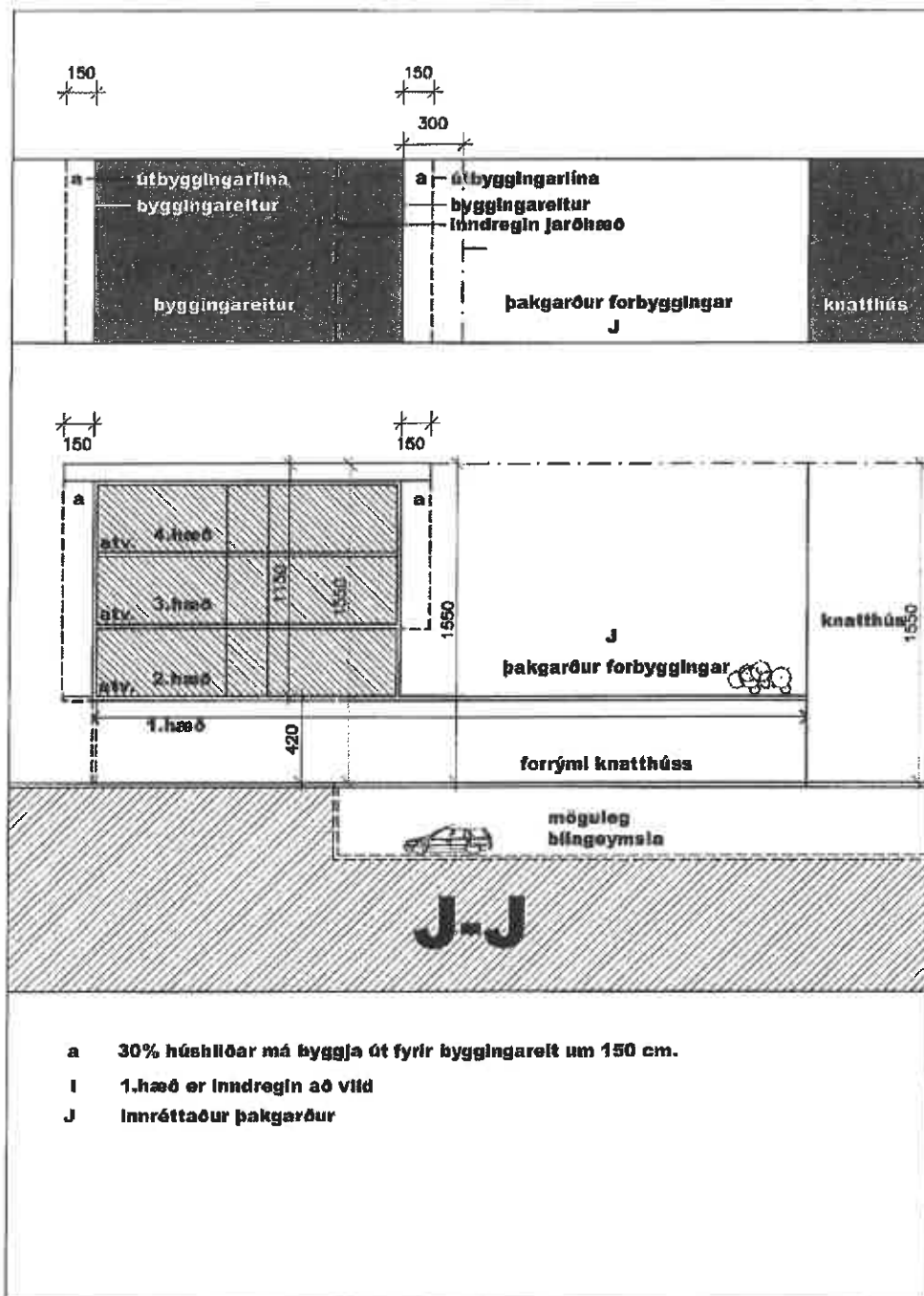
Sjá nánar skilmálasnið J-J bls 28



Horft yfir knattús/stúku til vesturs

TILVÍSUN SNÍÐA





Skilmálasnið J-J

3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis

Gert er ráð fyrir að girða íþróttasvæðið af með allt að 4 m hárrí girðingu. Eðlismunur er á milli girðinga leikvangs og æfingasvæða. Girðing á stoðvegg leikvangs er lokuð til að hindra innsýn á leikvang en girðing á æfingasvæði er opin. Gerðar eru kröfur um gæði girðinga, bæði hvað varðar útlit og endingu.

Gert er ráð fyrir lýsingu á svæðinu við hús, stíga og bílastæði. Flóðljós eru hugsuð á efra svæði við aðalleikvang, 4 talsins, allt að 24m há ljósamöstur og á neðra svæði við gervigrasvöll, 6 talsins, allt að 18m há, frá yfirborði valla Lýsingu verður beint inn á vellina þannig að glýja frá þeim verði sem minnst. Leitast skal við að lágmarka glýju gagnvart umhverfinu með því að velja lampa með tilliti til þess og með því að setja sérstaka glýjuvörn á lampana.

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völinn, sem og á þegar steypa stoðveggi. Markatöflur (ljósaskilti) eru og ráðgerðar ofan á steypa stoðveggi norðan og sunnan vallar. Stærðarviðmið (b x h) þeirra er 650 x 300cm.

3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss

Gert er ráð fyrir "sparkvöllum KSÍ" á helgunarsvæði Snorrabrautar. Gera skal ráð fyrir gróðri á svæðinu, runnum og trjám.

Kvöð er um almennan göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið á svæði 01b og skal Reykjavíkurborg hirða hann og planta trjám meðfram honum. Stígur þessi kemur ekki til framkvæmda fyrir en til uppbyggingar á skipulagssvæðinu kemur samkvæmt tillögu þessari.

Komi til að Snorrabraut verði framlengd yfir þennan reit, skal borgin sjá til þess að trjágróðri verði plantað beggja megin hennar og gera víð, björt og opin göngutengsl undir hana, þannig að svæði 01a og 01c tengist á öruggan og góðan máta. Borgin skal einnig sjá um að girða götustæðið af gagnvart æfingasvæðinu, bæði út frá öryggis- hljóðvistar- og mengunarsjónarmiðum.

TAFLA svæði 01, Íþróttasvæði (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	N (e)
Valur	75.260 m ²	24.000 m ²	0,32

3.2 Svæði 02a

3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Bílakjallari er mögulegur með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags. Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Hugmynd er um íbúðahótel á þessari lóð sem ætlað er námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Verði þessi kostur nýttur minnkar bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100m² í 0.2 stæði/íb.

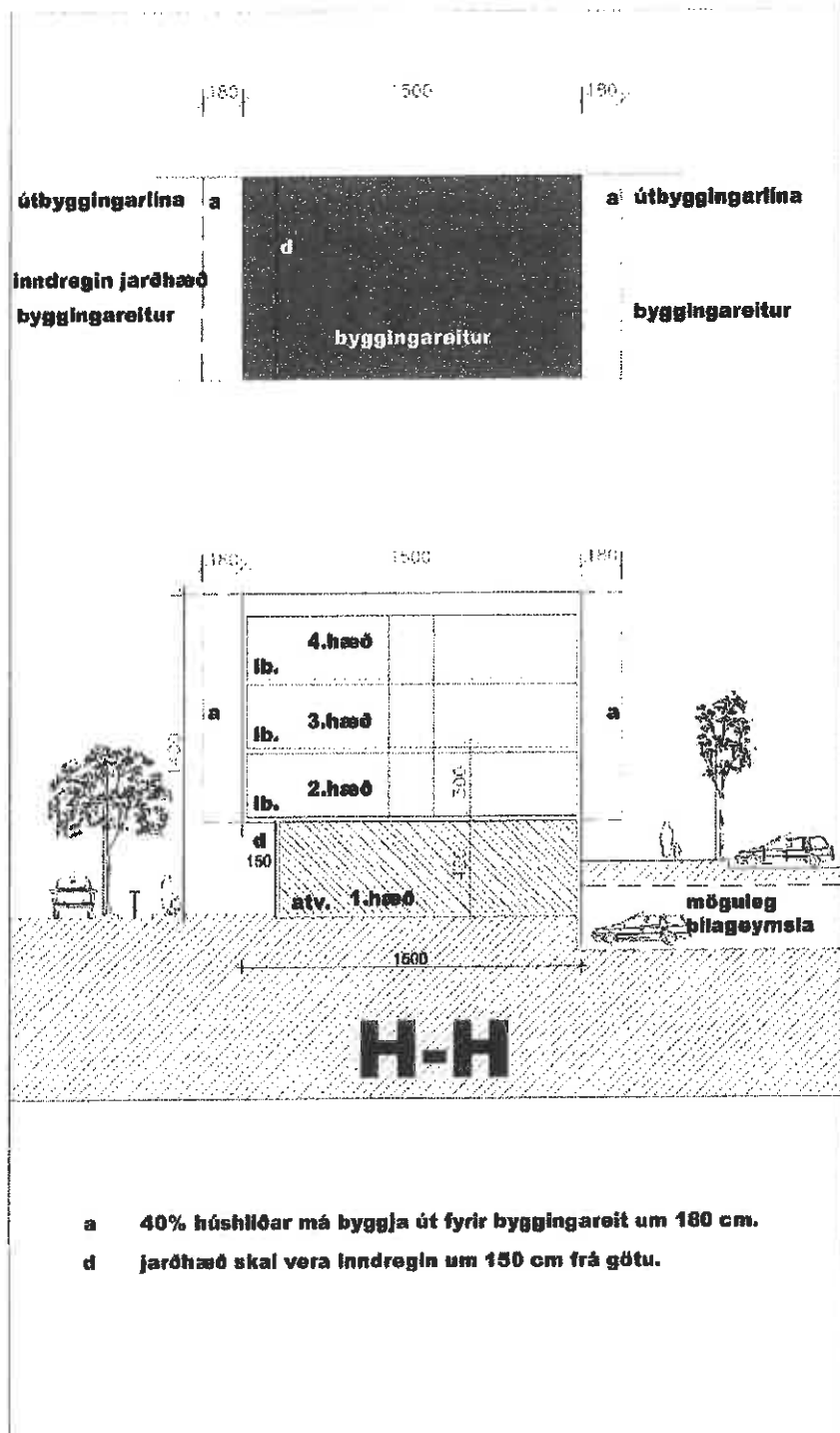
Sjá nánar skilmálasnið H-H og I-I.

3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði og íbúðir námsmanna.

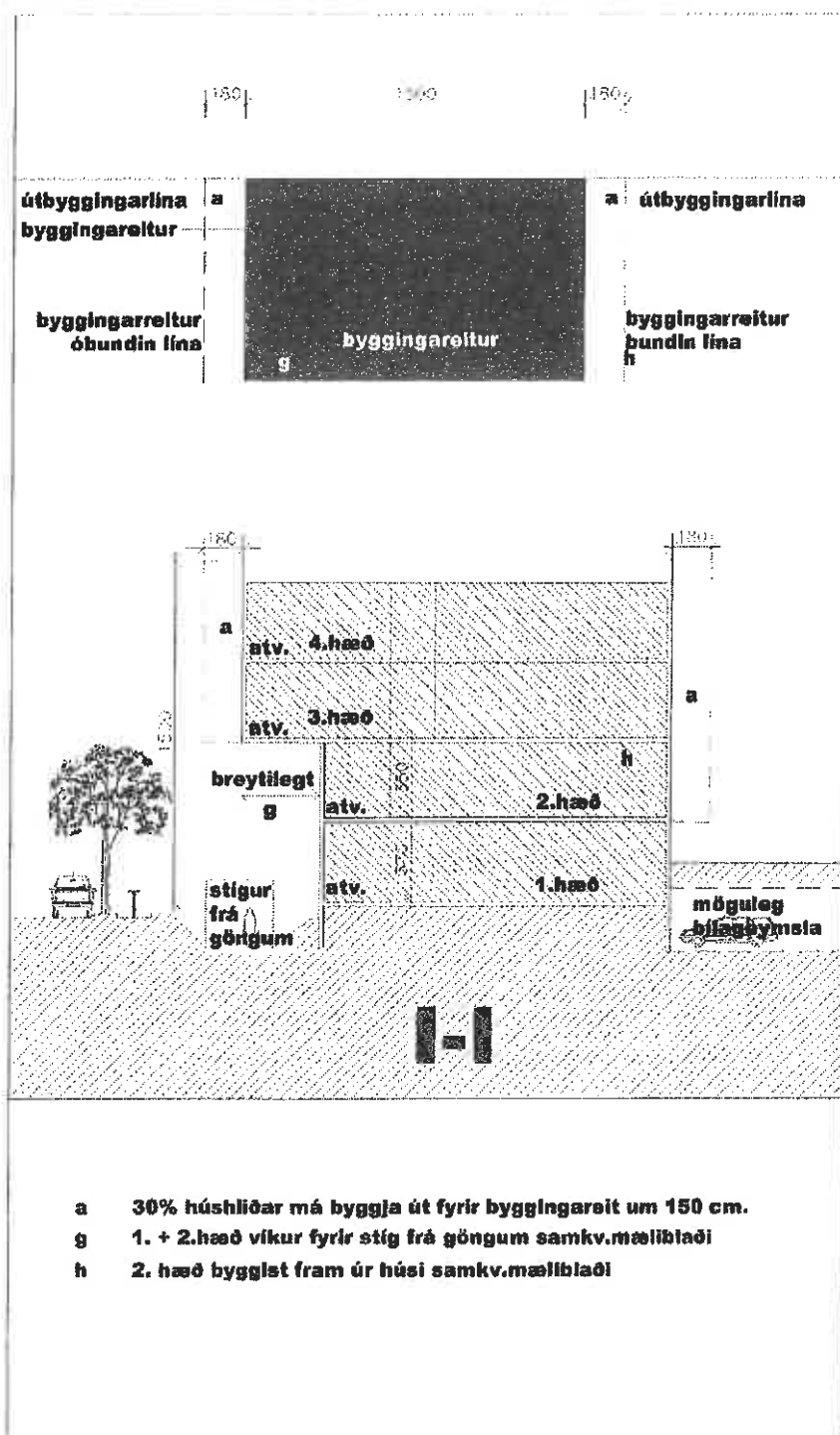
Gert er ráð fyrir allt að 4.500 m² byggingu á 4 hæðum . Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis og 0.2/íb ef um námsmannalíbúðir er að ræða. Bílakjallari er mögulegur með sameiginlegri innkeyrslu með lóð A. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu og á efri hæðum almennum íbúðum eða námsmannalíbúðum, allt að 40 talsins. Sjá nánar skilmálasnið H-H.

TAFLA svæði 02a, (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N (a+b)
A	6.876m ²	12.500m ²	0.2/íb eða 1 st /100m ² (125)	1.81
B	3.046m ²	4.500m ²	18	1.48



Skilmálasnið H-H



Skilmálasnið I-I

3.3 Svæði 02b

3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 18.700 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Um er að ræða stallaða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, opnum eða lokuðum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum fyrir íbúðarhúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðarhúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talsgrunnss aðalskipulags.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að aðalgötum, Snorrabrautarás og Sturlugötuás.

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um allt að 180cm og allt að 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur að hámarki 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35 m salarhæð. Öll bílastæði 1/100 m² og 1 st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 141 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal norðurhlið reits C í minnst 6 einingar, suðurhlið í minnst 6 einingar, austurhlið í minnst 6 einingar og vesturhliðum í minnst 5 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, F-F og G-G.

3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.500 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Um er að ræða stallaða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttður fyrir íbúðarhafa. Fermetraffjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að Snorrabrautarás.

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4,35m salarhæð. Öll bílastæði 1/100 m² og 1st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis. Íbúðir mega vera tveggja hæða. Íbúðir mega vera allt að 135 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í 4-6 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð á norður og suðurhliðum, en á austur- og vesturhliðum mega hús sömu hæðar ekki standa hlið við hlið. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og G-G.

3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 17.500 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllumur fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttaður fyrir íbúðarhafa. Fermetraffjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllumur er utan talnagrunns aðalskipulags. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæð götuhliðar að Nauthólsvegi (Sturlugötuás).

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamegin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35 m salarhæð.

Öll bílastæði 1/100 m² og 1 st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósopniður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 137 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stíghús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í 4-6 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeiningar í sömu hæð þó ekki á vesturhlið, þar mega 2 einingar sömu hæðar ekki standa hlið við hlið. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, E-E og F-F.

3.3.4 Lóð F. Íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.800 m² auk bílgeymslukjallara ásamt geymslum í kjallara.

Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum í kjallara. Engin atvinnustarfsemi er á reitnum.

Íbúðir á neðstu hæð eru hálfri hæð yfir götukóta til að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21.

Heimilt er að byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamægin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 40% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum...

Öll bílastæði 1/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarður er ekki stallaður þar sem engin atvinnustarfsemi er á jarðhæð reitsins.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

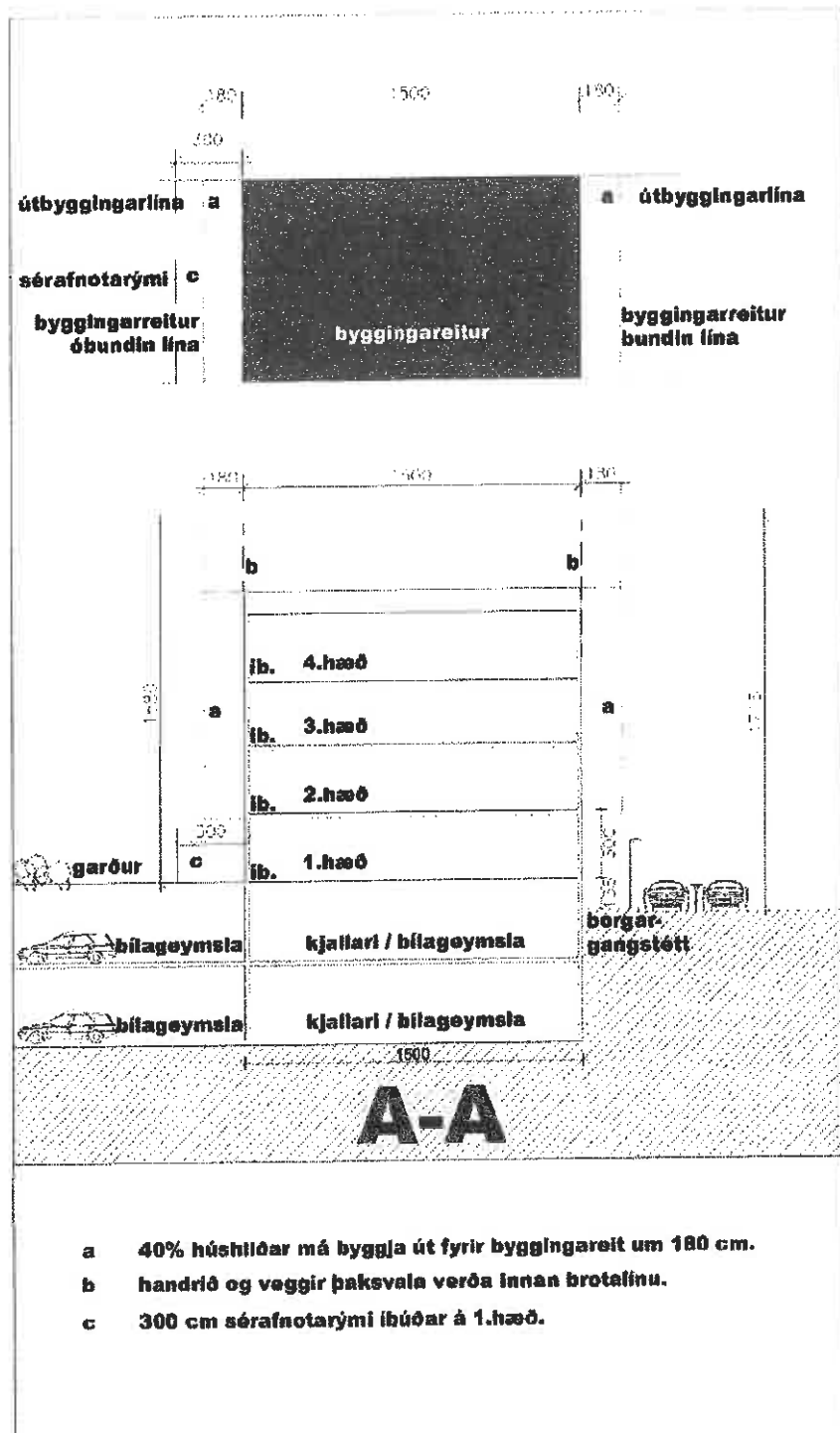
Íbúðir mega vera allt að 147 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í 4-6 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeiningar í sömu hæð á norður og suðurhliðum, en á austur- og vesturhliðum mega hús sömu hæðar ekki standa hlið við hlið. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

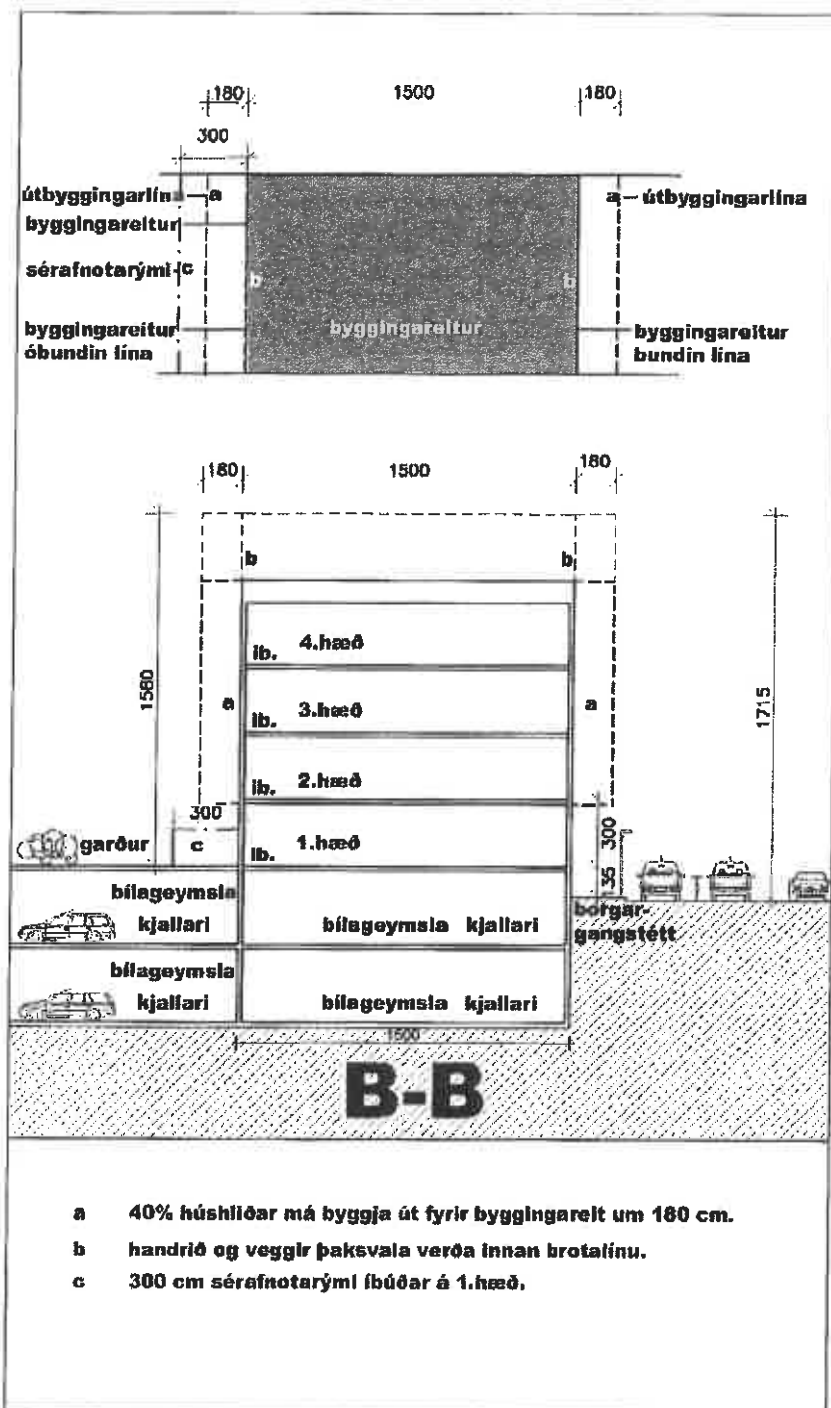
Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og E-E.

TAFLA svæði 02b, (sjá nánar töflur á bls 50)

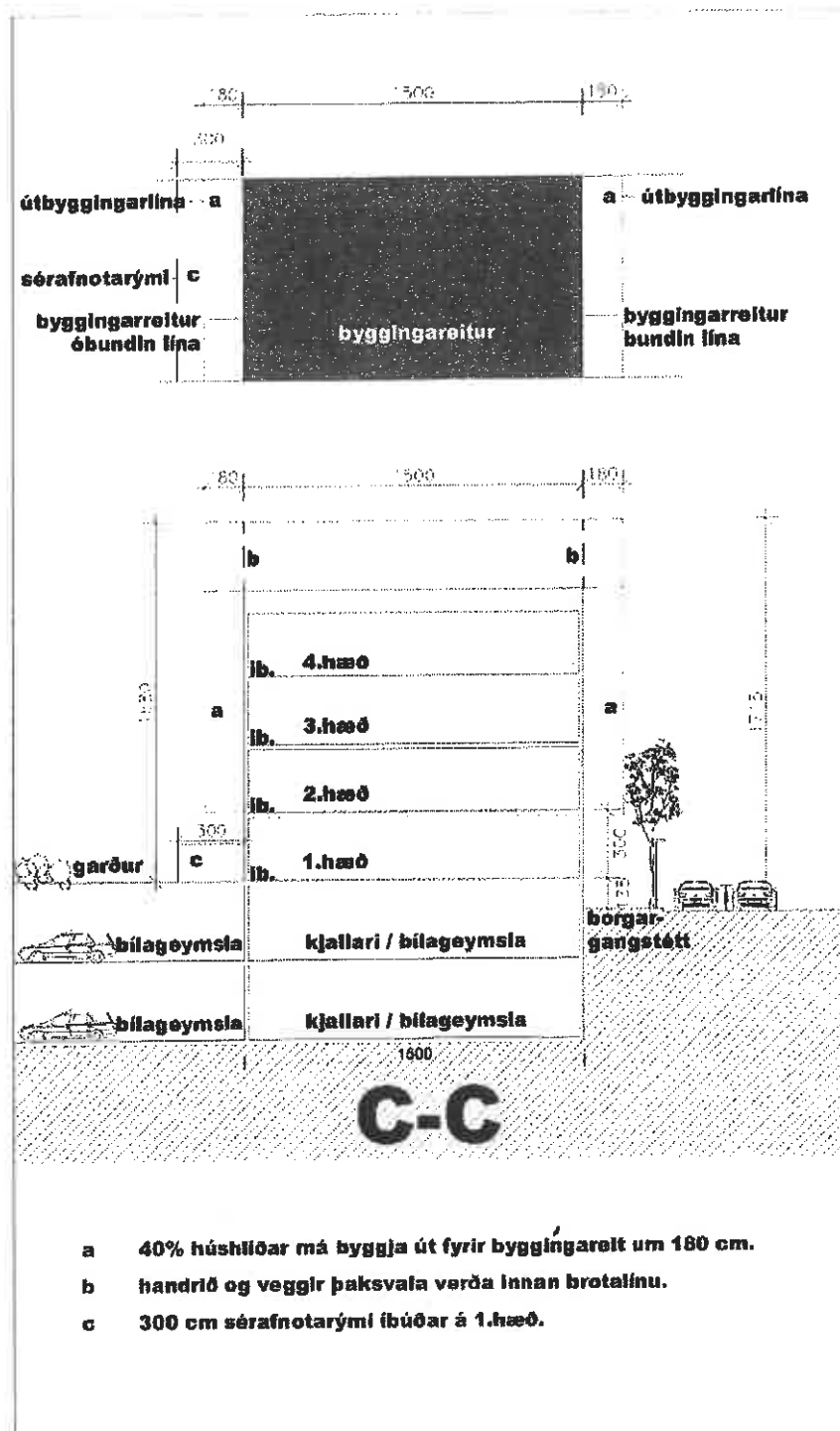
Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	fjöldi íb.hámark	N(a+b)
C	8.599m ²	18.700m ²	167	141	2.17
D	6.677m ²	16.500m ²	150	135	2.47
E	7.514m ²	17.500m ²	153	137	2.33
F	6.821m ²	16.800m ²	147	147	2.46



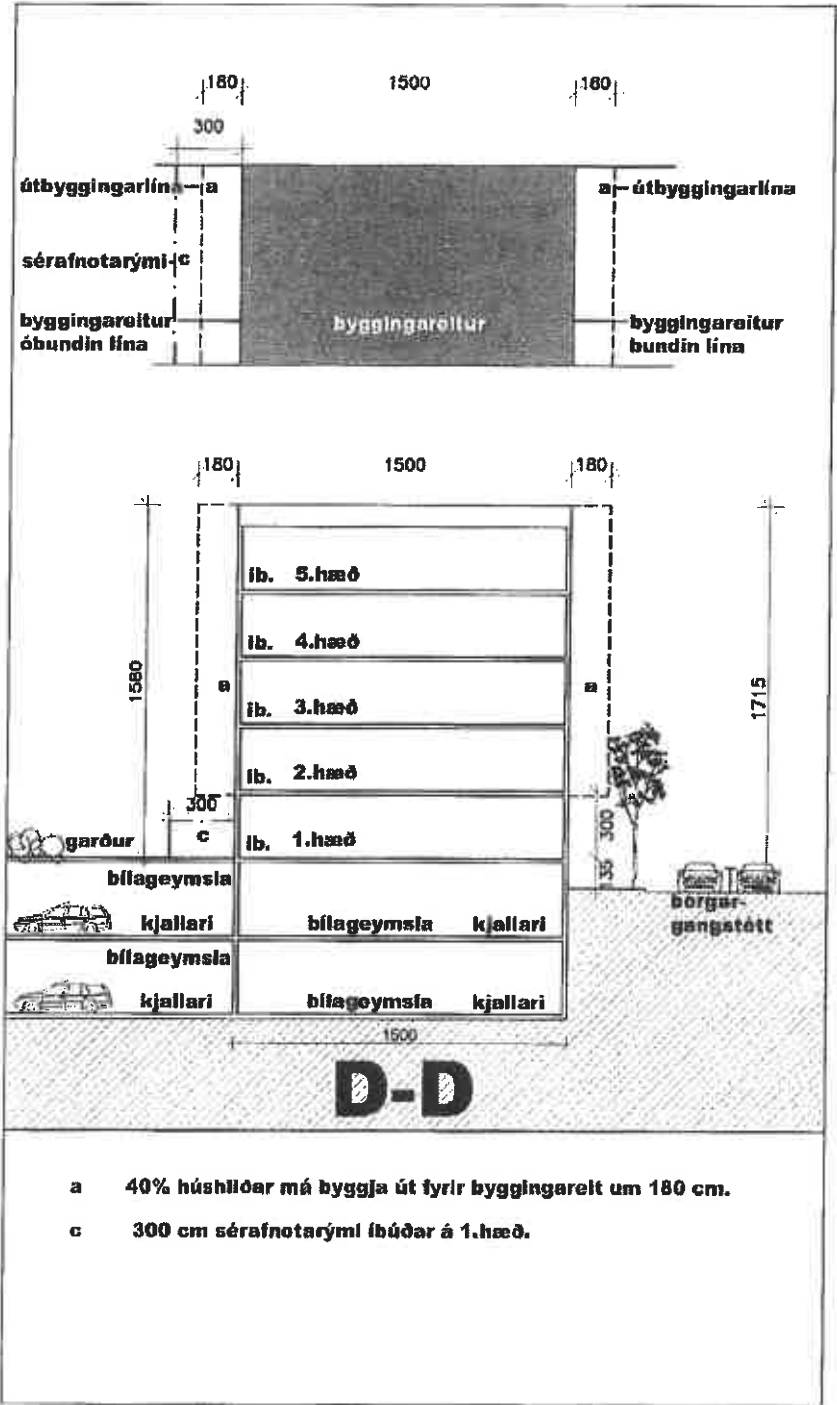
Skilmálasnið A-A



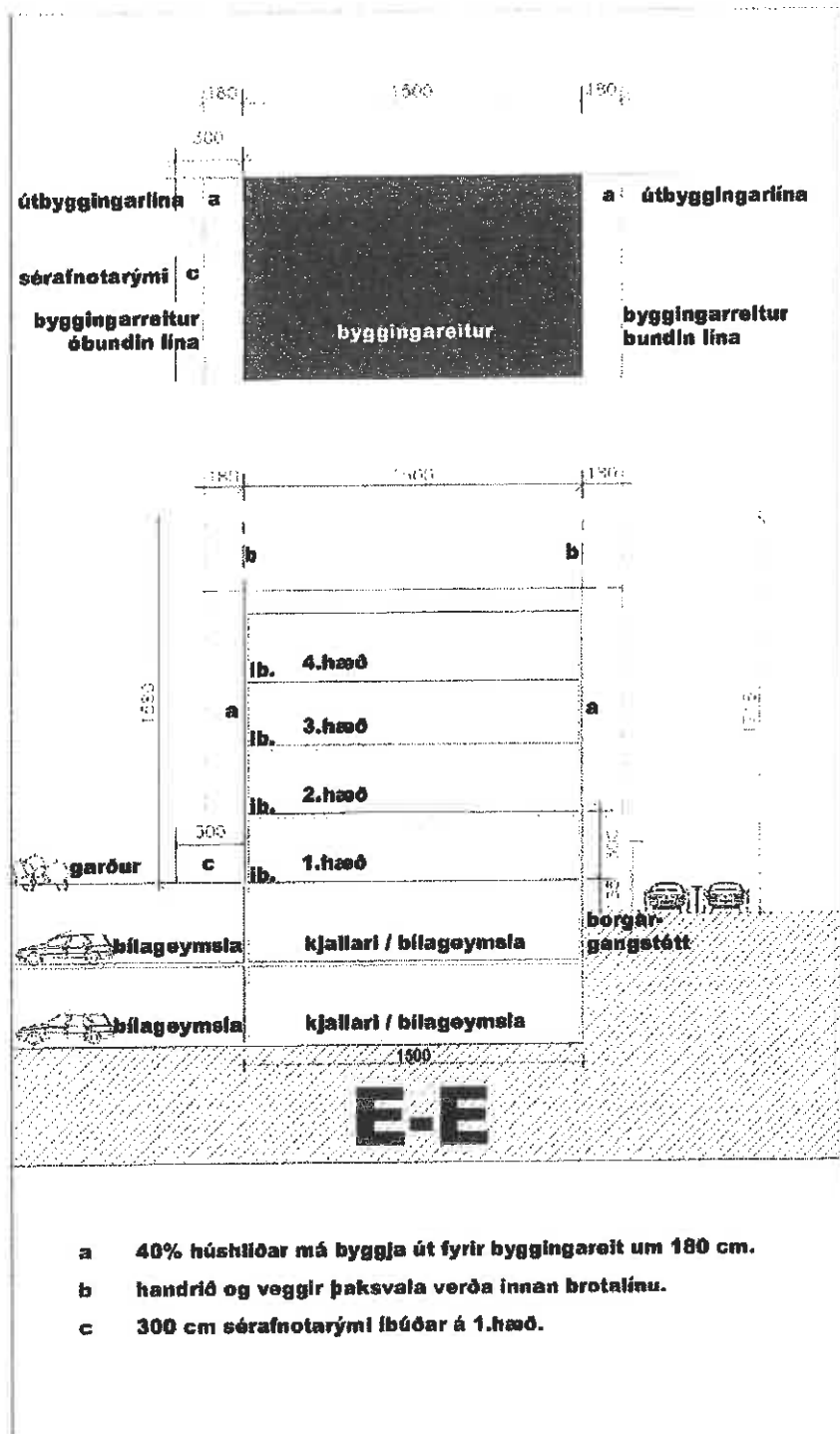
Skilmálasnið B-B



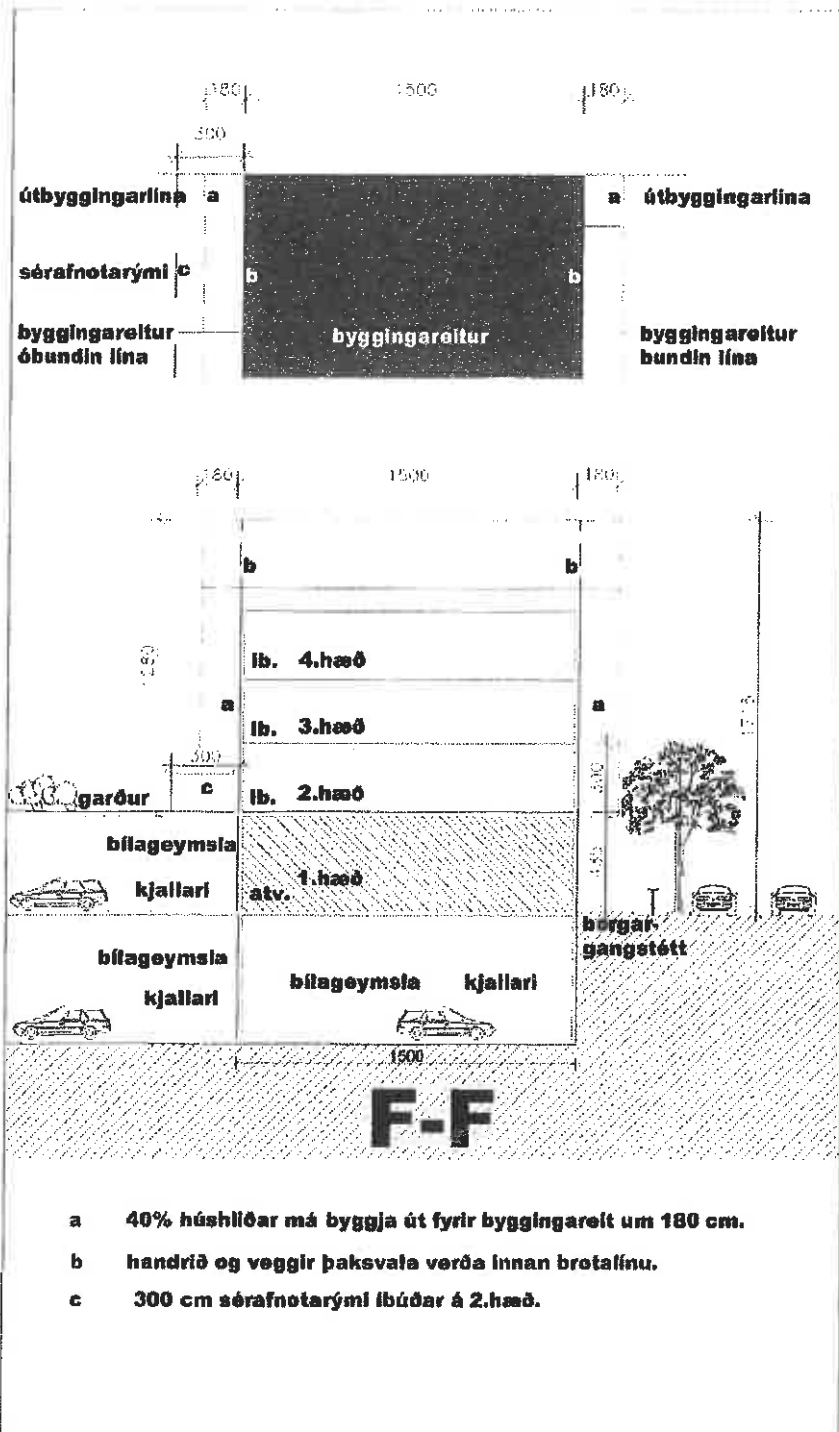
Skilmáslínið C-C



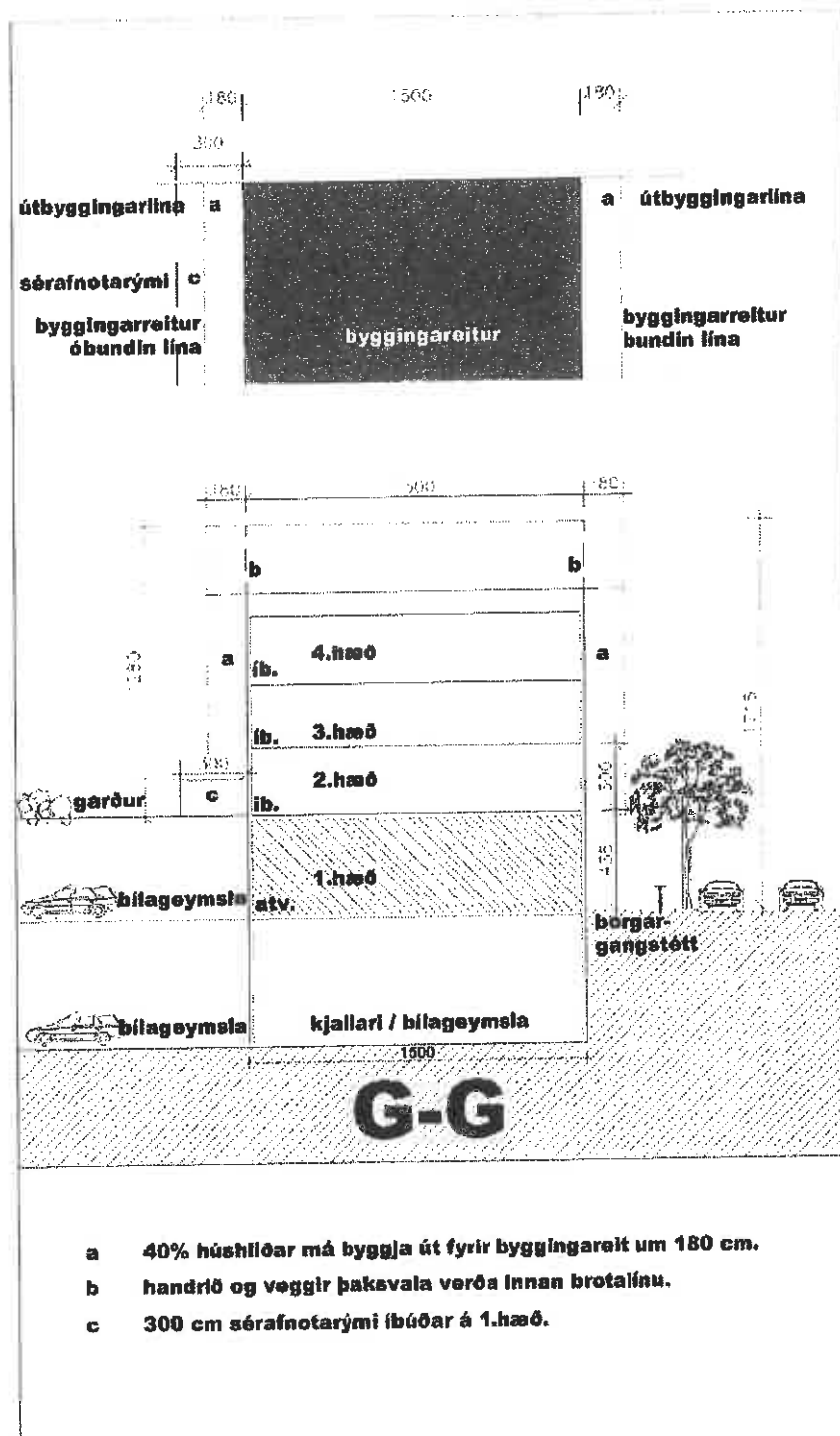
Skilmálasnið D-D



Skilmálasnið E-E



Skilmálasnið F-F



- a 40% húshliðar má byggja út fyrir byggingareit um 180 cm.
- b handrið og veggir þakavala verða innan brotalínu.
- c 300 cm sérafnotarými íbúðar á 1.hæð.

Skilmálasnið G-G

3.4 Svæði 02c

3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bílgeymslu í kjöllum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 3.hæðar. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður-og vesturhlíð reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hveðrar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°.

Öll bílastæði 1 / 100 m² skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslukjallara. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls. Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

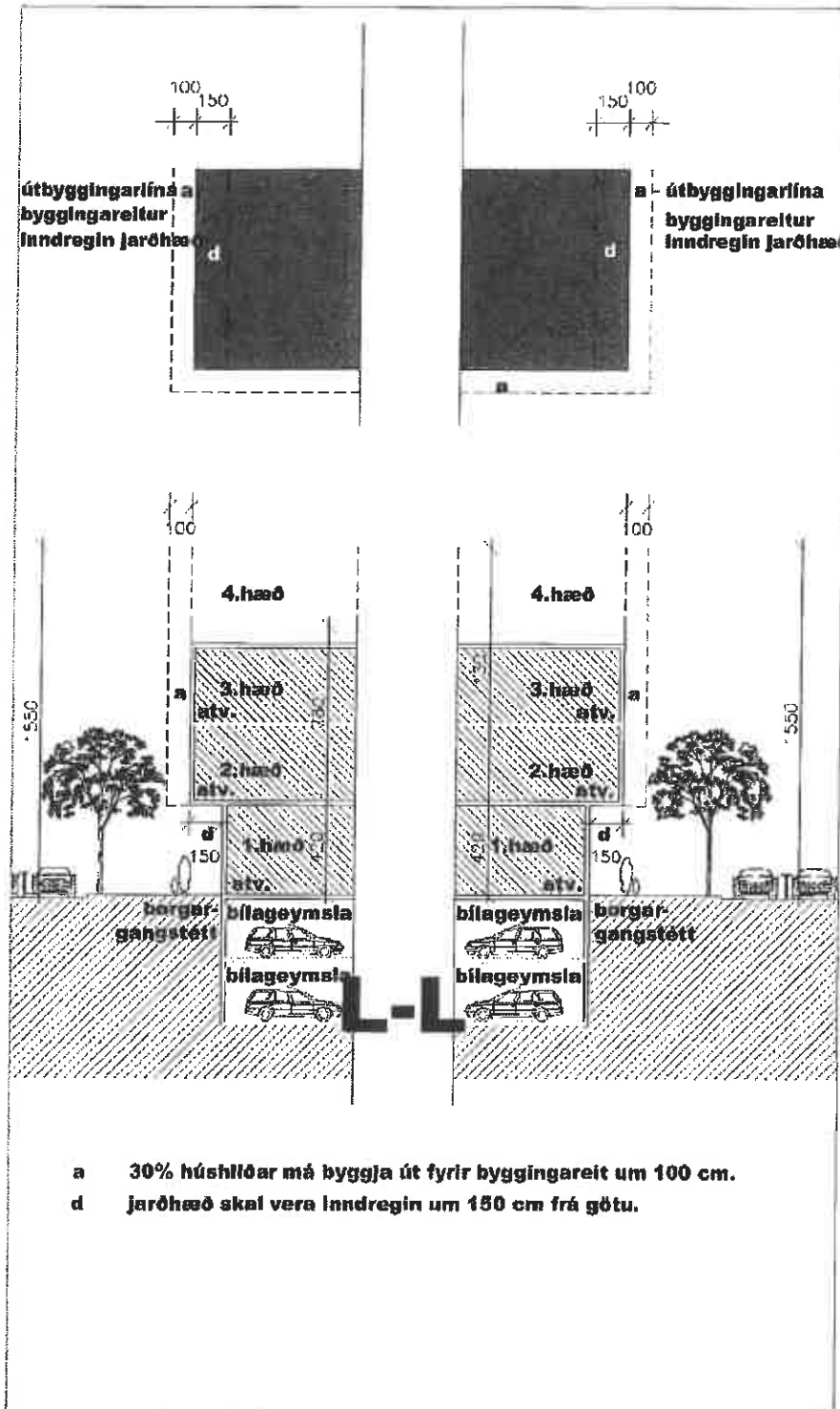
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bílgeymslu í kjöllum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 3.hæðar. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður-og vesturhlíð reits Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hveðrar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°.

Öll bílastæði 1 /100m², skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslukjallara. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls. Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

TAFLA svæði 02c, (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N(a+b)
G	6.458m ²	17.500m ²	175	2.71
H	6.594m ²	17.500m ²	175	2.65



3.5 Skuggavörp

mars / september



21.mars kl 10



21.mars kl 13



21.mars kl 16

júní



21. júní kl 10



21. júní kl 13



21. júní kl 16



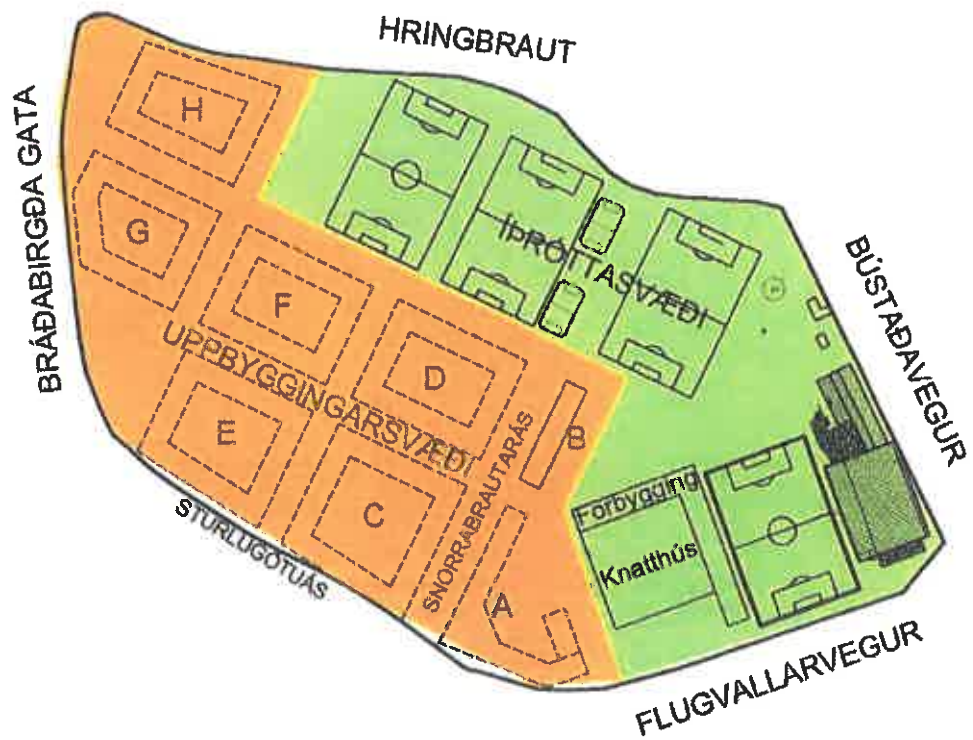
Skýringarmynd deiliskipulags



Skipulagssvæðið horft til norðurs

3.6 Talnagrunnur skipulags

Lykilmynd



Talagrunnur:

Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu:

- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (talagrunnur aðalskipulags)
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

REITIR	HEILD M2							
	a) atv. m2	b) íbúð m2	Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c) bílgeymsla 1.hæð	d) bílgeymsla/ kjallari	e) íbróttamannvirki
FORBYGGING	4.500	-	-	4.500	4.500	-	10.625	24.000
A	12.500	-	-	12.500	12.500	-	4.666	0
B	1.000	3.500	40	4.500	4.500	-	1.762	0
C	2.600	16.100	141	20.300	18.700	1.600	12.000	0
D	1.500	15.000	135	17.200	16.500	700	12.000	0
E	1.800	15.700	137	18.300	17.500	800	12.000	0
F	-	16.800	147	16.800	16.800	-	12.000	0
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
HEILD	58.900	67.100	600		126.000	3.100	89.053	24.000

REITIR	Stærð	NÝTING				LÓÐ	Stærð	ERJASTÆÐI			
		Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)			Atv.	Íbúð	Íbúð	Heild
FORBYGGING	75.261	0,0%	0	0,1%	0,3	75.261	125	-	125	125	
A	6.876	1,81	0	0,74	0	6.876	125	-	125	125	
B	3.046	1,48	0	0,67	0	3.046	10	8	18		
C	8.599	2,17	0,18	1,8	0	8.599	26	141	167		
D	6.677	2,47	0,1	1,9	0	6.677	15	135	150		
E	7.514	2,38	0,1	1,9	0	7.514	16	137	153		
F	6.821	2,46	0	2,0	0	6.821	-	147	147		
G	6.458	2,71	0	2,0	0	6.458	175	-	175		
H	6.594	2,65	0	2,0	0	6.594	175	-	175		
HEILD	127.846					127.846	540	568	1.108		

“Hlíðarendi”

**Tillaga að greinargerð og skilmálum
fyrir reiti 1.62, 1.628.8
sem markast af :
Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Nauthólsvegi.**



**Ráðgjafar: ALARK arkitekta ehf
Skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur**

2014.11.01

Br.2015.01.10

Almennar upplýsingar	3
1.0 Almennt.....	3
1.2 Vatnsmýrarsamkeppni.....	4
1.3 Afnörkun svæðis	4
1.4 Markmið.....	5
1.5 Aðkomur og umferð.....	6
1.6 Göturými	8
1.7 Hljóðvist.....	10
1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar.....	11
1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.	11
1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.....	13
2.0 Almennt.....	15
2.1 Hönnun og uppdrættir	15
2.2 Mæliblöð og hæðarblöð	15
2.3 Byggingarreitir	15
2.4 Húsagerðir	16
2.5 Útlitshönnun bygginga	17
2.6 Stigahús og svalagangar.....	18
2.7 Nýtingarhlutfall	18
2.8 Bílastæði.....	18
2.9 Bílgeymslur og inngarðar.....	19
2.10 Frágangur lóða	20
2.11 Frágangur göturýma	21
2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).	21
2.13 Endurvinnsla-djúpgámar	22
2.14 Sérstakar kvaðir.....	22
2.15 Eldvarnir.....	23
2.16 Dreifistöðvar OR.....	23
2.17 Skilti	23
2.18 Vatnsbúskapur.....	23
2.19 Ofanvatnslausnir innan lóða.....	24
Sérákvæði	26
3.0 Almennt.....	26
3.1 Svæði 01.....	26
3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.	26
3.1.2 Knattþús, forbygging og stúka.	26
3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss.....	29
3.2 Svæði 02a.....	29
3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði	29
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði og íbúðir námsmanna.....	30
3.3 Svæði 02b.....	33
3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	33
3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	34
3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir	34
3.3.4 Lóð F. Íbúðir	35
3.4 Svæði 02c.....	44
3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði	44
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði	44
3.5 Skuggavörp	47
3.6 Talnagrunnur skipulags.....	50

Deiliskipulag Hlíðarenda í Reykjavík.

Almennar upplýsingar

1.0 Almennt

Deiliskipulag af þessum reit hefur verið unnið og endurskoðað nokkrum sinnum á undanförmum árum. Um er að ræða svæði í kringum Knattspyrnufélagið Val að Hlíðarenda. Seinasta samþykkt var gerð síðla árs 2010.

Í kjölfar niðurstöðu samkeppni um framtíð Vatnsmýrarsvæðis, sem birt var á vormánuðum árið 2008, fór Reykjavíkurborg þess á leit við hagsmunaaðila á svæðinu, að þeir tækju þátt í endurskoðun skipulags svæðisins, sem byggði á samkeppnishugmyndinni, sem unnin var af skosku arkitektunum Graeme Massie og félögum. Meginbreyting tillögunnar fólst í því að gengið var út frá randbyggð eða svokölluðu reitakerfi, sem hafði í för með sér mun þéttara byggðarmynstur og annað gatnakerfi en þáverandi gildandi tillaga gerði ráð fyrir, og bar þar hæst svokallaður Snorrabrautarás, sem liggur yfir núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals. Þessi ás var einn af aðal útgangspunktunum í samkeppnistillögunni. Komi þessi tenging, framlengd Snorrabraut, til framkvæmda, verður deiliskipulagið endurskoðað.

Svæðið í gildandi skipulagi skiptist í tvennt, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar uppbyggingarsvæði (atvinnu-/íbúðasvæði). Svæðið skal skipuleggja sem eina heild. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 má byggja allt að 75.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 600 íbúða, samkvæmt ákvæði í gildandi AR um frávik um fjölda íbúða og byggingarmagn, sem nemur +- 20%. Fermetra fjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar, í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar og í fimmta lagi miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Gert er ráð fyrir að NA/SV flugbrautin verði lögð niður og miðast húshæðir við að flugbrautinni hafi verið lokað.

Greinargerð þessi er fylgigagn með deiliskipulagsupprætti, dags 30-04-10, br 10-12-10, br 28-04-14, br 2014.10.10

1.1 Forsagaíþróttastarfsemi Vals hefur verið á Hlíðarenda frá árinu 1939 þegar íþróttafélagið festi kaup á jörðinni og húsunum sem þar stóðu. Flutningur Hringbrautar var ákveðinn með aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016 og einnig með aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Í kjölfar þess var unnið deiliskipulag fyrir Hlíðarendareit sem nú er verið að vinna endurskoðun á í fjórða sinn.

Á lóð Vals standa nokkrar byggingar, bærinn Hlíðarendi, Kapellan og tvö sambyggð íþróttahús. Hlíðarendi var byggður árið 1916. Gildi húsa í atvinnusögu Reykjavíkur er

mikið, en einnig hafa þau gildi vegna sögu Íþróttafélagsins Vals á þessum stað að mati Árbæjarsafns.

1.2 Vatnsmýrarsamkeppni

Reykjavíkurborg hélt alþjóðlega samkeppni um framtíð Vatnsmýrar og lá niðurstaða úr þeirri keppni fyrir í upphafi árs 2008. Vinningstillagan gerir ráð fyrir þéttri borgarbyggð í Vatnsmýrinni, þar sem randbyggð afmarkar götur og gefur þannig borgarrými forgang umfram byggingarlist hverrar einingar, eins og segir í keppnisgögnum vinningstillögunnar. Í greinargerð með vinningstillögu segir jafnframt að randbyggðinni sé skipt í svæði og sveigjanleg rúðunet. Jafnframt kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta sé á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Þannig sjá höfundar fyrir sér Vatnsmýrina sem spennandi borgarumhverfi með iðandi mannlífi frá morgni til kvölds.



Vinningstillaga Graeme Massie arkitekta

1.3 Afmörkun svæðis

Um er að ræða svæði sem markast af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og bráðabirgða götu, sem liggur frá Hringbraut að Flugvallarvegi, en legu hennar er breytt frá fyrra skipulagi. Svæðið er í heild um 17 ha. Skipulagssvæðinu er skipt í 2 megin hluta, sem síðan skiptast í minni hluta.

Svæði 01 er íþróttasvæði

Svæði 02 er uppbyggingarsvæði með blandaðri landnotkun, íbúðir og atvinnustarfsemi.



1.4 Markmið

Deiliskipulag „Hlíðarenda“ skal vera í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, og í samræmi við hugmyndir um uppbyggingu á Vatnsmýrarsvæði, sbr. vinningstillaga Graeme Massie frá 2008 um framtíð Vatnsmýrar.

Útfærsla deiliskipulags Hlíðarenda byggir á vinningstillögu Graeme Massie í samkeppni um nýtt skipulag fyrir Vatnsmýrina frá árinu 2008. Þetta deiliskipulag má þannig skoðast sem 1. áfangi í nýju Vatnsmýrarskipulagi. Markmiðið er því að skapa hverfi með borgarbrag, með randbyggð, inngörðum, götum og iðandi mannlífi.

Helsta viðfangsefni deiliskipulags á þessum reit er að fella útfærslu skipulagssvæðis að nýjum skipulagshugmyndum fyrir Vatnsmýrina og festa starfsemi Knattspyrnufélagsins

Vals í sessi til næstu framtíðar með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera ramma fyrir uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu (“Uppbyggingarsvæði”). Lausn umferðar- og bílastæðamála er aðlöguð að nýju umferðakerfi Vatnsmýrinnar. Skipulag er einnig lagað að nýjum áherslum borgaryfirvalda fyrir göngu-, hjólaleiðir og almenningssamgöngur.

1.5 Aðkomur og umferð

Aðkoma og umferð byggir á götugerðum og viðmiðum úr nýjum skipulagsmarkmiðum í heildarskipulagi fyrir Vatnsmýrina. Í nýju umferðakerfi er stefnt að því að hjólandi umferð og almenningssamgöngukerfi verði sett í forgang. Götur eru í meginatriðum 2 gerðir. Annars vegar eru ljósastýrðar aðalgötur með sérstökum hjólabrautum beggja megin götu og samsíða bílastæðum og hins vegar lággraða húsaagötur með samsíða stæðum og blandaðri bíla- og hjólaumferð. Höfð hefur verið til hliðsjónar hjólaáætlun Reykjavíkurborgar, ”Hjólaborgin Reykjavík”.

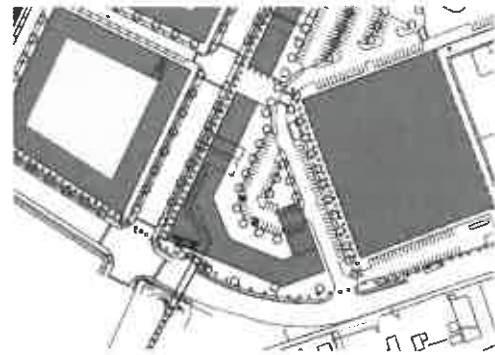
Skipulagssvæðið er umlukið umferðargötum en göng og göngubrú tryggja öruggari gönguleiðir til og frá svæðinu. Göng eru undir slaufumannvirki Bústaðavegar/Hringbrautar auk göngubrúar yfir Hringbraut til móts við Læknagarð. Einnig eru göng að svæðinu á mótum Bústaðavegar og Flugvallarveg og undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir Miklubraut í stökk frá Miklatúni niður undir brú við Bústaðaveg sem gera mun göngutengsl Norðurmýrabúa við svæðið tryggari en nú er.

Bráðabirgðavegur, Nauthólsvegur (Sturlugötuás) frá Hringbraut að Snorrabrautarás, hefur verið lagður. Vegur þessi tengist núverandi Flugvallarvegi á ljósastýrðum krossgatnamótum við áður nefndan Snorrabrautarás. Frá þessum gatnamótum er ný og breytt aðkoma (bráðabirgða) að íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals til norðurs og að Hótel Loftleiðum, HR og Nauthólsvík til suðurs. Hluti af þessum bráðabirgðavegi er í framtíðargötustæði Sturlugötu, sem er götuás í samkeppnistillögunni, sem fyrirhugaður er frá rótum Öskjuhlíðar að Suðurgötu.

Í grundvallaratriðum er þessi bráðabirgðavegur ólíkur þeirri gatnategund sem lýst er hér að ofan, því er ljóst að þegar að uppbyggingu á svæðinu kemur, þarf að endurgera hann, sem og ljósastýrðu krossgatnamótin. Bæði þarf að breyta yfirbragði hans svo hægt sé að gera ráð fyrir bílastæðum við hann, þ.a. starfsemi geti þrífist á þeim reitum sem að honum liggja (reitir C og E), og eins þarf að breyta hæðarlegu hans og laga að uppbyggingarsvæðinu.



Núverandi gatnamót



Breytt gatnamót

Gert er ráð fyrir að húsagötur tengist inn á aðalgötur og er útfærsla háð nánari hönnun og áætlunum um bílaumferð. Auk aðkomu að Knattspyrnufélaginu Val um Snorrabrautarás, er gert ráð fyrir nýrri borgargötu sem viðbótaraðkomu að svæði félagsins frá Flugvallarvegi á milli knatt húsalóðar og lóðar A.

Umferð að atvinnuhúsnæði, sem skilyrt er á hluta jarðhæða flestra lóða á skipulagssvæðinu, verður af aðalgötum inn á húsagötur og þaðan inn í bílgeymslur sem staðsettar eru á jarðhæð undir inngörðum einstakra reita. Þannig er tryggt óheft aðgengi að bakrýmum atvinnuhúsnæðis og komið í veg fyrir ónæði af þeim völdum gagnvart íbúðahlutum einstakra reita en bílgeymslur íbúðahluta einstakra reita verða hálfri hæð undir götuhæð með sérinnkeyrslu frá götu.

Í hugmynd að Vatnsmýrarskipulagi er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum íþróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara áætlana er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals. Komi þessi tenging til framkvæmda verður aðgengi á milli æfingasvæða knattspyrnufélagsins, sitt hvoru megin Snorrabrautar, tryggt með víðum, opnum og greiðfærum opnunum undir hana. Þar sem hæðarmunur er u.þ.b. 9 m á milli núverandi Snorrabrautar og æfingasvæðis Vals, er þetta mjög raunhæf og aðgengileg lausn. Kvöð er um göngu- og hjólastíg yfir helgunarsvæðið, sem tengist beint inn á umlykjandi stígakerfi, óháð framlengingu brautar.



Aðal hjóla- og göngustígar

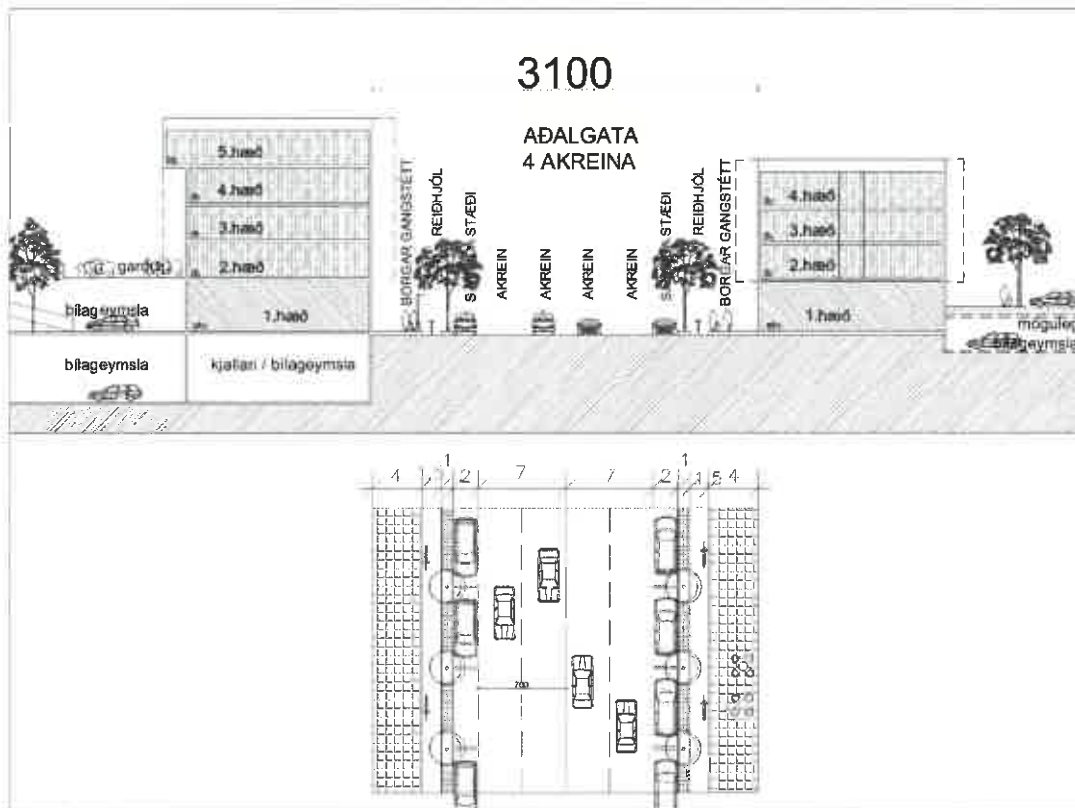
1.6 Göturými

Í samræmi við hugmyndir í verðlaunatillögu um framtíð Vatnsmýrar, er unnið með götur og göturými á sérstakan máta. Gatnategundir eru tvær, annars vegar 31m breiðar aðalgötur, („Sturlugata“ og „Snorrabraut“) og hins vegar 18 m breiðar húsagötur.

Við aðalgötur er gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum beggja megin gatna, en hjólaumferð í húsagötum er á sjálfum götunum.

Leitast er við að skapa lifandi göturými, þar sem m.a. verslun og þjónusta er skilyrt á hluta jarðhæða flestra reita að undanskildum reit F, sem er hreinn íbúðareitur. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum reita B, C og D að Snorrabrautarás og á reitum C og E að Sturlugötu. Reitir A, G og H eru hreindir atvinnuhúsareitir. Samsíða gjaldskyld bílastæði eru beggja megin gatna og eru þau í eigu og umsjón borgarinnar. Þessi stæði eru hugsuð sem stæði viðskiptavina og gesta. Allar gangstéttir í göturýmum þessum eru einnig í eigu og umsjón borgarinnar. Gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur eiga að geta ferðast á öruggan hátt um hverfið.

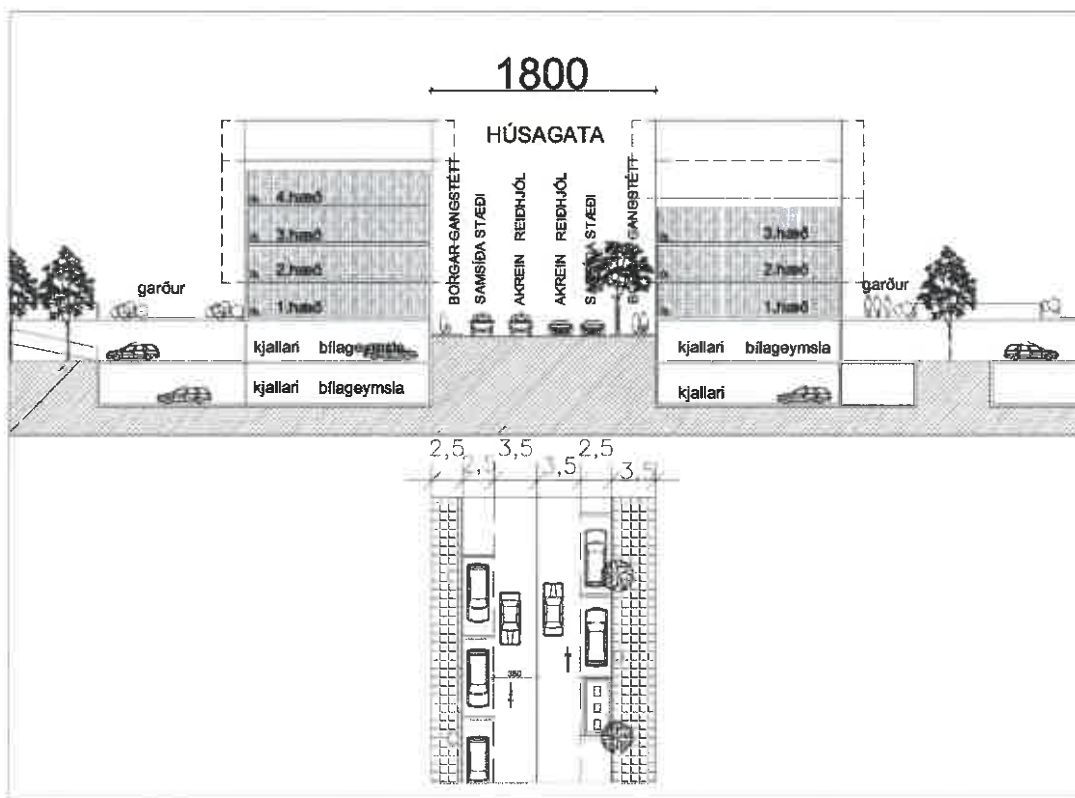
Akbrautir og bílastæði eru malbikuð, þó er hluti gatna t.d. á gatnamótum hellulagður. Umferðarhraði innan svæðis verður takmarkaður og verður viðmið 15-30 km hraði í húsagötum. Lögð er áhersla á götutré og skal gera grein fyrir þeim við endanlega hönnun gatna. Gerðar verða sérstakar ráðstafanir við húsagötur til áminningar um þær hraðatakmarkanir sem þar gilda.



Snið og grunnmynd í aðalgötu



Aðalgata (Snorrabrautarás)



Snið og grunnmynd í húsaötu



Húsagata, horft til vesturs

1.7 Hljóðvist

Unnin var hljóðvistarskýrsla fyrir svæðið, dags. í maí 2010, sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist.

Hljóðvist skal leyst á byggingartæknilegan hátt. Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða.

1.7.1 Hávaði af völdum bílaumferðar.

Samkvæmt greinargerð Umhverfis- og Samgöngusviðs dags. í maí 2010 er hljóðvist við götuhlið íbúðarhúsnæðis í Hlíðarenda í öllum tilvikum yfir hámarksgildi sem er 55 dB(A) samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Beita verður ákvæðum 1. mgr. 5. gr. reglugerðar um hávaða sem heimilar undanþágu á afmörkuðum reitum svo fremi að íbúðarhúsnæði falli undir flokk C í ÍST staðli 45:2003. Samkvæmt staðlinum má ein hlið íbúða vera að hámarki með umferðarhávaða allt að 50 dB(A).

Hús sem skilgreind eru sem íbúðarhúsnæði í deiliskipulagi Hlíðarenda hafa hlið að inngarði. Samkvæmt framangreindri greinargerð um hljóðvist er hávaði undir 50 dB(A) í inngörðunum. Íbúð uppfyllir því undanþágu snúi ein hlið að inngarðinum. Æskilegt er að svefnherbergjum á jarðhæð verði snúið að inngarði.

1.7.2 Hávaði af völdum flugumferðar.

Samkvæmt reglugerð um hávaða skal L_{den} við íbúðarhúsnæði vera undir 65 dB(A) í nágrenni við þegar starfandi flugvelli. Mynd að neðan sýnir dreifingu hávaða frá Reykjavíkflugvelli fyrir árið 2009. Myndin er fengin úr skýrslu Mannvits dags. í maí 2009 sem er unnin fyrir Flugstoðir. Á gullituðu svæði er hávaði yfir 55 dB(A) og litaskipti til hækkunar eru 5 dB(A). Á rauðlituðu svæði á flugbrautum er hávaði yfir 75 dB(A). Íbúðarbyggð á Hlíðarendasvæði er allt utan gula svæðisins. Hávaði frá flugvelli er því vel innan hávaðamarka sem koma fram í reglugerð um hávaða.



1.8 Lagnir og hindrunarlínur flugvallar

Holræsalögn og lagnaleiðir að tveimur dreifistöðum rafmagns eru innan skipulags-svæðisins.

Svokallaðar hindrunarlínur flugvallar, nánar tiltekið vegna aðflugslínu flugbrautar 06-24, munu ekki hafa áhrif á uppbyggingu svæðisins þar sem ákveðið hefur verið að fella brautina niður, sbr. gildandi aðalskipulag og gildandi deiliskipulag.

1.9 Nýtt íþróttasvæði Vals - svæði 01 a,b,og c.

Í gildandi skipulagi frá 2010 hefur Valur yfir að ráða tæplega 80.000m² lóð. Núverandi gervigrasvöll þarf að færa til og rétta af svo hann falli inn í reitakerfið. Heimilt er að stækka, eða fjarlægja og byggja ný íþróttamannvirki félagsins. Gömlu bæjarhúsin (fjós og íbúðarhús) á Hlíðarenda falla undir verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið.

Á N-A horni svæðisins, norðan kapellu, er heimild fyrir þegar reistu snúanlegu auglýsingaskilti. Gert er ráð fyrir öðru slíku skilti vestast á reit 01c.

Í endurskoðuðu deiliskipulagi skal þeim byggingum sem standa áfram, gerð sómasamleg skil með umhverfismótun og aðkomu.

Svæðið skiptist landfræðilega í efra og neðra svæði. Á efra svæði eru og munu áfram verða byggingar og aðalleikvangur félagsins ásamt bílastæðum, en á neðra svæði verður

æfingasvæði. Í framtíðinni er hugsanlegt að Snorrabraut verði framlengd yfir hluta af svæði Vals, sem fyrr getur. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að gervigrasvöllur svæðisins verði fluttur austur fyrir svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar, þ.a. hann verði staðsettur næst húsakosti félagsins og að æfingasvæði það sem lagt er náttúrugrasi, sé ein samhangandi heild vestan við helgunarsvæðið. Á helgunarsvæðið sjálft er gert ráð fyrir afgirtum sparkvöllum (KSÍ vellir), sem auðvelt er að flytja til þegar og ef þörf krefur síðar.

Gert er ráð fyrir u.þ.b. 175 bílastæðum á svæði félagsins. Samnýtingarmöguleiki bílastæða á svæðinu er nokkur. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar öfugt við starfsemi á uppbyggingarsvæðinu vestan við íþróttasvæðið, þannig að þar standa að líkum auð borgarbílastæði í húsagötum þegar þörfin er mest á íþróttasvæðinu.

Á neðra svæði er gert ráð fyrir þremur grasvöllum 68 x 105m, þ.a. a.m.k. einum gervigrasvelli. Á efra svæði er gert ráð fyrir tveimur völlum, annars vegar aðalleikvangi félagsins auk gervigrasvallar í knatthúsi. Knatthús má vera yfir knattspyrnuvöll í fullri stærð eða minni völl.

Samkvæmt tillögu þessari má skipta Valssvæðinu í þrjá hluta, a, b og c.

Svæði 01a

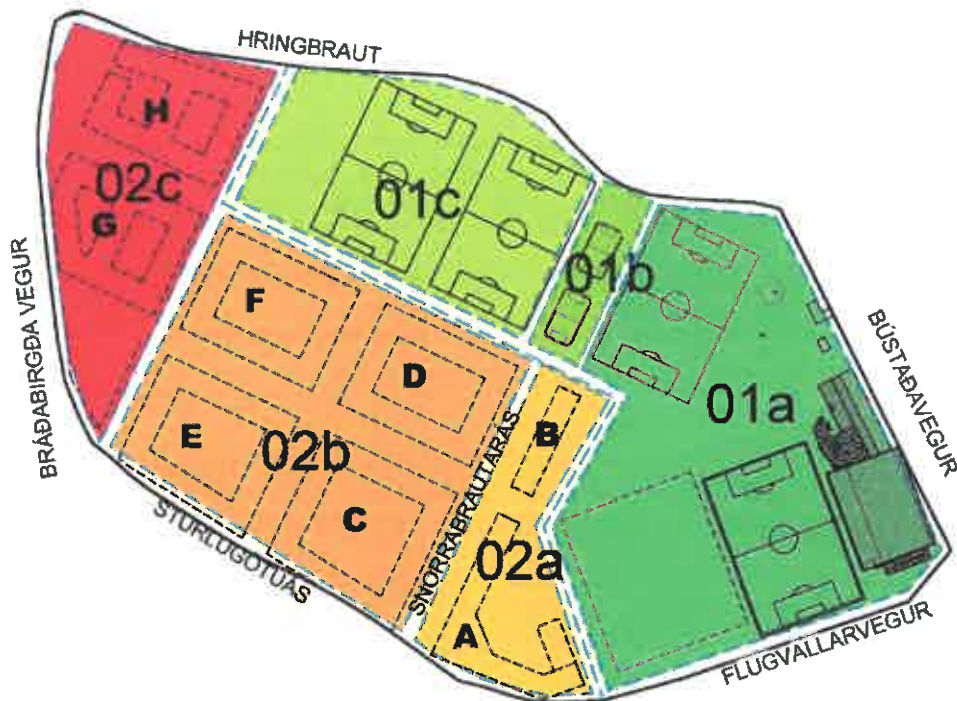
Svæði 01a er að mestu leyti efra svæði félagsins, austan helgunarreits Snorrabrautar. Um er að ræða aðalsvæði félagsins, með aðkomu, aðalleikvangi, gervigrasvelli, íþróttahúsum og öðrum byggingum félagsins. Hér er ráðgert að byggja m.a. áhorfendastúku og knatthús með sambyggðri forbyggingu ef valið er að byggja yfir hálfan knattspyrnuvöll. Færa þarf gervigrasvöll af núverandi stað yfir á svæði 01a. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið. Gerð verður ný aðkoma um borgargötu frá Flugvallarvegi að íþróttasvæði á milli knatthúsalóðar og lóðar A.

Svæði 01b

Svæði 01b svæði er svokallaður helgunarreitur „Snorrabrautaráss“. Helgunarreitur þessi kemur til vegna hugmynda um mögulega framlengingu Snorrabrautar til suðurs, skv. samkeppnistillögu Graeme Massie. Á reitnum er gert ráð fyrir afgirtum KSÍ sparkvöllum. Yfir þennan reit er kvöð um almenna göngu- og hjólaumferð óháð framlengingarmöguleika götu.

Svæði 01c

Þetta svæði er æfingasvæði félagsins vestan við helgunarreit „Snorrabrautaráss“ og er lagt náttúrugrasi eða gervigrasi að hluta. Á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut má staðsetja snúanlegt auglýsingaskilti til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a. Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.



1.10 Uppbyggingarsvæði – svæði 02 a, b og c.

Uppbyggingarsvæði utan Valslóðar er þrískipt, svæði 02a, 02b og 02c. Byggingarmagn á svæðum 02a og 02b er ráðgert samtals um 90.000m², en á svæði 02c, 35.000m²

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 má byggja allt að 75.000m² atvinnuhúsnæðis á þessu svæði auk allt að 600 íbúða. Fermetrafjöldi kjallara og bílgeymsla í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á uppbyggingarsvæði á fernan hátt. Í fyrsta lagi heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar að meðtaldri bílgeymslu ofanjarðar, í öðru lagi miðað við miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar án bílgeymslu, í þriðja lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslu ofanjarðar og í fjórða lagi miðað við byggða fermetra bílgeymslukjallara neðanjarðar.

Svæði 02a

Um er að ræða svæði austan Snorrabrautaráss, svæði 02a. Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum auk almennra íbúða. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta.

Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsaloð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaæiningar og lóð B er almenn íbúðaloð t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílgeymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannaíbúðir er að ræða.

Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02b

Á þessu svæði er gert ráð fyrir blandaðri byggð, íbúða og atvinnustarfsemi. Á svæðinu eru 4 lóðir eða reitir, C, D, E og F. Skilyrt er að atvinnustarfsemi verði á 1.hæð á reitum C, D og E á þeim hlutum reitanna sem snúa að aðalgötuásum, Snorrabrautarás og Sturlugötuás. Reitur F er hreinn íbúðareitur.

Gjaldskyld samsíða bílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 3-5 hæða byggingar og hlutfall bílastæða er 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð. Gert er ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslum. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið. Garðar ofan bílgeymsla verða vegna þessa stallaðir (þó ekki á reit F) og skulu innréttaðir fyrir íbúðarhafa. Fermetrafföldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.

Svæði 02c

Svæði þetta er eingöngu ætlað atvinnustarfsemi og eru tvær lóðir á svæðinu, lóð G og lóð H. Heildarbyggingarmagn á þessu svæði er áætlað 35.000m².

Gjaldskyld samsíða bílastæði í götu og allar gangstéttir eru í eigu borgarinnar. Einkenni svæðisins eru 3-4 hæðir og hlutfall bílastæða er 1 stæði pr 100 m². Gert er ráð fyrir bílakjallara á tveimur hæðum. Fermetrafföldi bílgeymslukjallara og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.



Skýringamynd, skipulagssvæðið, horft til suð- vesturs

Almennir skilmálar

2.0 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir allar nýjar lóðir á skipulagssvæðinu (uppbyggingarsvæði) og núverandi lóð Knattspyrnufélagsins Vals að Hlíðarenda.

2.1 Hönnun og uppdrættir

Gert er að skilyrði að a.m.k tvær arkitektastofur komi að hönnun svæðis 2b á skipulagssvæðinu til að koma í veg fyrir einsleitni í útliti og yfirbragði þess.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kunna að gilda.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum. Þar skal sýna hæðartölur á landi, við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem máli skipta fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna.

Kynna skal uppbyggingu lóða á uppbyggingarsvæði í tveimur áföngum:

1. Fyrirspurnarteikningar skal fyrst leggja inn til byggingarfulltrúa í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem fram komi meginatriði í lóðarfyrirkomulagi, uppbyggingu og útliti bygginga ásamt helstu hæðartölum á húsi og lóð. Gera skal grein fyrir efnisvali bygginga.

2. Endanlegum aðaluppdráttum er heimilt að skila inn að fengnu jákvæðu svari byggingarfulltrúa.

2.2 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð eru í samræmi við deiliskipulag og sýna lóðamörk, nákvæma afmörkun lóða, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Á hæðarblöðum er sýnd staðsetning og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

2.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram. Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að meginhluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu. Meginhugmynd byggðarmyndar svæðisins má sjá á skýringaruppdrætti, en hún byggir sem fyrr segir á vinningstillögu í samkeppni um framtíð Vatnsmýrarinnar.

Byggingarlína að götu.

Útveggir bygginga að götum skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 50% götuhliðar má þó byggja útbyggingar, allt að 180cm.

Byggingarlína að garði, reitir C,D, E,F.

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin og dýpt húsa má því vera minni. Útbyggingar mega fara 180 cm út fyrir reit á 50% hliðar .

Byggingarreitur.

Heimilt að byggja skilgreindar útbyggingar, svalir og flóttastiga út fyrir byggingarreit.

Bílgeymslur.

Gert er ráð fyrir tvenns lags bílgeymslum á reitum C,D,E og F annars vegar á jarðhæð undir inngarði fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum undir inngörðum og eru kjallarnir hálfri og einni og hálfri hæð undir götuhæð fyrir íbúðarhúsnæði.

Byggingarreitur einstakra lóða afmarkar stærðir bílgeymsla og kjallara á hverri lóð fyrir sig. Bílgeymsla ofanjarðar telst með í heildarnýtingarhlutfalli lóðar, a+b+c, tafla bls. 50.

Bílgeymslur á reitum G og H eru alfarið neðanjarðar.

Á reitum A og B er gert ráð fyrir mögulegum bílgeymslum undir byggingum og mega þær vera jafnstórar viðkomandi lóðum.

Kjallarar.

Heimilt er að gera kjallara undir húsum annaðhvort sem bílgeymsla eða sem geymslur og fylgirými. Bílgeymslukjallari þ.m.t. geymslur telst ekki með í leyfðu byggingarmagni eða heildarnýtingarhlutfalli lóðar.

Útbyggingar að götu.

Heimilt er að byggja allt að 50% úthliðar (á hverri hæð) að götum út um allt að 180 cm til að brjóta upp form úthliðar, þó ekki á lóðum G og H, sjá nánar gr 3.4.1 og 3.4.2.

Útbyggingar eru aðeins leyfðar ofan 1.hæðar.

Úthorn reita og innkeyrsla í bílgeymslur, víkkun sjónarhorns.

Á hlutum reita C, D, E og F skal gera ráð fyrir að draga úthorn byggingarreita inn um allt að 200cm til að víkka sjónarhorn á gatnamótum við aðalgötur, annars vegar við Snorrabrautarás og hins vegar Sturlugötuás. Heimilt er að hornskera einstaka reiti og skal þá miða að lágmarki við 200cm í hvora átt, eða draga inn fleti um allt að 200cm og má breidd inndregins hornflatar nema allt að 70% af breidd viðkomandi húshliðareiningar (stigahúss, sbr kafli 2.5) í hvora átt frá úthorni.

Einnig skal huga að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með hornsneiðingum beggja megin akstursops.

Bent skal á að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúma stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

2.4 Húsagerðir

Húsagerðir eru í meginráttum tvennskonar á uppbyggingarsvæði. Annars vegar er um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hinsvegar er um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði er á hluta jarðhæða á reitum B,C, D ,E og íbúðir á efri hæðum. Reitur F er hreinn íbúðareitur og reitir A, G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir.

Á svæði Vals er síðan gert ráð fyrir mannvirkjum í meginráttum af allt öðrum toga, íþróttahúsum, æfingasvæðum, stúkum og knatthúsi. Undantekning frá þessari meginreglu er þó hugmynd um forbyggingu við knatthús á lóð félagsins, sem mun hýsa ýmsa þjónustustarfsemi, t.d. gistieiningar, íbúðahótel og leikskóla/skóla. Þakform á

uppbyggingarsvæði er í megin dráttum flatt en á íþróttasvæði er auk þess gert ráð fyrir bogadregnum, hallandi og flötum þakformum. Stigahús/lyftuhús, reykháfar, tæknirými o.þ.h. mega fara upp fyrir hámarkshæð bygginga að því marki sem nauðsynlegt er.

Á uppbyggingarsvæðinu eru gerðar kröfur um vandaða hönnun bygginga ekki síst vegna staðsetningar í borgarlandinu. Leita skal eftir fjölbreytni í útfærslum og milli stigaganga eða íbúðahluta, sjá nánar 2.5. Merkingar bygginga og skilti skulu vera í samræmi við gildandi reglugerðir og skal gera grein fyrir hvar og hvernig þeim er háttáð á viðkomandi byggingu eða á lóð hennar á aðaluppdráttum.

Skilyrt er atvinnustarfsemi á 1.hæð hluta lóða C,D og E og 4.35 m salarhæð en á lóðum A,B, G og H er skilyrt atvinnustarfsemi á 1.hæð með salarhæð 4.20m. Gert er ráð fyrir 3,5 m salarhæð á efri hæðum atvinnuhúsnæðis en 3,0 m í íbúðarhúsnæði.

Vegna halla í landi, skulu hús stallast eftir götuhæð þ.a. inngangar húsa séu í gangstéttarhæð.

2.5 Útlitshönnun bygginga

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæði 2b, reitum C-F. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahlutar hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurteknningar í efnisvali og litavali. Jarðhæðir atvinnuhúsnæðis eru undanskildar þessu ákvæði.



Dæmi um fjölbreytileika.



Dæmi um mismunandi útlit D reits

2.6 Stigahús og svalagangar

Hús á reitum C-F eru 3–5 hæðir. Stigahús eru hefðbundin en hugsanlega þarf stúkulausnir á þeim hlutum sem fara í 5 hæðir. Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reita inn á móti inngörðum, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits einstakra reita á austur- og vesturálmum þeirra.

2.7 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall á einstökum lóðum á uppbyggingarsvæði er á bilinu 1.6 – 4.25. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags. Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu.

- a +b+c , heildarnýtingarhlutfall miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b. miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra á bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

Hátt hlutfall einstakra lóða skapast af lóðamörkum sem taka mið af byggingareitum. Allar götur, gangstéttir og bílastæði eru á borgarlandi og hefur það þessi áhrif á nýtingarhlutfall lóðanna. Til samanburðar er nýtingarhlutfall skipulagssvæðis 01 0.3 en á svæði 02 er hlutfallið 1,5.

2.8 Bílastæði

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannaíbúðir/íbúðahótel. Bílastæði í götum eru almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhaldi einstakra lóða.

Á lóðum C-F eru einkabílastæði í bílgeymslum og gestastæði við götu. Á lóðum A og B má koma stæðum fyrir á yfirborði, auk bílgeymslukjallara ef þörf krefur. Hámarksstærð bílgeymslukjallara takmarkast eingöngu af lóðarmörkum viðkomandi lóðar. Gert er ráð fyrir ca. 175 bílastæðum á svæði knattspyrnufélagsins Vals. Almennt verður samnýting bílastæða á svæðinu möguleg. Bílastæði í götum nýtast íþróttasvæði á álagstímum. Starfsemi á íþróttasvæðinu er aðallega um kvöld og helgar, öfugt við starfsemi á atvinnulóðasvæðinu, þannig að þar standa auð bílastæði þegar þörfin er mest á íþrótt- og íbúðasvæðunum og öfugt. Almenn aðkoma og bílastæði skulu malbikuð eða steinlögð og vel frágengin. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gildandi skipulags- og byggingarreglugerðir.

Heimilt er að gera bílastæðakjallara undir knatt húsi, sem nýtist því og íþróttasvæði almennt.

2.9 Bílgeymslur og inngarðar

Kvöð er um bílgeymslur á uppbyggingarsvæðinu, ýmist á 1. hæð eða í kjöllum og má gera ráð fyrir geymslum þeim tengdum. Stærð bílgeymslukjallara takmarkast af lóðamörkum (sjá einnig 2.6). Bílgeymslur, bílgeymslukjallarar og geymslur í kjöllum eru utan talnagrunns aðalskipulags. Bílgeymslur geta verið opnar upp í inngarð, að hámarki 15% af grunnfleti inngarðs, eða lokaðar geymslur.

Aðkoma að bakrýmum atvinnuhúsnæða á jarðhæð er tryggt í gegnum bílgeymslur og truflar þannig ekki íbúðahluta reitsins, sem hefur sína einkainnkeyrslu í bílgeymslu og sinn einkainngarð á þaki bílgeymsla sem eru hálfri hæð undir götum. Þannig er komið í veg fyrir hagsmunaárekstra þessarra ólíku notkunarviða.

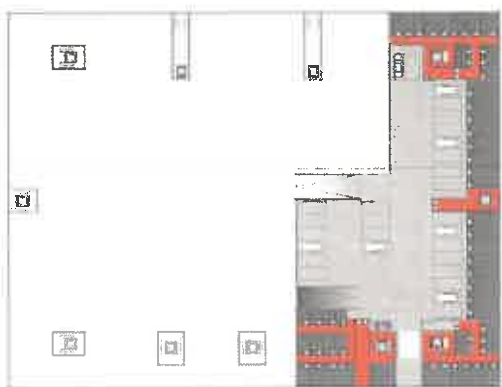
Koma skal fyrir minnst einni aðkomu inn í bílgeymslur og mega þær ekki vera frá Snorrabrautarás eða Sturlugötuás fyrir reiti C og D og E. Huga skal að sjónarhornum við innkeyrslur t.d. með hornsneiðingum beggja megin akstursops.



1. hæð



-1/2. hæð



-1. hæð



-1 1/2. hæð

Dæmi um fyrirkomulag bílgeymslna/inngarða og stigahúsa

Á lóðum A og B á svæði 02a er möguleiki á bílakjallara með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu ("Snorrabraut").

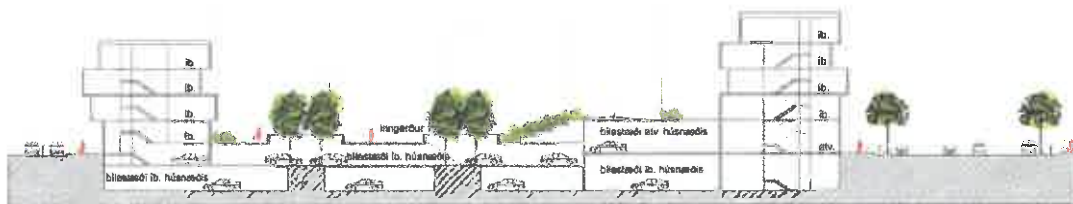
Á lóðum C – F á svæði 02b, skulu bílgeymslur vera annars vegar á jarðhæð, með aðgengi beint frá götum fyrir atvinnustarfsemishluta reits, og hins vegar í kjallara fyrir íbúðahluta reits. Jarðhæð bílgeymsla skal vera 4.35 m há. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunandi útfærslna bílgeymsla undir þeim, sjá snið hér að neðan.

Á lóðum G og H á svæði 02c skal gera ráð fyrir bílgeymslum í kjöllurum innan lóðar.

Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Planta skal trjám og runnum og grasþekja þakgarða. Sjá nánar grein 2.10 og 2.19.

2.10 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til alls frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Lóðarhafar samliggjandi lóða á svæði 02a skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum á svæði 02b og skulu vera bílastæðafríir. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur með þeim skilyrðum að gert verði ráð fyrir að sá hluti bílageymslu sem ljósopið nær yfir sé gróðureitur svipaðrar stærðar og ljósopið. Trjágróður í bílgeymslum getur þannig vaxið upp í gegnum ljósop inn í inngarðana. Ef útfærsla inngarðs er með opnun niður í bílgeymslu, skal planta trjám í opin, sem eru það há að þeirra verði notið úr inngörðum, sjá nánar í gr 2.19. Hámarksstærð opunar niður í bílgeymslur er 15% af grunnfleti inngarðs.



Kennisnið

Bílastæði íbúa

Bílastæði atvinnuhúsnæðis

Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar þar sem trjám og gróðri á þakgarði bílageymsla í inngörðum er plantað í ker o.þ.h. Vanda skal sérstaklega til frágangs á öllum inngörðum. Gera þarf ráð fyrir leik- og dvalarsvæðum og leggja skal áherslu á gróðursetningu og talsverða landmótun með jarðvegsþekju og gróðurkerum. Gerð er krafa um að allt yfirborð þakgarða verði hulið með gróðri, harðviði eða hellulögn og skal undirlag jarðvegs og fyllinga undir hellulögn vera að lágmarki 30 sm að þykkt. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 25 % af grunnfleti inngarða sé með jarðvegsfyllingu sem er meira en 60 sm að þykkt til landmótunar og gróðursetningar runnagróðurs auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gera skal ráð fyrir að minnsta kosti 50% af grunnfleti inngarða verði gróðurþekja. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir skipulagi lóðar þ.m.t. hæðarsetningu, gróðursetningu og öðrum almennum frágangi inngarða skv. skilmálum þessum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli bílageymsla atvinnuhúsnaðis og íbúðahúsnaðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bent er á þakgarð bílageymslu á Völundarreitnum við Skúlagötu, sem dæmi um vel heppnaðan inngarðsfrágang.



2.11 Frágangur göturýma

Frágangur göturýma er á hendi Reykjavíkurborgar. Almenn lýsing skal taka mið af gatnategund. Trjám verður plantað sólmegin húsagatna en beggja megin aðalgatna. Tryggja skal gott aðgengi hreyfihamlaðra að starfsemi og íbúðum.

2.12 Svalir, þakgarðar, útbyggingar (lóðir A-F).

Byggja má útbyggingar og svalir út fyrir byggingarreit til að auka fjölbreytni í útfærslu. Á lóðum A og B má byggja út um 180cm, fyrir ofan 1.hæð, sbr reitur a á skilmálateikningum H-H, I-I og J-J, og á lóðum C –F má byggja út fyrir bundna byggingarlínu gatnamegin um 180cm og mest 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sbr. reitur a á öðrum skilmálasniðum. Útbyggingar mega vera allt að 50%

af húshlið (á hverri hæð) en svalir eru án takmarkana. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum og klæða með timbri, hellum eða grasi. Þök eru almennt grasilögð á öllu skipulagssvæðinu, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa á reitum C-F eða íþróttamannvirki.

2.13 Endurvinnsla-djúpgámar

Í samræmi við markmið laga um mannvirki og byggingarreglugerð um að stuðla að tæknilegum framförum og nýjungum í byggingariðnaði með vernd umhverfisins og sjálfbæra þróun að leiðarljósi er gert ráð fyrir nýrri hugsun hvað varðar sorphirðu á skipulagssvæðinu. Aðstaða til flokkunar sorps verður á aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Á skipulagssvæðinu skal vera sorphirðukerfi, fyrir sorp íbúa, sem gerir ráð fyrir niðurgrofnum gámum, djúpgámum, og er miðað við 5m³ gáma. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið. Djúpgámum fyrir sorp verður komið fyrir á sér lóðum sem úthlutað verður í götukassa. Tryggja skal gott aðgengi fyrir alla að djúpgámum. Huga skal sérstaklega að ásýnd og öryggismálum varðandi djúpgámanna. Fjöldi og stærð ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg.

Djúpgámar og önnur ílát undir úrgangsefni og búnaður sem tengist þeim eru alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Allur kostnaður sem til verður vegna meðhöndlunar úrgangsins skal alfarið falla á lóðarhafa. Rekstur og viðhald djúpgáma og búnaði þeim tengdum er alfarið á ábyrgð lóðarhafa. Tryggja skal frjálsa för almennings við djúpgáma. Góð umgengni í kringum djúpgámanna og önnur skil á úrgangi er á ábyrgð lóðarhafa, fylgja skal samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík, sé það ekki gert mun Reykjavíkurborg ekki hirða úrgang. Reykjavíkurborg mun í endurskoðaðri Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík m.a. gera kröfur um gerð djúpgáma og annarra úrgangsiláta, sér í lagi með tilliti til útlits, öryggis og hagræði við losun þeirra. Tryggja skal viðunandi aðgangsstýringu að djúpgámunum og öðrum úrgangsilátum.

Sorpgeymslur fyrir atvinnustarfsemi verða á hefðbundnari hátt í lokuðum geymslum á baksvæði starfseminnar á hverjum reit fyrir sig.



2.14 Sérstakar kvaðir

Íbúar garðhæðar fjölbýlishúsa mega hafa afnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar í fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa. Mögulega afmörkun afnotaréttar skal útfæra og skilgreina á aðaluppdráttum.

Lagt er til að stofnuð verði sér húsfélög sem eru ábyrg fyrir sameignum, ekki síst bílgeymslum.

Gera skal ráð fyrir útloftunarlagnaleiðum upp úr þaki (rör, stokkar) vegna mögulegrar starfsemi á jarðhæðum skipulagssvæðisins, sem krefst slíks búnaðar. Kvöð þessi er sett fram svo ekki komi til alls lags utanálíggjandi röra og stokka á seinni stigum, eftir að húsin hafa verið byggð, með tilheyrandi óþægindum og útlitslýti fyrir aðra húseigendur.

2.15 Eldvarnir

Vegna lokaðra inngarða, er aðgengi körfubíls slökkviliðs að þeim ómögulegt. Aðgengi slökkviliðs með lausa stiga að inngörðum beint frá götu er þó mögulegt.

Gerð er kvöð um stígleiðslu slökkvibúnaðar í stigahúsum. Merkja skal inntak fyrir slöngur á jarðhæð og úttök á hverri hæð.

Gera skal ráð fyrir vatnsúðakerfi í lokuðum bílgeymslum.

2.16 Dreifistöðvar OR

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns á svæðinu og verða þeim afmarkaðar sérlóðir.

2.17 Skilti

Skilti og merkingar fyrir starfsemi 1. hæðar skal vera á efri hluta jarðhæðar og merkt á aðaluppdrætti. Ljósaskilti eru aðeins leyfð á jarðhæðum.

Á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut má staðsetja snúanlegt auglýsingaskilti til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a .

Skilti skulu vera í samræmi við skiltareglugerð Reykjavíkur og eru háð samþykki embættis byggingarfulltrúa.

2.18 Vatnsbúskapur

Að leiðarljósi eru höfð markmið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um samfelld votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og styrkir aðrennsli til Tjarnarinnar.

Með vöktuninni má bregðast við hugsanlegum neikvæðum áhrifum á vatnafar með skjóttum hætti. Auk þess fæst vitneskja til fullnaðarákvörðunar fráveitukerfi svo mæta megji markmiðum aðalskipulags með sem bestum hætti. Einnig fæst enn betri vitneskja um vatnafar Vatnsmýrarinnar og viðbrögðum kerfisins við breytingum sem framkvæmdir hafa í för með sér. Framkvæmdir á Hlíðarenda geta því orðið nokkurs konar prófsteinn á næstu skref í uppbyggingu Vatnsmýrarinnar og gefið upplýsingar sem byggja má á við mat á áhrifum framtíðarframkvæmda á vatnafar Vatnsmýrarinnar.

Áður en framkvæmdir hefjast skal gerð jarðvegskönnun og staða grunnvatns könnuð á deiliskipulagssvæði Hlíðarenda.

Meta skal mögulegt áhrifasvæði framkvæmda þar sem vöktunar á grunnvatnsstöðu og vatnsbúskap er þörf í aðdraganda og á meðan framkvæmdum stendur.

Á framkvæmdatíma eru kvaðir um mælingar og eftirlit með yfirborðsrennsli og grunnvatnsstöðu á ákvörðuðu áhrifasvæði í nágrenni framkvæmdasvæðis og friðlandsins í Vatnsmýrinni. Einnig skal vera reglubundið eftirlit með framvindu jarðvegsframkvæmda og dælingu vatns úr grunni byggingarreita.

Gæta skal þess á framkvæmdatíma að raska sem minnst grunnvatnsstöðu og vatnsbúskap friðlandsins í Vatnsmýrinni og Tjarnarinnar. Við eftirlit með slíkum áhrifum skal ákvarða hvort þörf sé á uppbótarvatni til handa friðlandinu eða Tjörninni og með hvaða hætti framkvæmdaaðili þurfi að koma að slíkum mótvægisáðgerðum.

Hönnun fráveitukerfis innan deiliskipulagssvæðis þarf að gera ráð fyrir ofanvatnskerfi sem tekur til sín ofanvatn frá götum og lóðum/byggingarreitum. Hönnun ofanvatnskerfisins skal vera nægjanlega sveigjanleg svo fullnaðarákvörðun þess geti farið fram þegar að fyrir liggur hver áhrif framkvæmda verða á grunnvatnsstöðu Vatnsmýrarinnar. Úr ofanvatnskerfi skal ofanvatni veitt frá deiliskipulagssvæðinu eða innan þess með þeim hætti að það þjóni sem best markmiðum aðalskipulags um samfelld votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Tjörninni í Reykjavík og styrkir aðrennsli til Tjarnarinnar.

Ofanvatni sem fellur til innan lóðamarka sem afrennsli frá þökum, bílastæðum, gangstígum og öðrum opnum flötum er safnað, hreinsað og skilað út fyrir lóðamörk í ofanvatnskerfi.

Ofanvatnslausnir innan lóða þurfa að tryggja að nægjanlegu vatni sé skilað til ofanvatnskerfis skipulagssvæðisins þ.a. markmiðum í aðalskipulagi um vatnafar innan Vatnsmýrarinnar sé náð.

2.19 Ofanvatnslausnir innan lóða

Meginforsenda ofanvatnslausna innan lóða er sú að hægt verði að skila því vatni sem fellur á götur svæðisins um ofanvatnskerfi til mýrarsvæðisins með einum eða öðrum hætti. Vatnið verði þannig tiltækt fyrir samfellda votlendis- og útivistarsvæði sem tengist Reykjavíkurtjörn og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Vatn sem fellur á þétt yfirborð gatna gufar mun minna upp en ætla má að vatn geri sem fellur á grasi vaxið mýrarsvæðið og því vegur það upp að miklu leyti það vatn sem tapast mun með uppgufun innan lóða á skipulagssvæðinu.

Lögð er áhersla á græn þök á byggingum og verða þök að miklu leyti lögð grasi, þó ekki þök fimm hæða stigahúsa.

Hlutfallslegt heildarflatarmál gróðurs á þökum á móts við þetta fleti getur verið allt að 75% þar sem þök fimm hæða húsa eru án gróðurþekju. Gróður á þökum verður að mestu leyti gras, en runnagróður og lágvaxin tré geta tekið upp flatarmál sem nemur allt að 10% flatarmáli þaka. Tryggja skal fullnægjandi afrennsli af þökunum til takmörkunar á viðstöðu vatns og uppgufun þess.

Vegna upptöku og uppgufunar vatns á þökum er nauðsynlegt að takmarka gróðurþekju í inngörðum og skal hún ekki vera meiri en sem nemur 70% af flatarmáli inngarðanna. Gróður í inngörðum verður að mestu leyti gras, en runnagróður og lágvaxin tré geta tekið upp flatarmál sem nemur allt að 15% flatarmáli inngarða. Ekki er gert ráð fyrir háum trjám nema til komi áveita úr dreifikerfi borgarinnar eða unnt verði að nýta mögulegt umframvatn í ofanvatnskerfi svæðisins sem kann að vera óþarft að veita til Vatnsmýrarinnar og því tjarnakerfi sem verður til framtíðar á aðrennslisvæði Reykjavíkurtjarnar.

Tryggja skal fullnægjandi afrennsli vatns frá inngörðum til takmörkunar á viðstöðu vatns og uppgufun þess.

Afrennsli vatns af þökum og frá inngörðum skal skilað út fyrir lóðamörk í ofanvatnskerfi. Vatninu skal ekki veitt til vökvunar gróðurs annars staðar innan lóðar, s.s. í bílakjallara, nema til komi áveita úr dreifikerfi borgarinnar eða unnt verði að nýta mögulegt umframvatn í ofanvatnskerfi svæðisins sem kann að vera óþarft að veita til Vatnsmýrarinnar og því tjarnakerfi sem verður til framtíðar á aðrennslisvæði Reykjavíkurtjarnar.

Sérákvæði

3.0 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum sem gilda fyrir hverja húsagerð í deiliskipulagi þessu.

3.1 Svæði 01

3.1.1 Nýtt íþróttahús og stúka ásamt tengibyggingu.

Nýtt íþróttahús er risið í stað eldra íþróttahúss sem fyrir var á svæðinu. Um er að ræða sambyggt mannvirki þar sem íþróttahús og áhorfendastúka mynda eina heild.

Byggingarreitur er rúmur og gerir ráð fyrir framtíðarstækkun norðan, sunnan, austan og vestan eldra íþróttahúss og félagsheimilis. Reiturinn er ætlaður mögulegri stækkun og endurbótum á núverandi húsakosti. Í dag er byggingamagn á þessum stað ca 7000 m².

Gömlu bæjarhúsin á Hlíðarenda falla undir svokallað verndað byggðamynstur í samræmi við húsakönnun minjasafns Reykjavíkur. Fyrir liggja samþykktir aðaluppdrættir að stækkun eldra íþróttahúss og tengibyggingu á milli þess og fjóssins, norðan við gamla íbúðarhúsið.

3.1.2 Knattús, forbygging og stúka.

Tillagan gerir ráð fyrir yfirbyggðum gervigrasvelli í knattúsi (yfir hálfan keppnisvöll) sem er áætlað um 6 -7000m² að stærð auk stoðryma (forbyggingar) á 1.hæð. Gert er ráð fyrir möguleika á áhorfendastúku að leikvangi fyrir allt að 2000 sæti á austurlanghlið knattúss, ásamt búningsaðstöðu undir henni. Á norðurhlið knattúss, er gert ráð fyrir 4 hæða forbyggingu fyrir ýmsa starfsemi s.s. leikskóla/skóla á 1. og 2.hæð og íbúðahótel, t.d. fyrir námsmenn á 3. og 4.hæð. Auk þess er gert ráð fyrir þjónustustarfsemi og stoðsvæði fyrir skóla og knattús á jarðhæð. Öll jarðhæðin (1.H) fellur undir stærð knattúss. Leikskóli getur haft leiksvæði á 1. hæð og þakgarði og getur auk þess nýtt yfirbyggðan knattspyrnuvöllinn sem leiksvæði á köldum vetrardögum, sem tryggir betri nýtingu mannvirkisins. Gert er ráð fyrir að knattúsið geti að auki nýst til sýninga og tónleikahalds. Byggja má knattús í fullri stærð, (ca 9000 m²), verði áður nefnd forbygging ekki byggð. Hámarkshæð ofangreindra sambyggðra mannvirkja er 16.5 m. Á milli knattús og mögulegrar forbyggingar á 2. hæð er gert ráð fyrir þakgarði, sem gæti nýst hugsanlegum leikskóla/skóla á þeirri hæð.

Bílastæðakrafa fyrir forbyggingu er 1 / 100 m² og 0.2 stæði/íbúð í íbúðahóteli en á ekki við um stúku og knattús. Heimilt er að gera bílakjallara undir knattúsi.

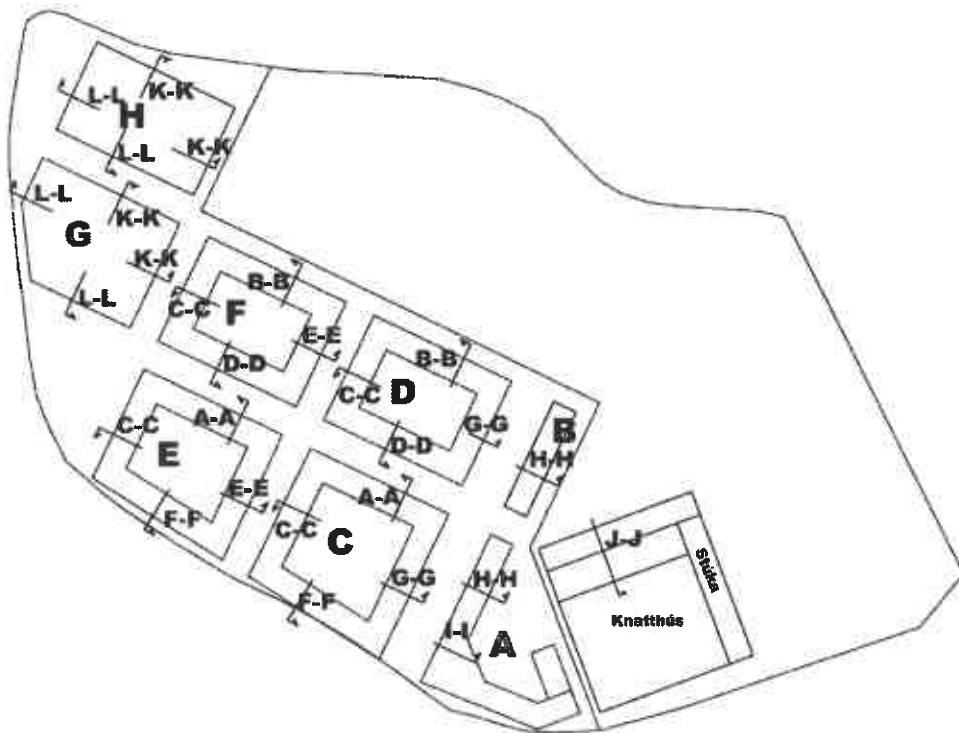
Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara í deiliskipulagi þessu er utan talnagrunns aðalskipulags.

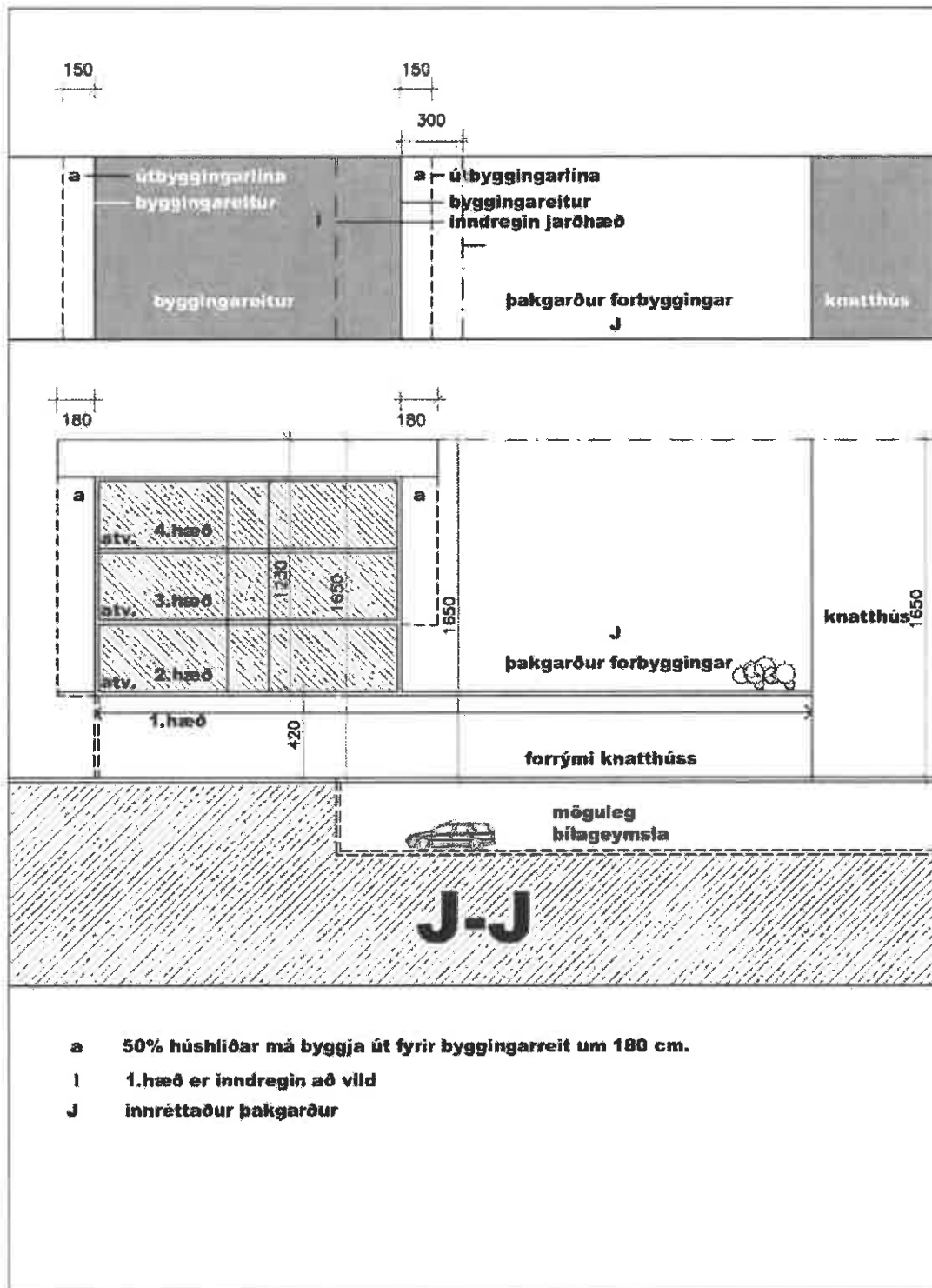
Sjá nánar skilmálasnið J-J bls 28



Horft yfir knattús/stúku til vesturs

TILVÍSUN SNIÐA





Skilmálasnið J-J

3.1.3 Útisvæði íþróttasvæðis

Gert er ráð fyrir að girða íþróttasvæðið af með allt að 4 m hárrí girðingu. Eðlismunur er á milli girðinga leikvangs og æfingasvæða. Girðing á stoðvegg leikvangs er lokuð til að hindra innsýn á leikvang en girðing á æfingasvæði er opin. Gerðar eru kröfur um gæði girðinga, bæði hvað varðar útlit og endingu.

Gert er ráð fyrir lýsingu á svæðinu við hús, stíga og bílastæði. Flóðljós eru hugsuð á efra svæði við aðalleikvang, 4 talsins, allt að 24m há ljósamöstur og á neðra svæði við gervigrasvöll, 6 talsins, allt að 18m há, frá yfirborði valla Lýsingu verður beint inn á vellina þannig að glýja frá þeim verði sem minnst. Leitast skal við að lágmarka glýju gagnvart umhverfinu með því að velja lampa með tilliti til þess og með því að setja sérstaka glýjuvörn á lampana.

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völlinn, sem og á þegar steypa stoðveggi. Markatöflur (ljósaskilti) eru og ráðgerðar ofan á steypa stoðveggi norðan og sunnan vallar. Stærðarviðmið (b x h) þeirra er 650 x 300cm.

3.1.4 Helgunarsvæði Snorrabrautaráss

Gert er ráð fyrir "sparkvöllum KSÍ" á helgunarsvæði Snorrabrautar. Gera skal ráð fyrir gróðri á svæðinu, runnum og trjám.

Kvöð er um almennan göngu- og hjólastig yfir helgunarsvæðið á svæði 01b og skal Reykjavíkurborg hirða hann og planta trjám meðfram honum. Stígur þessi kemur ekki til framkvæmda fyrr en til uppbyggingar á skipulagssvæðinu kemur samkvæmt tillögu þessari.

Komi til að Snorrabraut verði framlengd yfir þennan reit, skal borgin sjá til þess að trjágróðri verði plantað beggja megin hennar og gera víð, björt og opin göngutengsl undir hana, þannig að svæði 01a og 01c tengist á öruggan og góðan máta. Borgin skal einnig sjá um að girða götustæðið af gagnvart æfingasvæðinu, bæði út frá öryggis- hljóðvistar- og mengunarsjónarmiðum.

TAFLA svæði 01, Íþróttasvæði (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	N (e)
Valur	75.260 m ²	24.000 m ²	0,32

3.2 Svæði 02a

3.2.1 Lóð A Atvinnuhúsnæði

Gert er ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á 4 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis. Bílakjallari er mögulegur með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B. Fermetra fjöldi bilgeymslukjallara, bilgeymsla og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags. Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu. Hugmynd er um íbúðahótel á þessari lóð sem ætlað er námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinimum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Verði þessi kostur nýttur minnkar bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100m² í 0.2 stæði/íb.

Sjá nánar skilmálasnið H-H og I-I.

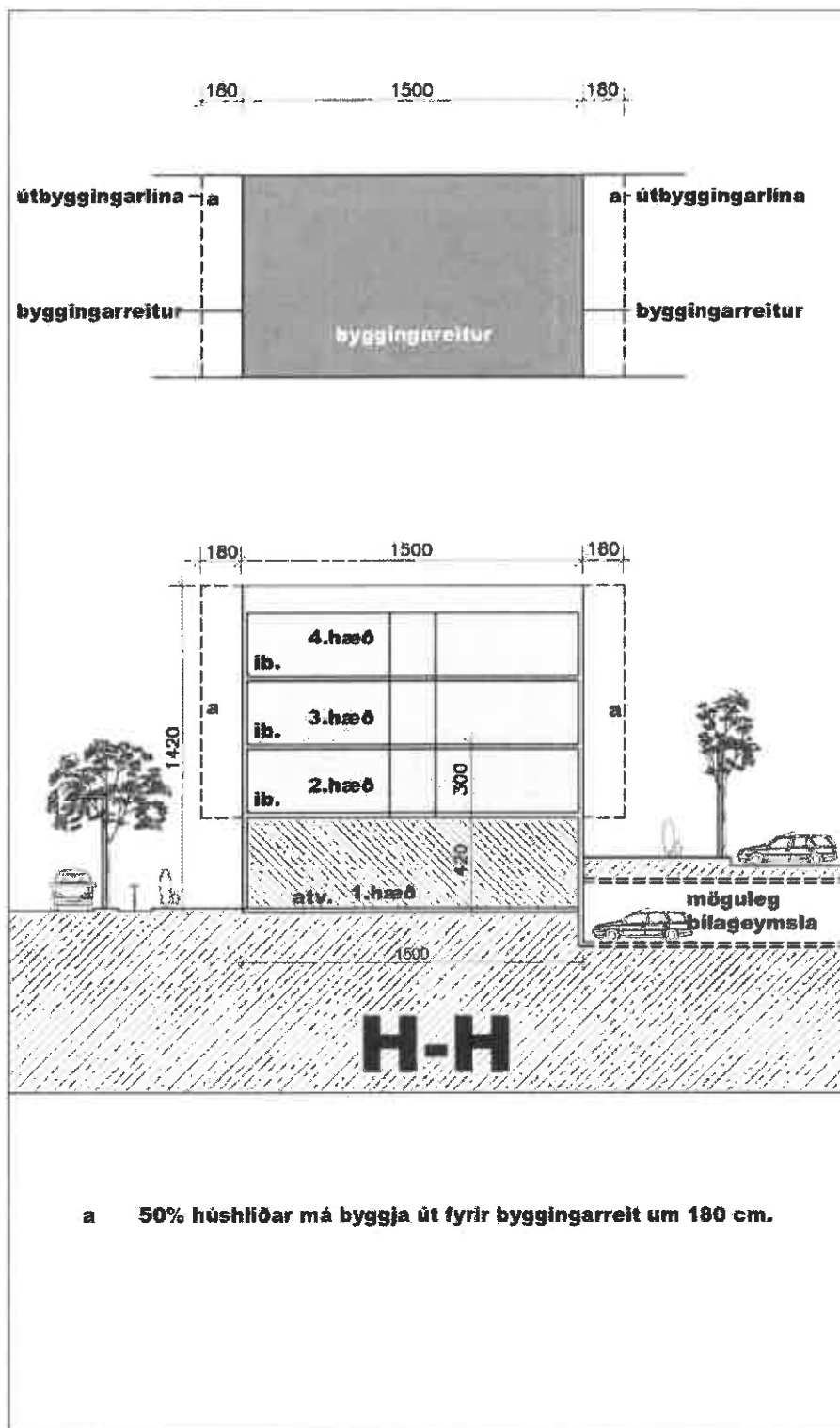
3.2.2 Lóð B Atvinnuhúsnæði og íbúðir námsmanna.

Gert er ráð fyrir allt að 4.500 m² byggingu á 4 hæðum . Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m² atvinnuhúsnæðis og 0.2/íb ef um námsmannaíbúðir er að ræða. Bílakjallari er mögulegur með sameiginlegri innkeyrslu með lóð A. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skal gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu og á efri hæðum almennum íbúðum eða námsmannaíbúðum, allt að 40 talsins.

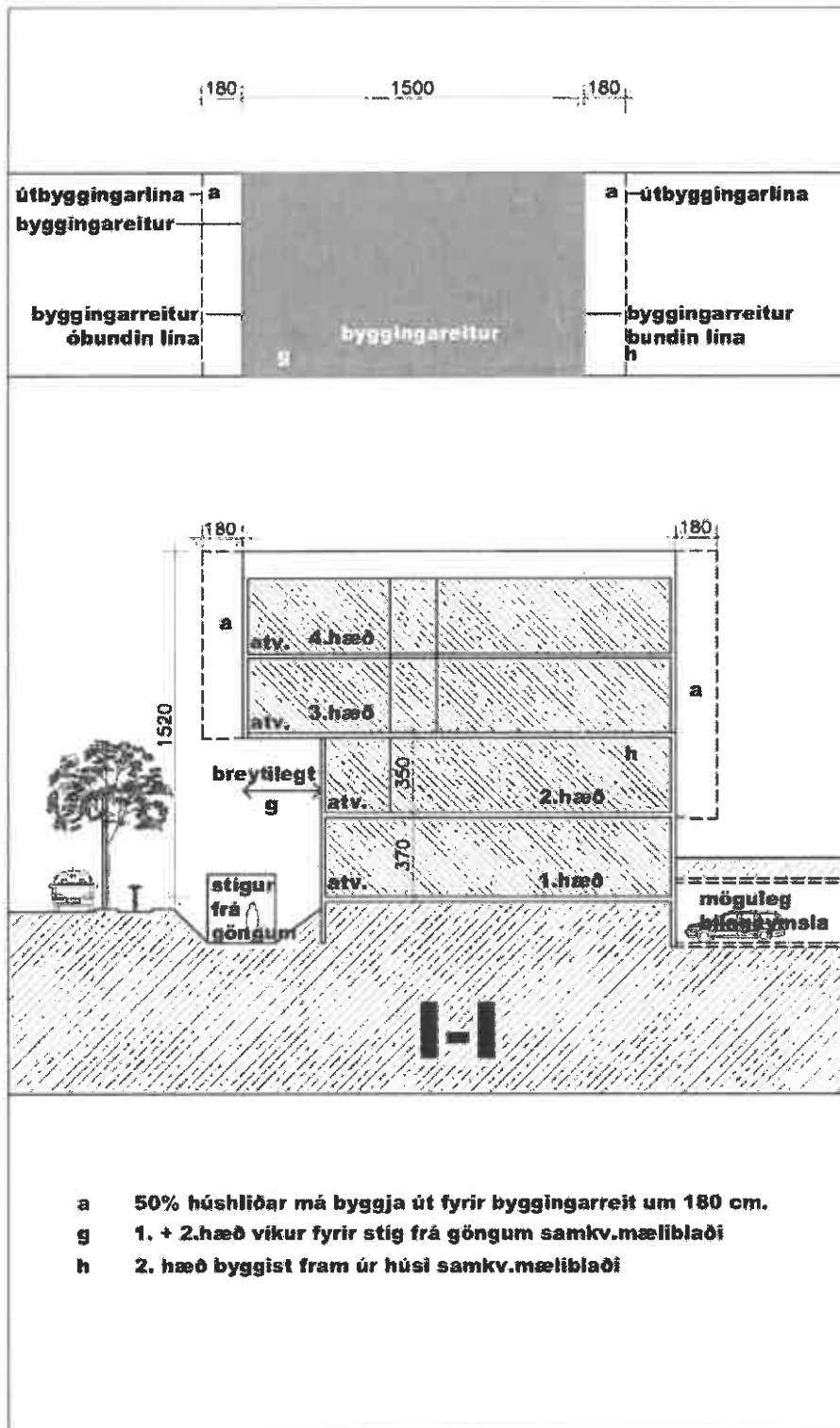
Sjá nánar skilmálasnið H-H.

TAFLA svæði 02a, (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N (a+b)
A	6.876m ²	12.500m ²	0.2/íb eða 1 st /100m ² (125)	1.81
B	3.046m ²	4.500m ²	18	1.48



Skilmálasnið H-H



Skilmálasnið I-I

3.3 Svæði 02b

3.3.1 Lóð C. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 18.700 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Um er að ræða stallaða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, opnum eða lokuðum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttður fyrir íbúðarhafa. Fermetraffjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags.

Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að aðalgötum, Snorrabrautarás og Sturlugötuás.

Heimilt er að byggja útbyggingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um allt að 180cm og allt að 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur að hámarki 50% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð. Svalir mega vera innan eða utan byggingarreits. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35 m salarhæð. Öll bílastæði 1/100 m² og 1 st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.s.frv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 141 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal hverri hlið í minnst 5 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeiningar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitann vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali. Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, F-F og G-G.

3.3.2 Lóð D. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.500 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Um er að ræða stallaða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttaður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að Snorrabrautarás.

Heimilt er að byggja úbyggingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 50% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð.

Svalir mega vera innan eða utan byggingarreits. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35m salarhæð. Öll bílastæði 1/100 m² og 1st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósopniður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gölfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis. Íbúðir mega vera tveggja hæða. Íbúðir mega vera allt að 135 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal norður- og suðurhlið í minnst 5 einingar og austur – og vesturhlið í minnst 4 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsa einingar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningur í efnisvali og litavali. Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og G-G.

3.3.3 Lóð E. Atvinnuhúsnæði og íbúðir

Hér er heimilt að byggja 17.500 m² auk bílgeymslukjallara og bílgeymslu. Gert er ráð fyrir bílgeymslum, annars vegar á jarðhæð fyrir atvinnuhúsnæði og hins vegar í kjöllum

fyrir íbúðahúsnæði. Bílgeymslur atvinnuhúsnæðis eru í götuhæð með sér innkeyrslu og bílgeymslur íbúðahúsnæðis eru hálfri hæð undir götuhæð og að sama skapi eru neðstu íbúðir reitanna hálfri hæð yfir götuhæð til þess að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21. Garður ofan bílgeymsla verður vegna þessa stallaður og skal innréttaður fyrir íbúðarhafa. Fermetrafjöldi bílgeymslukjallara, bílgeymsla og geymsla í kjöllum er utan talnagrunns aðalskipulags. Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæð götuhliðar að Nauthólsvegi (Sturlugötuás).

Heimilt er að byggja úbyggingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 50% af lengd húshliða, þó ekki á jarðhæð.

Svalir mega vera innan eða utan byggingarreits. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum en atvinnuhúsnæði sem skilyrt er á jarðhæð skal vera með 4.35 m salarhæð.

Öll bílastæði 1/100 m² og 1 st/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósopnið í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru á 2.hæð og eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarðar reita C, D og E eru stallaðir vegna mismunar á milli gólfkóta bílgeymsla atvinnuhúsnæðis og íbúðahúsnæðis. Þetta á ekki við um reit F þar sem hann er hreinn íbúðareitur.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

Íbúðir mega vera allt að 137 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal norður- og suðurhlið í minnst 5 einingar og austur- og vesturhlið í minnst 4 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeiningar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitan vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

Sjá nánar skilmálasnið A-A, C-C, E-E og F-F.

3.3.4 Lóð F. Íbúðir

Hér er heimilt að byggja 16.800 m² auk bílgeymslukjallara ásamt geymslum í kjallara.

Gert er ráð fyrir 2 hæða bílgeymslum í kjallara. Engin atvinnustarfsemi er á reitnum.

Íbúðir á neðstu hæð eru hálfri hæð yfir götukóta til að skapa þeim friðhelgi. Bílgeymslur íbúðahluta eru á 2 hæðum, sjá kennisnið bls 21.

Heimilt er að byggja úbyggingar út fyrir bundna byggingarlínu gatnammeigin um 180cm og 180cm út fyrir óbundna línu inngarðsmegin sem nemur 50% af lengd húshliða, þó

ekki á jarðhæð Svalir mega vera innan eða utan byggingarreits. Heimilt er að gera þakgarða á þakflötum.

Leyfilegt er að gera ráð fyrir svalagöngum á skammhliðum (austur- og vesturálmur) reits inn á móti inngarði, ekki út á móti götum. Svalagangar mega ekki vera lengri en 50% af heildarlengd innri byggingarreits.

Þök eru grasilögð (þó ekki 5.hæð) og flöt, að hámarki 5°. Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahúsum...

Öll bílastæði 1/íb skulu vera innan lóðar. Inngarðar eru ofan á bílgeymslum. Ekki skal gera ráð fyrir bílastæðum í inngörðum. Heimilt er að opna ljósop niður í bílgeymslur. Trjágróður með rætur í opnum bílgeymslum getur vaxið upp í inngarðana, sjá nánar 2.19. Bílgeymslur geta einnig verið lokaðar. Inngarðar eru í raun þakskýli bílgeymsla og skal ganga frá gróðri, trjám og runnum, grasi o.sfrv í þeim, hvort sem um er að ræða opnar geymslur eða lokaðar, sjá nánar greinar 2.9, 2.10 og 2.19. Gera skal grein fyrir frágangi inngarða á aðaluppdráttum. Inngarður er ekki stallaður þar sem engin atvinnustarfsemi er á jarðhæð reitsins.

Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það.

Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslur er ráðgerð skuggamegin göturýmis.

Íbúðir mega vera tveggja hæða.

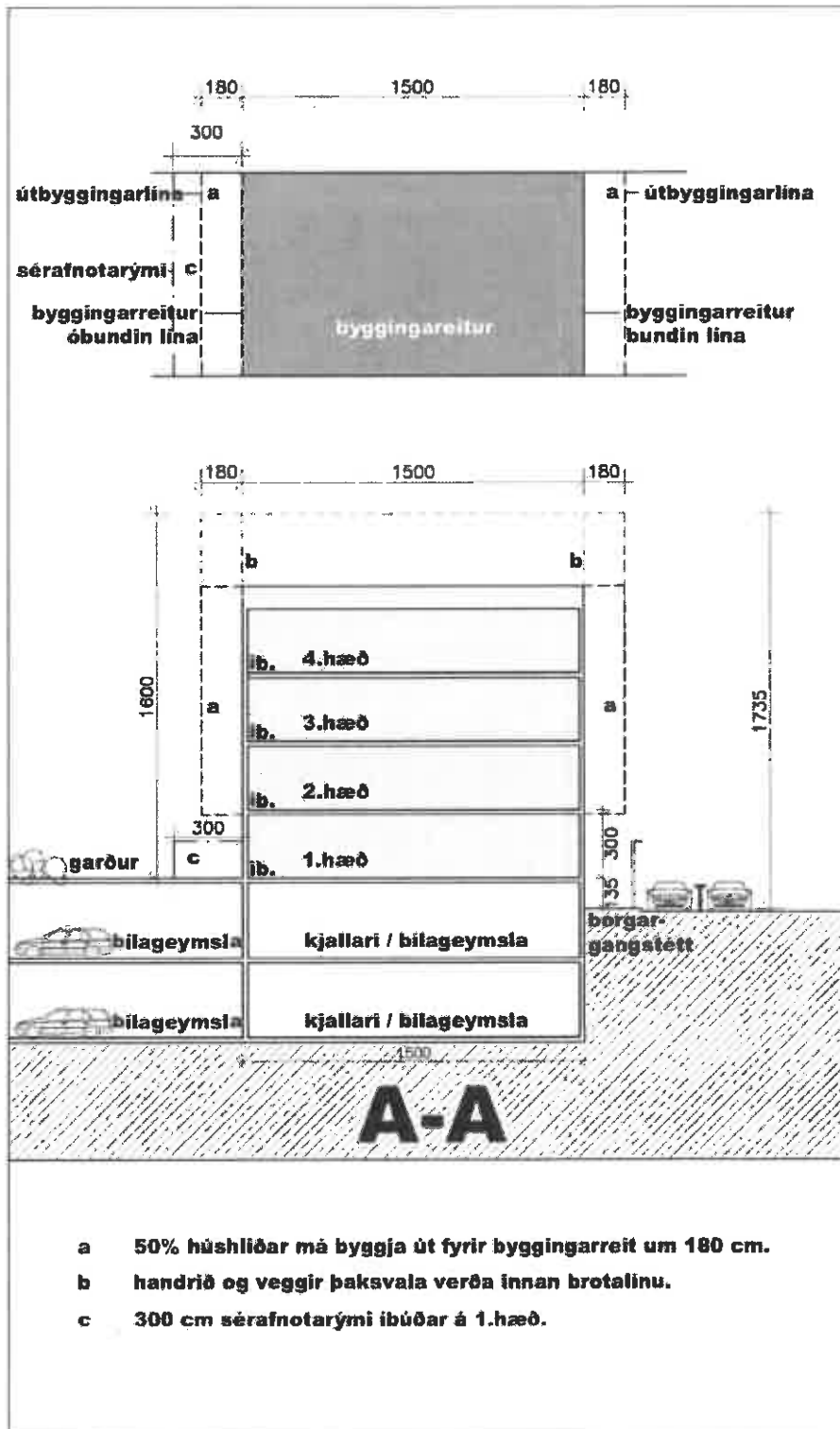
Íbúðir mega vera allt að 147 talsins.

Stefnt er að fjölbreytileika í útliti húsa á svæðinu. Í því samhengi skal ekki líta á einstaka reiti sem eina heild, heldur skal þeim skipt upp í minni einingar. Gert er ráð fyrir að hvert stigahús eða íbúðahluti hafi sitt sjálfstæða yfirbragð og má ekki endurtaka sömu útfærslu á sömu hlið reits. Deila skal norður- og suðurhlið í minnst 5 einingar og austur- og vesturhlið í minnst 4 einingar. Hver húshlið reits skal stallast í 3, 4 og 5 hæðir og skal sú stöllum koma fram á öllum 4 hliðum reits. Mest mega standa hlið við hlið 2 húsaeyningar í sömu hæð. Þetta er gert til þess að koma í veg fyrir samfelldan einsleitán vegg. Varast skal endurtekningar í efnisvali og litavali.

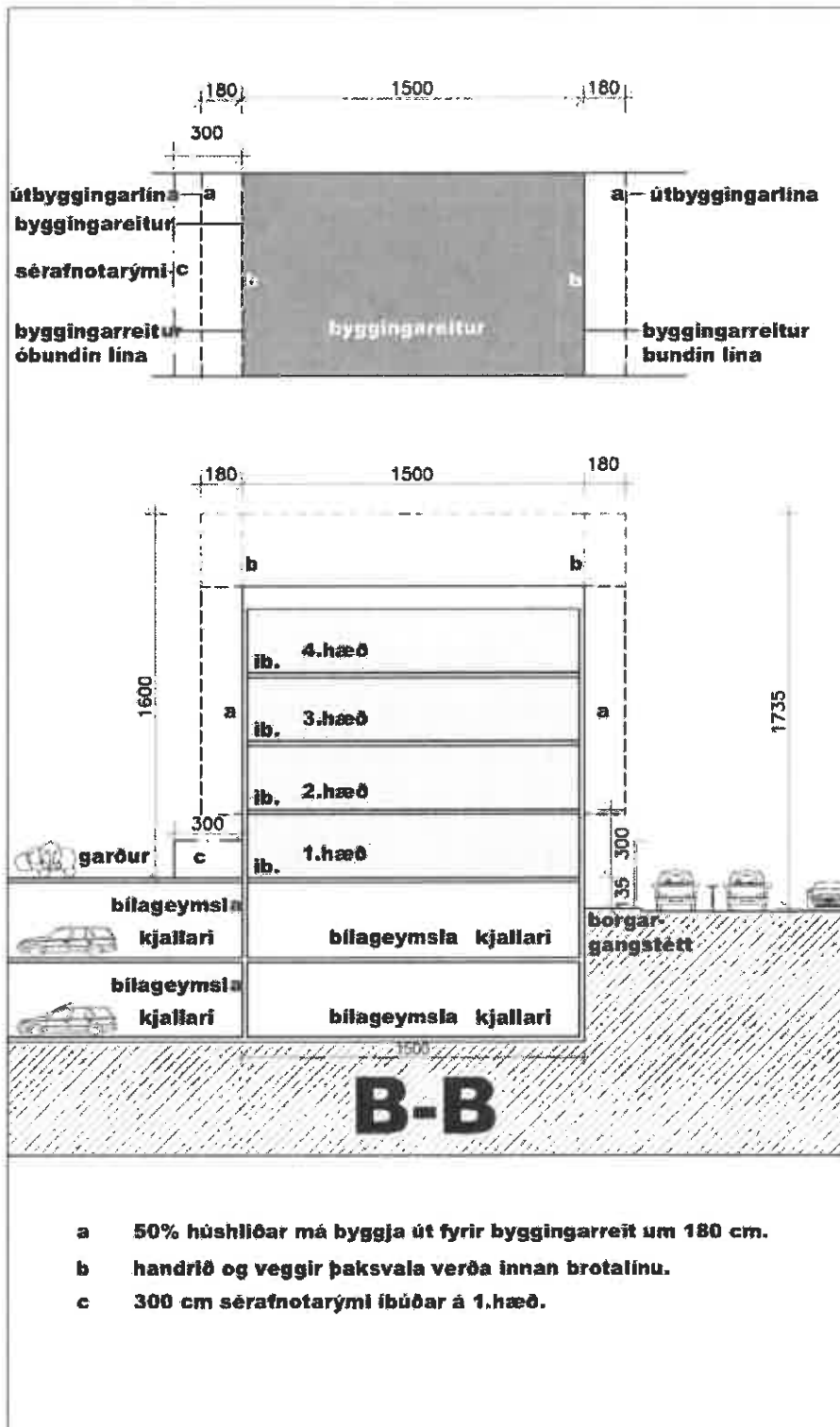
Sjá nánar skilmálasnið B-B, C-C, D-D og E-E.

TAFLA svæði 02b, (sjá nánar töflur á bls 50)

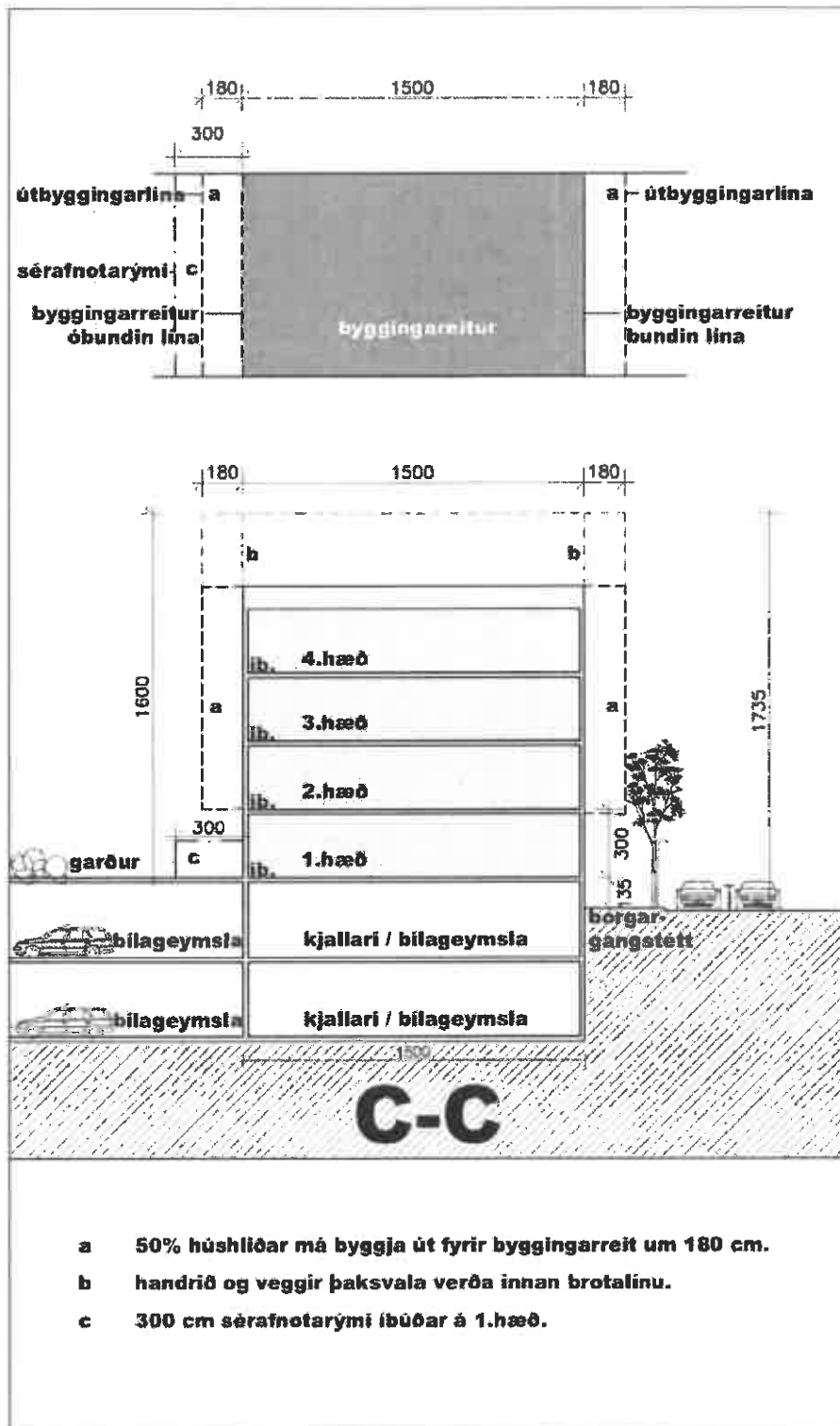
Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðaþörf	fjöldi íb.hámark	N(a+b)
C	8.599m ²	18.700m ²	167	141	2.17
D	6.677m ²	16.500m ²	150	135	2.47
E	7.514m ²	17.500m ²	153	137	2.33
F	6.821m ²	16.800m ²	147	147	2.46



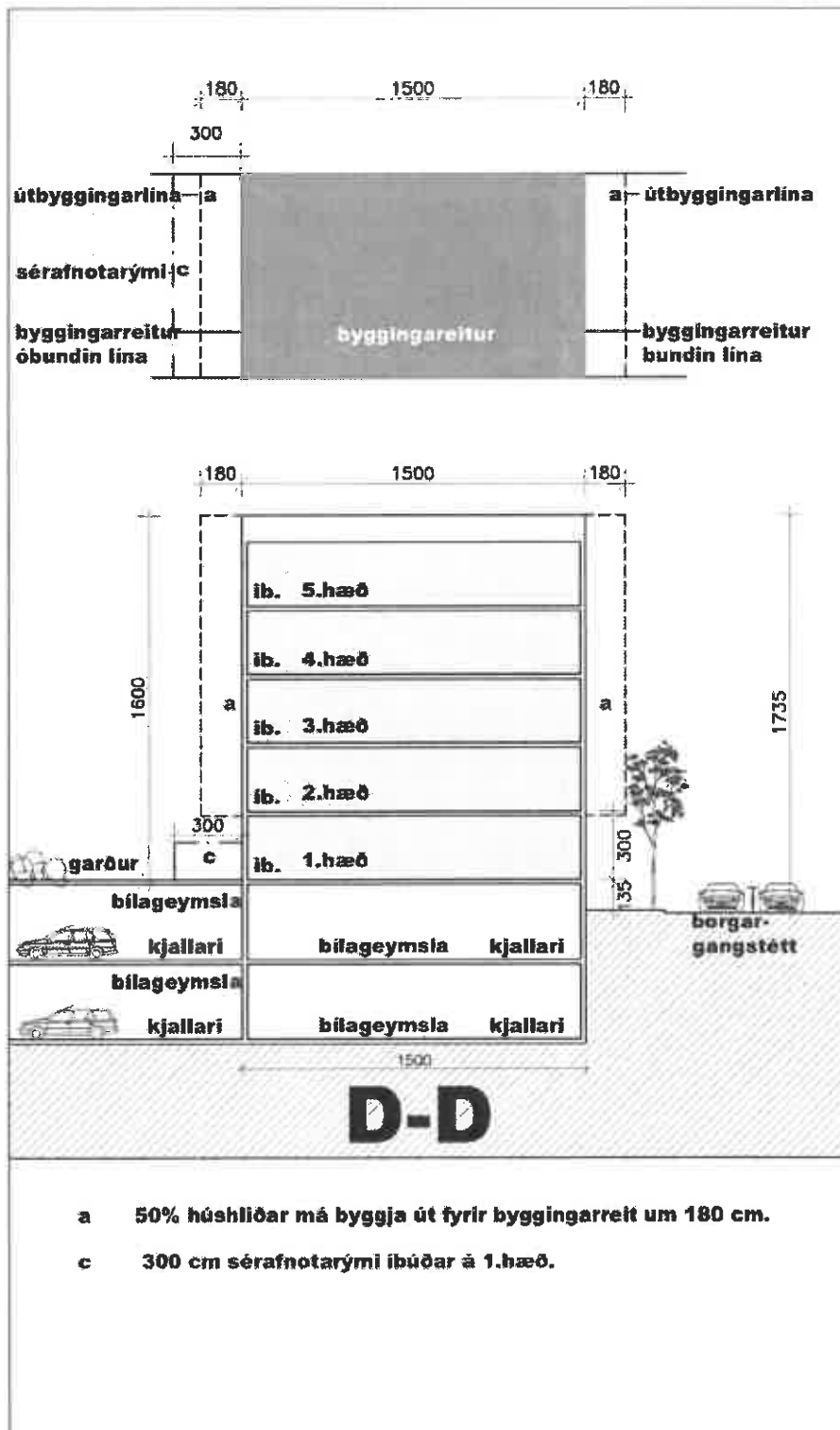
Skilmálasnið A-A



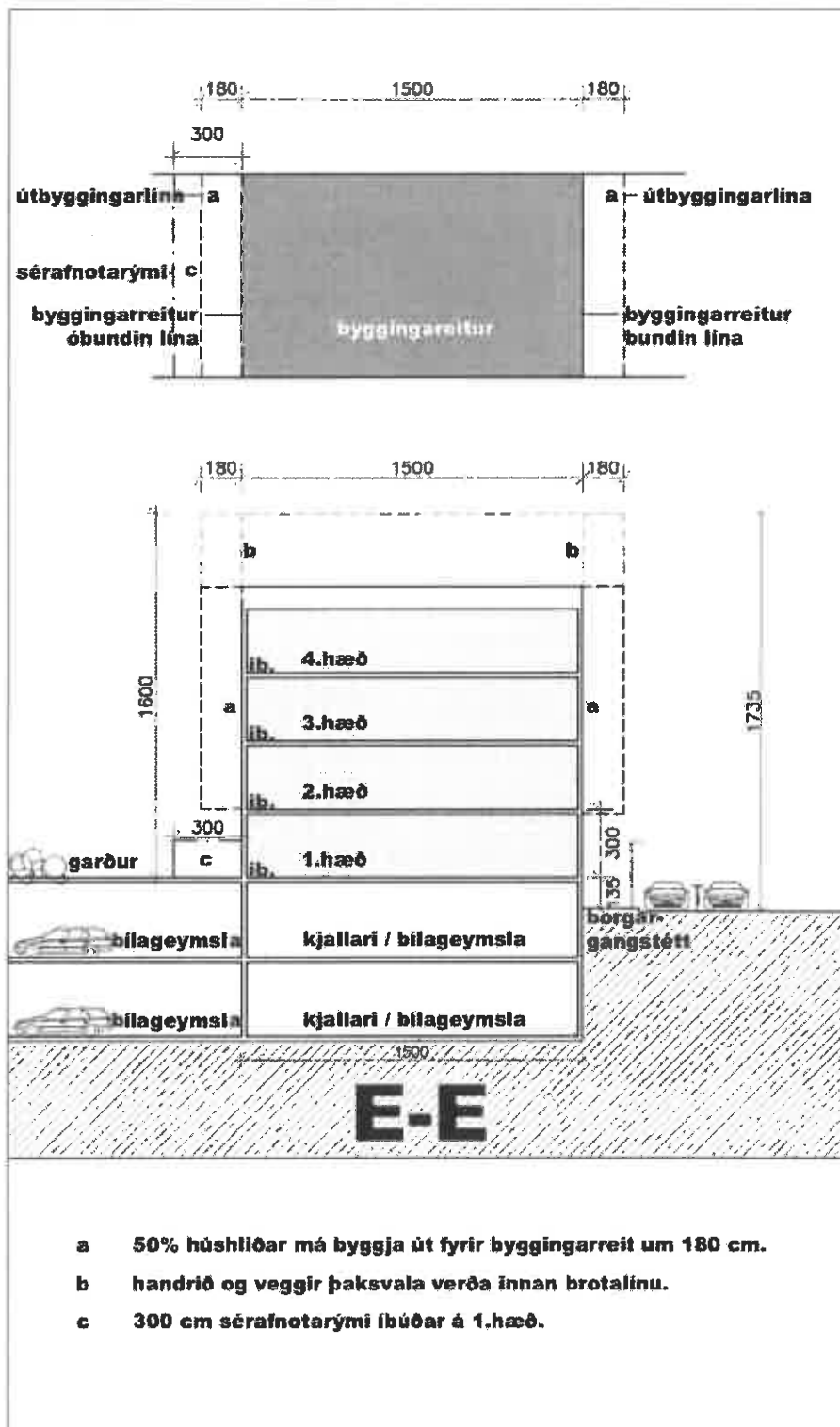
Skilmálasnið B-B



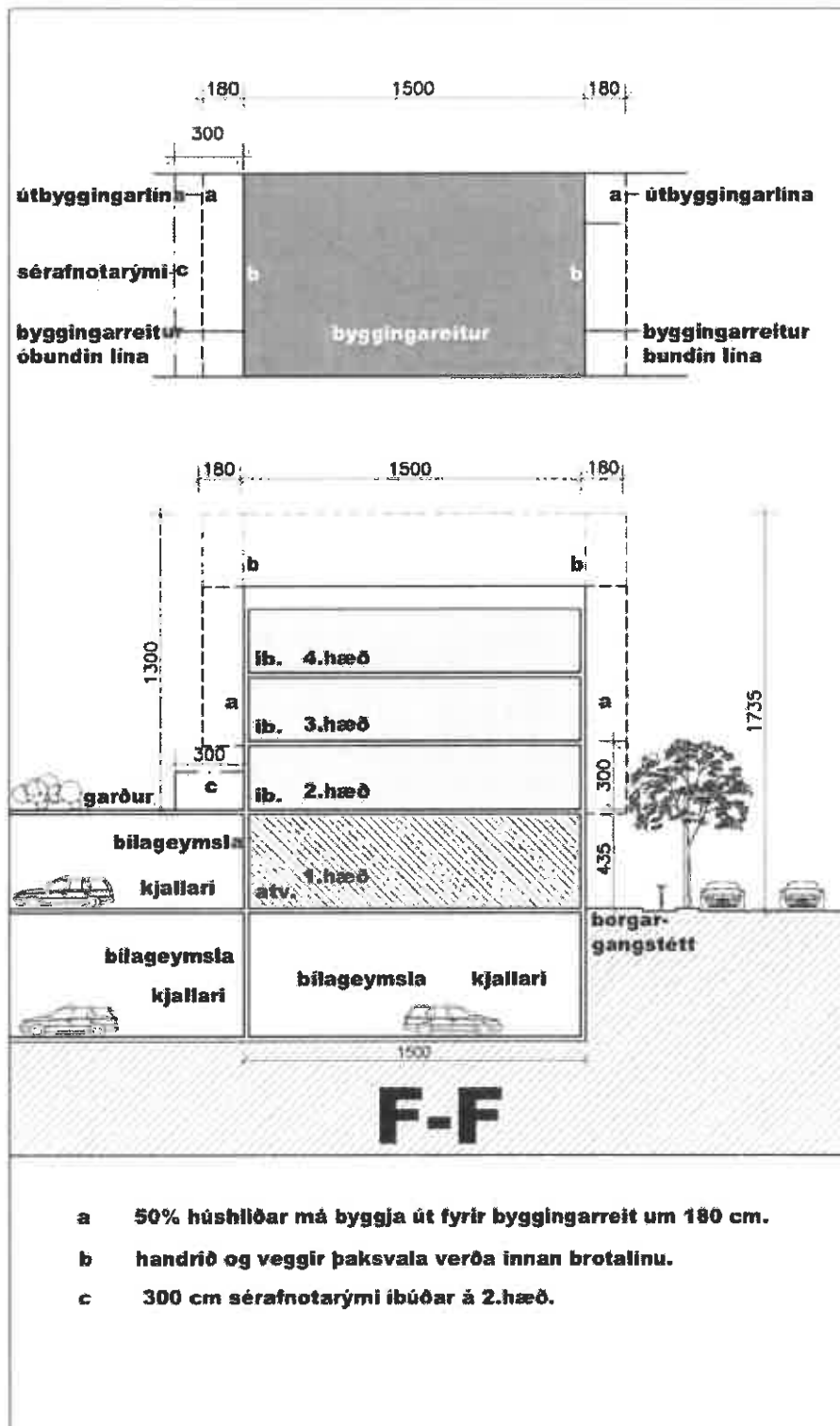
Skilmálasnið C-C



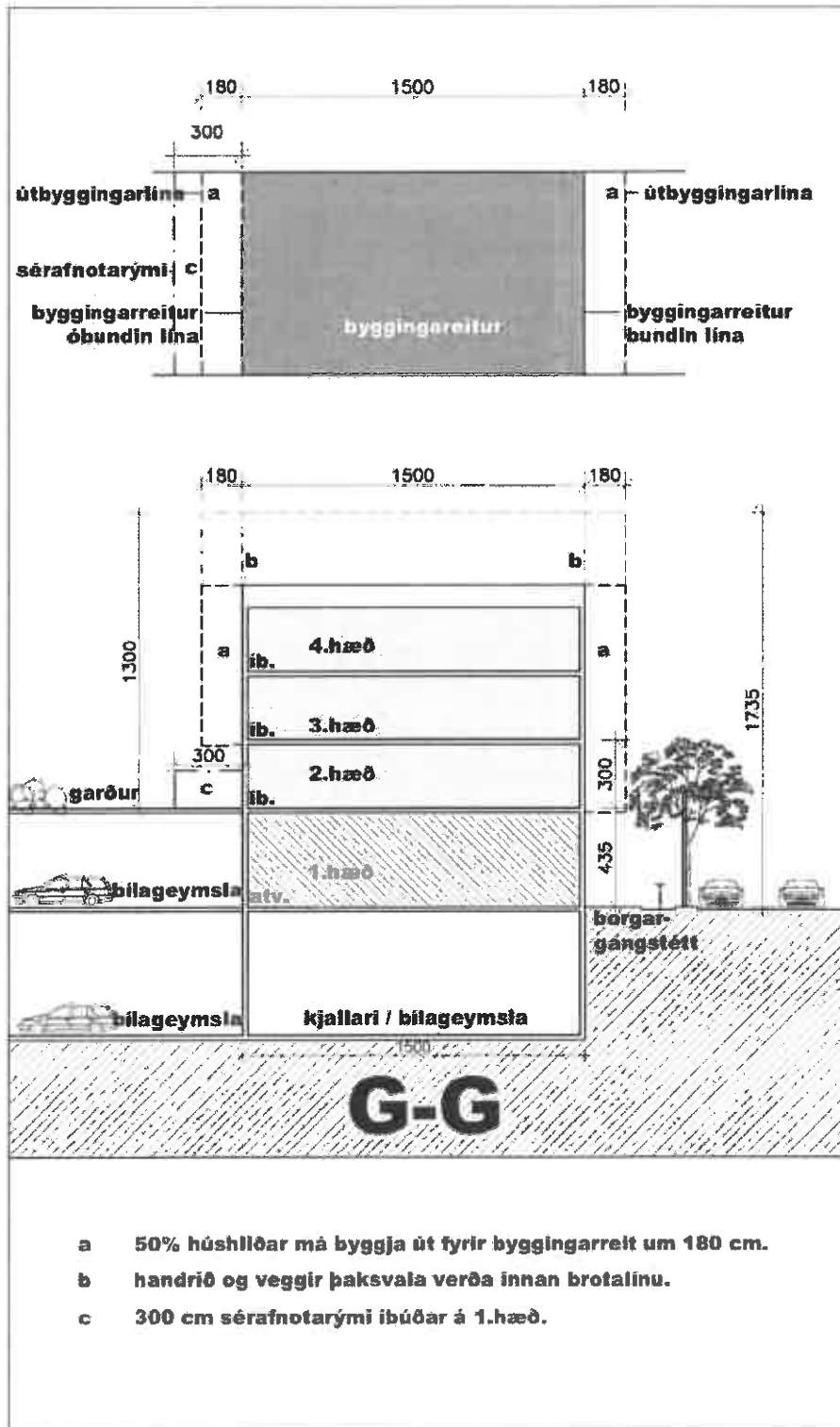
Skilmálasnið D-D



Skilmálasnið E-E



Skilmálasnið F-F



Skilmálasnið G-G

3.4 Svæði 02c

3.4.1 Lóð G. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bílgeymslu í kjöllum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 3.hæðar. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður-og vesturhlið reits. Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hvernar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°.

Öll bílastæði 1 / 100 m² skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslukjallara. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls. Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

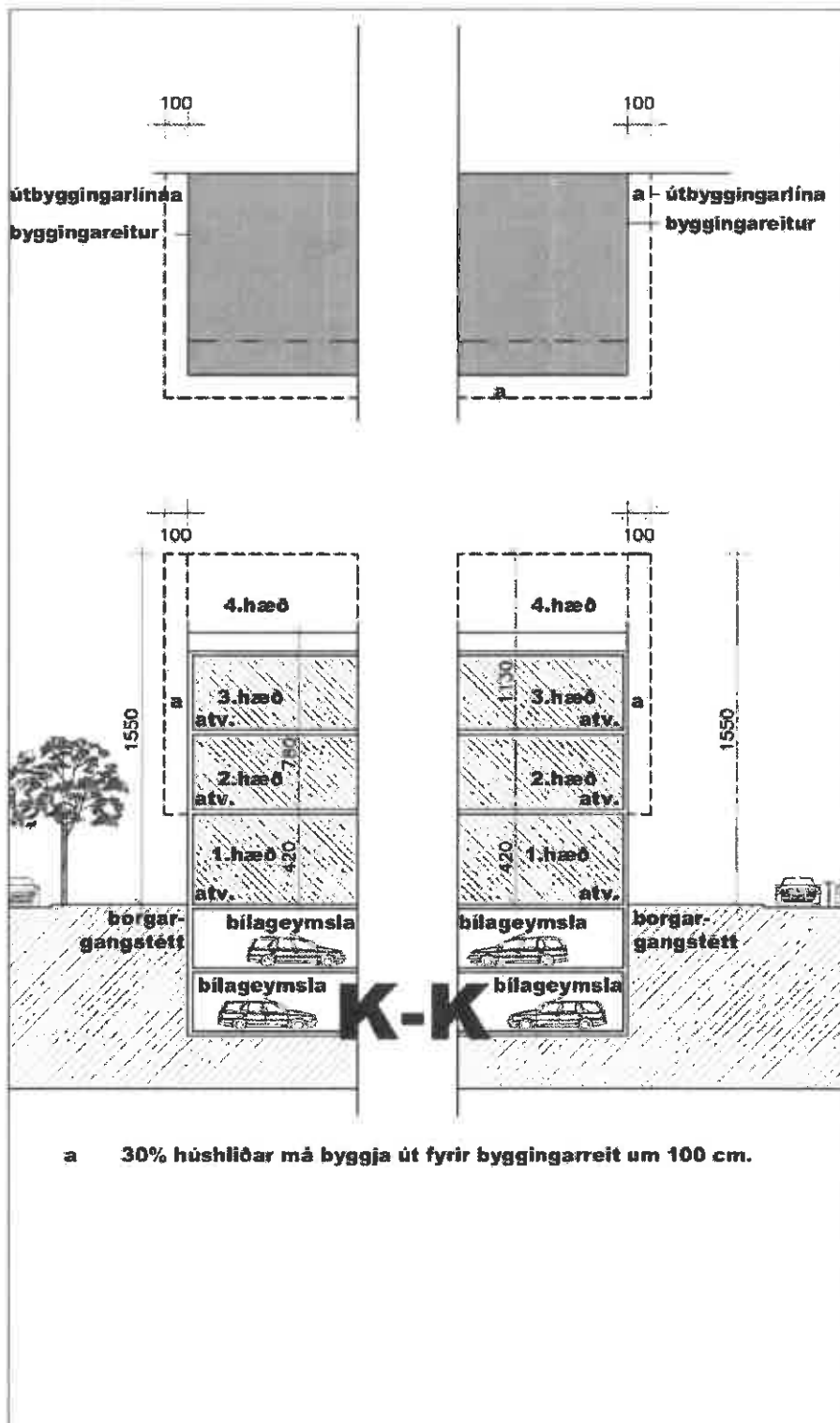
3.4.2 Lóð H. Atvinnuhúsnæði

Hér er heimilt að byggja allt að 17.500 m² atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum, auk bílgeymslu í kjöllum. Fjórða hæðin má þekja allt að 50% af flatamáli 3.hæðar. Jarðhæð er inndregin um 150 cm á suður-og vesturhlið reits Heimilt er að byggja svalir og útbyggingar á 30% hvernar hliðar út um 100 cm til að brjóta upp hliðar, að öðru leyti eru svalir innan reits. Þök eru grasilögð og flöt, að hámarki 5°.

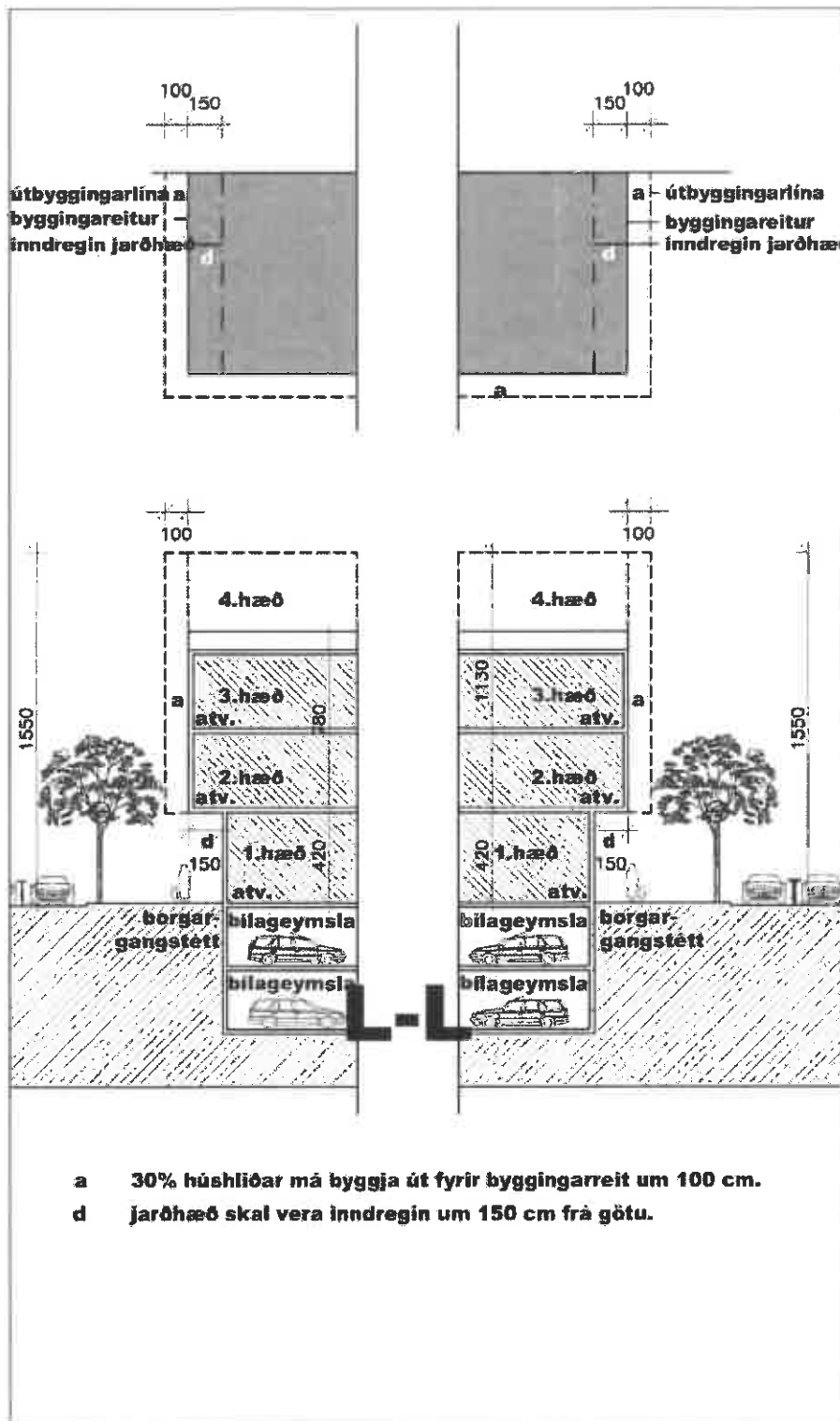
Öll bílastæði 1 /100m², skulu vera innan lóðar. Gera má ráð fyrir tveggja hæða bílgeymslukjallara. Bílastæði á borgarlandi eru samsíða stæði í götu. Athuga skal að hæðarmunur í lóð getur verið 1-2 m. og skal bygging stallast í takt við það. Staðsetning innkeyrsla í bílgeymslu er frjáls. Sjá nánar skilmálasnið K-K og L-L.

TAFLA svæði 02c, (sjá nánar töflur á bls 50)

Lóð	stærð	byggingarmagn	bílastæðapörf	N(a+b)
G	6.458m ²	17.500m ²	175	2.71
H	6.594m ²	17.500m ²	175	2.65



Skilmálasnið K-K



Skilmálasnið L-L

3.5 Skuggavörp

mars / september



21.mars kl 10



21.mars kl 13



21.mars kl 16

júní



21.júní kl 10



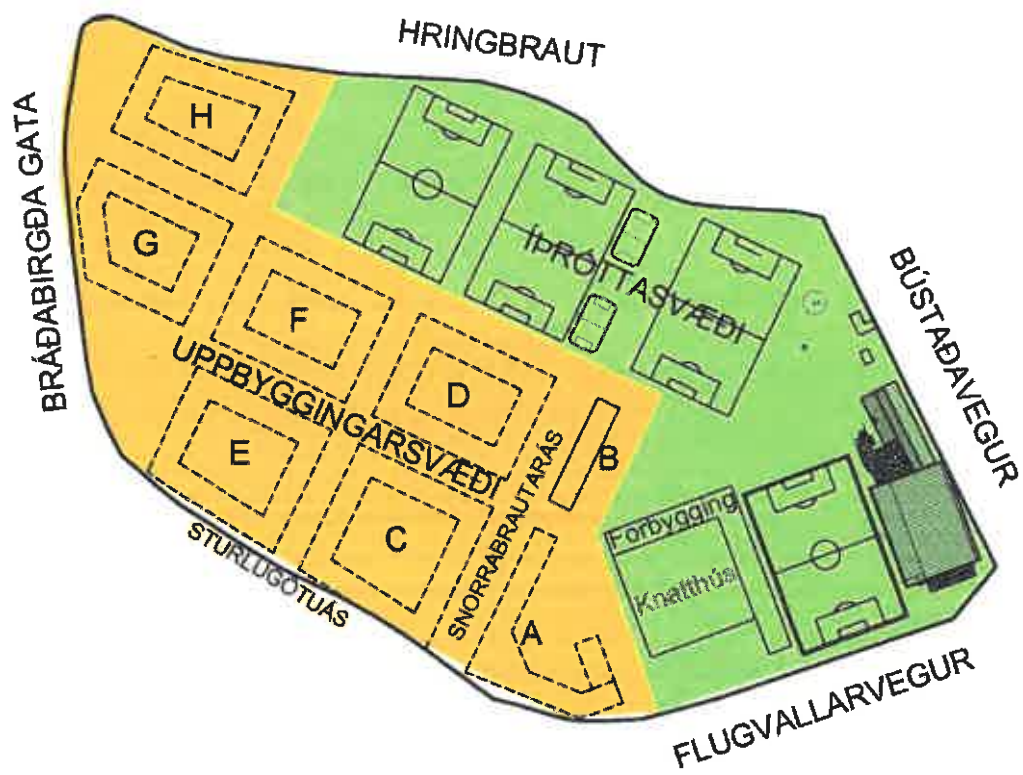
21.júní kl 13



21.júní kl 16

3.6 Talnagrunnur skipulags

Lykilmynd



Talnagrunnur:

Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfalli einstakra lóða á fimm vegu:

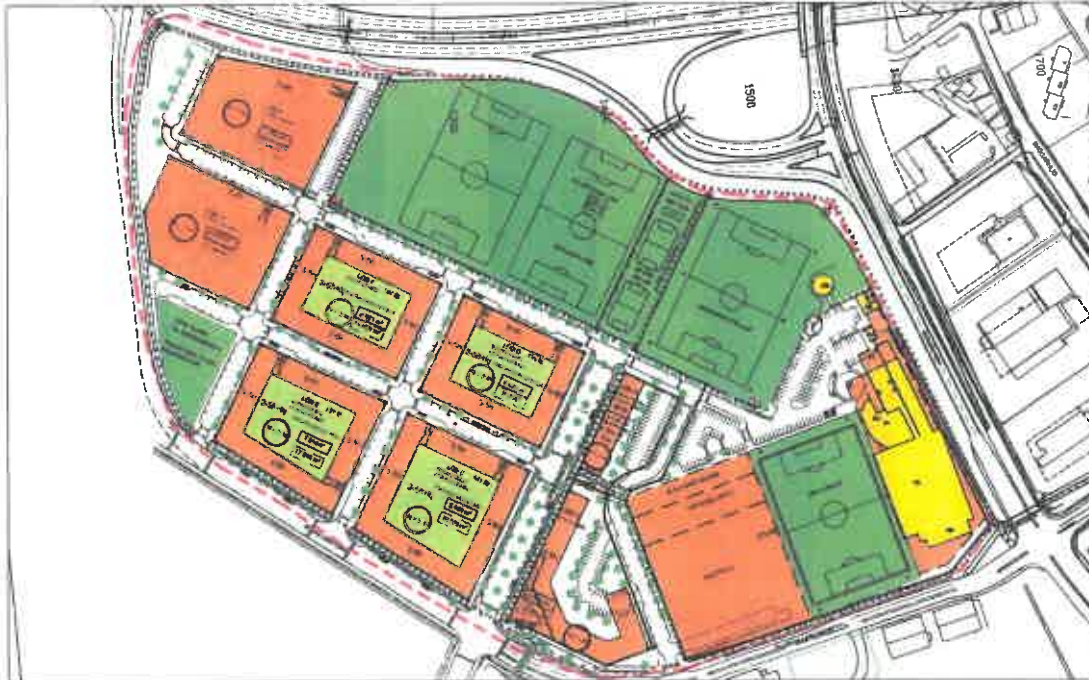
- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (talnagrunnur aðalskipulags)
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

REITIR	HEILD M2							
	a)atv. m2	b)íbúð m2	Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c)bílgeymsla/1.hæð	d)bílgeymsla/kjallari	e)íþróttamannvirki
FORBYGGING	4.500	-	-	4.500	4.500	-	10.625	24.000
A	12.500	-	-	12.500	12.500	-	4.666	0
B	1.000	3.500	40	4.500	4.500	-	1.762	0
C	2.600	16.100	141	20.300	18.700	1.600	12.000	0
D	1.500	15.000	135	17.200	16.500	700	12.000	0
E	1.800	15.700	137	18.300	17.500	800	12.000	0
F		16.800	147	16.800	16.800		12.000	0
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	22.000	0
HEILD	58.900	67.100	600		126.000	3.100	89.053	24.000

REITIR	HEILDARNÝTING					LÓÐ	BÍLSTÆÐI			
	Nýting a) +b)+c)	Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)		Stærð	Atv.	Íbúð	Íþr.
FORBYGGING	0,05	0,05	0	0,13	0,3	75.261	-	-	175	175
A	1,81	1,81	0	0,73	0	6.876	125	-	-	125
B	1,48	1,48	0	0,62	0	3.046	10	8	-	18
C	2,35	2,17	0,18	1,8	0	8.599	26	141	-	167
D	2,57	2,47	0,1	1,9	0	6.677	15	135	-	150
E	2,42	2,33	0,1	1,9	0	7.514	16	137	-	153
F	2,46	2,46	0	2,0	0	6.821	-	147	-	147
G	2,71	2,71	0	2,0	0	6.458	175	-	-	175
H	2,65	2,65	0	2,0	0	6.594	175	-	-	175
HEILD						127.846	542	568		1.300

HLÍÐARENDI - UPPFÆRSLA SKILMÁLATÖFLU - 2016

FYRIR



GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2015.01.10 1:2500

EFTIR	HEILD M2							
	a)atv. m2	b)þúð m2	Fjöldi húða	Heild a+b+c	a)+b)	c)bilgeymsla 1.hæð	d)bilgeymsla/ kjallari	e)Þróttarmannvörð
FÖRÞYNGI	4.500	-	-	4.500	4.500	-	10.625	24.000
A	12.500	-	-	12.500	12.500	-	4.666	0
B	1.000	3.500	40	4.500	4.500	-	1.762	0
C	2.600	16.100	141	20.300	18.700	1.600	12.000	0
D	1.500	15.000	135	17.200	16.500	700	12.000	0
E	1.800	15.700	137	18.300	17.500	800	12.000	0
F	-	16.800	147	16.800	16.800	-	12.000	0
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	0
HEILD	58.900	67.100	600	126.000	126.000	3.100	89.053	24.000

EFTIR	M2				M2			
	Heild	Löðumál	Þróttarmannvörð	Þróttarmannvörð	Heild	Löðumál	Þróttarmannvörð	Þróttarmannvörð
FÖRÞYNGI	4.500	-	-	-	4.500	-	-	-
A	12.500	-	-	-	12.500	-	-	-
B	4.500	3.500	40	4.500	4.500	-	-	
C	20.300	16.100	141	18.700	16.600	1.600	12.000	
D	16.500	15.000	135	16.500	15.000	700	12.000	
E	17.500	15.700	137	17.500	15.800	800	12.000	
F	16.800	16.800	147	16.800	16.800	-	12.000	
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12.000	
HEILD	126.000	67.100	600	126.000	126.000	3.100	89.053	

Tölulegar upplýsingar

Talgrunnur gildandi deiliskipulags:

Gerð er grein fyrir nýtingarhlutfelli einstakra löðarretta á firm vegu:

- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bilgeymslu ofanjarðar.
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (A rými ofanjarðar, talgrunnur aðalskipulags)
- c. miðað við byggða fermetra bilgeymslna ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra bilgeymslna neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á íþróttasvæði.

EFTIR

Húsnúmer	m2
Förþyngi	28.500
Heild	4.500
Löðumál	7200
Þróttarmannvörð	10.625
Þróttarmannvörð	33.000,00

Húsnúmer	m2
Heild	12.500
Löðumál	1200
Þróttarmannvörð	2200
Þróttarmannvörð	4.666
Þróttarmannvörð	13.700,00

Húsnúmer	m2
Heild	20.300
Löðumál	16.100
Þróttarmannvörð	141
Þróttarmannvörð	2800
Þróttarmannvörð	2200
Þróttarmannvörð	1.600
Þróttarmannvörð	70
Þróttarmannvörð	30
Þróttarmannvörð	12.000
Þróttarmannvörð	22.170,00

Húsnúmer	m2
Heild	16.500
Löðumál	15.000
Þróttarmannvörð	135
Þróttarmannvörð	1700
Þróttarmannvörð	2500
Þróttarmannvörð	700
Þróttarmannvörð	80
Þróttarmannvörð	30
Þróttarmannvörð	12.000
Þróttarmannvörð	20.080,00

Húsnúmer	m2
Heild	17.500
Löðumál	1680
Þróttarmannvörð	300
Þróttarmannvörð	12.000
Þróttarmannvörð	19.100,00

Tillaga að breytingu á skilmálum sem samþykkt var í skipulagsbreytingu nær til allra reita í...

Að öðru leyti gilda eldri skilmál.

Höfundur deiliskipulagsins er...

Breytingin felst í uppfærslu á skilmálum og gildandi skipulagi er við...

Uppfærsla löfnum felst í þessum skilmálum. Ekki er verið að auka byggjar...

Inngarðar allra reita deiliskipulagsins.

Beinn samþingur uppfærslu hverja einstaka löð eða reit kemur í lið e) í gildandi löf.

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu í deiliskipulagi

„Hlíðarendi“

sem samþykkt var í skipulagsráði 01.11.2014, br. 10.01.2015 og auglýst í B- deild Stjórnartíðinda
15.05. 2015

Breytingin nær til reits B í Hlíðarendaskipulagi.

Höfundur deiliskipulagsins er ALARK arkitektur ehf, Kristján Ásgerisson og Jakob E Línal.

Breytingin felst í því að sótt er um uppfærslu á skilmálatöflu í deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2015, samþykkt.....með síðari breytingum, er varðar reit B, Hlíðarenda 4. Ástæða breytingarinnar er að í gildandi skipulagi er viðmið nýtanlegra fermetra og útreiknings á nýtingahlutfalli tekið í fermetrum ofanjarðar og er ekki gert ráð fyrir B eða C rýmum í því viðmiði. Í töflu með gildandi deiliskipulagi er gerð grein fyrir nýtingarhlutfalli á fimm vegu:

- a+b+c heildarnýtingarhlutfall, miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis og bílgeymslu ofanjarðar,
- a+b miðað við byggða fermetra atvinnu- og íbúðarhúsnæðis ofanjarðar (talnagrunnur aðalskipulags)
- c. miðað við byggða fermetra bílgeymsla ofanjarðar
- d. miðað við byggða fermetra bílgeymsla neðanjarðar
- e. miðað við byggða fermetra á ípróttasvæði.

Í þessu viðmiði var hvorki reiknað með B eða C rýmum og felst uppfærsla töflunnar í því að bæta þeim skilgreiningum inn í töflugerðina með tilheyrandi breytingum á nýtingarhlutfallsniðurstöðu til samræmis við staðal ÍST 50 skv. skipulagslögum. Ekki er verið að auka byggingarmagn heldur einungis að fella inn B og C rými skv. staðlinum.

Samkvæmt gildandi töflu er gert ráð fyrir nýtingarstuðlinum 1.48 miðað við a+b og er sú skilgreining miðuð við nýtanlega fermetra ofanjarðar án B eða C rýma sem fyrr getur, sjá töflu:

REITIR	HEILD M2							
	a)atv. m2	b)íbúð m2	Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c)bílgeymsla 1.hæð	d)bílgeymsla/ kjallari	e)ípróttamánvirkd
FORBYGGING	4.500	-	-	4.500	4.500	-	10,625	24,000
A	12.500	-	-	12.500	12.500	-	4,666	0
B	1.000	3.500	40	4.500	4.500	-	1,762	0
C	2.600	16.100	141	20.300	18.700	1.600	12,000	0
D	1.500	15.000	135	17.200	16.500	700	12,000	0
E	1.800	15.700	137	18.300	17.500	800	12,000	0
F	-	16.800	147	16.800	16.800	-	12,000	0
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12,000	0
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	12,000	0
HEILD	58.900	67.100	600	126.000	126.000	3.100	89.053	24.000

REITIR	NÝTING					LÓÐ Stærð	BÍLAST/ÆÐI			Heild.
	Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)	Atv.		Íbúð	Ípr.		
FORBYGGING	0.05	0	0.13	0.3	75.261	-	175	175		
A	1.81	0	0.74	0	6.876	125	-	125		
B	1.48	0	0.62	0	3.046	10	-	10		
C	2.17	0.18	1.8	0	8.599	26	141	167		
D	2.47	0.1	1.9	0	6.677	15	135	150		
E	2.33	0.1	1.9	0	7.514	16	137	153		
F	2.46	0	2.0	0	6.821	-	147	147		
G	2.71	0	2.0	0	6.458	175	-	175		
H	2.65	0	2.0	0	6.594	175	-	175		
HEILD	127.846	542	568	1.320						

Tillaga að uppfærðri töflu í deiliskipulagi Hlíðarenda vegna reits B:

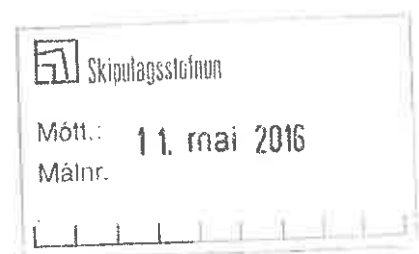
Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bílastæði		flokkun
				1/100m2	1/b	
Reitur B	640	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	6		A
	3.700	1.-4.hæð	40 íbúðir		40	A
	400	2.-4.hæð	svalir, þakgarðar			B
	260	2.-4.hæð	svalir, pallar o.fl.			C
	1762	kjallari	bílgeymsla/geymslur			A
Helld	6.762			6	40	46 stæði
Lóðarstærð	3.053					
Nýting A+B+C	2,21					
Nýting A+B ofanjarðar	1,55					

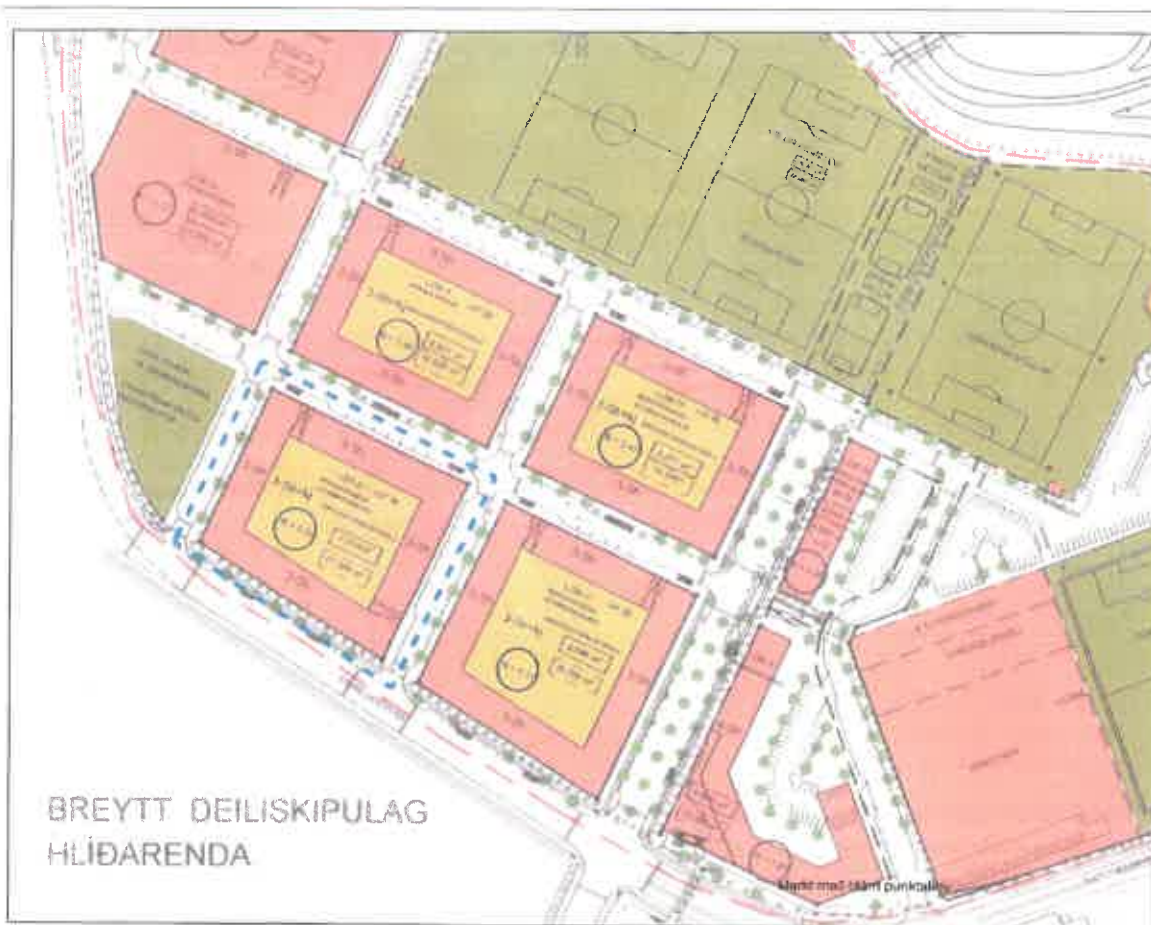
Skilmálabreyting þessi hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2.ml.3.mgr.44.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 20. apríl 2016.

Auglýsing um gildistöku skilmálabreytingarinnar var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 29. apríl 2016.



Skipulagsfulltrúi





Gildandi Deiliskipulag 1:2500

Samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði 15.06.2016. Staðfest með birtingu í B-deild stjórnartíðina 6.07.2016.

Tillaga að br

Húsnæði	m ²	hæðir	notkun	bílastæði 1/100m ²	1/íb	flokkun
Reitur E	1800	1.hæð	Atvinnuhúsnæði	18		A
	15.700	1.-5.hæð	137 íbúðir		137	A
	1700	1.-5.hæð	svalir, þakgarðar			B
	2100	1.-5.hæð	svalir, pallar o.fl.			C
	800	1. hæð	bilgeymsla atv.			A
	80	1.hæð	bilgeymsla atv.			B
	30	1.hæð	bilgeymsla atv.			C
	12.000	kjallari	bilgeymsla/geymslur			A (B)
	20.080,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðar			A+B
	Heild	34.210			18	137
Lóðarstærð	7.514					
Nýting A+B+C	4,6					
Nýting A+B ofanjarðar	2,67					
Nýting A ofanjarðar	2,43					

Húsnæði
Reitur E
Heild
Lóðarstærð
Nýting A+B+C
Nýting A+B ofanjarðar
Nýting A ofanjarðar

Núverandi tafla

Tafla, tillagi

Greinargerð:

Breytingin felst í því
Bílastæðum neðanja
sem áður verður 1 st

Forðast skal einsleitir
Samanlagður fjöldi ein
geta verið rúmgóðar t
Að minnsta kosti 15%
skilgreindar skal miða
byggingarnefndarteiki
fjölbreytileikinn birtis

Að örðu leyti gilda el
Aðalskipulagi er brey

HLÍÐARENDI - REITIR C,D,F,H OG NÝ GATNAMÓT - BREYTT DEIL

FYRIR



EFTIR



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR HLÍÐARENDI, DAGS. 28.4.2014, TÓK GILDI 14.01.2015, MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM 1:2000

BREYTT DEIL

Tölulegar upplýsingar fyrir

Heiti	m ²	hæðir	notkun	bílastaðir	1/100m ²	1/50	flakkras
Blöku 1	2000	1.hæð	Atvinnuþjónustubí	26	1/50		A
	16.100	1.-5.hæð	141 búðir			541	A
	1800	1.-5.hæð	svellir, þakgarðir				B
	2200	1.-5.hæð	svellir, pallar o.fl.				C
	1600	1. hæð	bílgæmsla stv.				A
	70	1.hæð	bílgæmsla stv.				B
	30	1.hæð	bílgæmsla stv.				C
	12.000	ljálfari	bílgæmsla/gæmslur				A(B)
	22.170,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðir				A+B
Heild	36.400						
Löðvastræti	6.769						
Þýðing A+B+C	4,9						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,38						
Þýðing A ofanjarðir	2,38						
Blöku 2	1500	1. hæð	Atvinnuþjónustubí	15	1/50		A
	13.000	1.-5.hæð	133 búðir			135	A
	1600	1.-5.hæð	svellir, þakgarðir				B
	2000	1.-5.hæð	svellir, pallar o.fl.				C
	700	1. hæð	bílgæmsla stv.				A
	70	1.hæð	bílgæmsla stv.				B
	20	1.hæð	bílgæmsla stv.				C
	12000	ljálfari	bílgæmsla/gæmslur				A(B)
	18.020,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðir				A+B
Heild	32.800						
Löðvastræti	6.823						
Þýðing A+B+C	4,9						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,38						
Þýðing A ofanjarðir	2,38						
Blöku 3	0	1.hæð	Atvinnuþjónustubí	0	1/50		A
	16.000	1.-5.hæð	147 búðir			147	A
	1800	1.-5.hæð	svellir, þakgarðir				B
	2200	1.-5.hæð	svellir, pallar o.fl.				C
	0	1. hæð	bílgæmsla stv.				A
	0	1.hæð	bílgæmsla stv.				B
	0	1.hæð	bílgæmsla stv.				C
	12.000	ljálfari	bílgæmsla/gæmslur				A(B)
	15.800,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðir				A+B
Heild	32.800						
Löðvastræti	6.823						
Þýðing A+B+C	4,9						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,72						
Þýðing A ofanjarðir	2,66						
Blöku 4	17.500	1.-5.hæð	Atvinnuþjónustubí	175	1/50		A
	1600	1.-5.hæð	svellir, þakgarðir				B
	2000	1.-5.hæð	svellir, pallar o.fl.				C
	12.000	ljálfari	bílgæmsla stv.				A(B)
	19.100,00	1.-5.hæð	A og B ofanjarðir				A+B
Heild	34.100						
Löðvastræti	6.394						
Þýðing A+B+C	5,2						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,80						
Þýðing A ofanjarðir	2,65						

Tölulegar upplýsingar

Blöku 1	2600						
	16.100						
	1800						
	2200						
	1600						
	70						
	30						
	12.000						
	22.170						
Heild	36.400						
Löðvastræti	6.769						
Þýðing A+B+C	4,9						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,38						
Þýðing A ofanjarðir	2,38						
Blöku 2	1500						
	13.000						
	1600						
	2000						
	700						
	70						
	20						
	12000						
	18.020						
Heild	32.800						
Löðvastræti	6.823						
Þýðing A+B+C	4,9						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,38						
Þýðing A ofanjarðir	2,38						
Blöku 3	0						
	16.000						
	1800						
	2200						
	0						
	0						
	0						
	12.000						
	15.800						
Heild	32.800						
Löðvastræti	6.823						
Þýðing A+B+C	4,9						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,72						
Þýðing A ofanjarðir	2,66						
Blöku 4	17.500						
	1600						
	2000						
	12.000						
	19.100						
Heild	34.100						
Löðvastræti	6.394						
Þýðing A+B+C	5,2						
Þýðing A+B ofanjarðir	2,80						
Þýðing A ofanjarðir	2,65						



LÖGMANNSSTOFA

Fskj. nr. 6

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa, Björns Axelssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Til LEX hefur leitað NH eignir ehf., kt. 550416-0770, lóðarhafi að Hlíðarenda 1-7, landnr. 220839, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, landnr. 220842. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar en Valsmenn hf., kt. 491299-2239, er skráður umráðandi hennar. Um ræðir uppbyggingarsvæði 02a austan Snorrabrautaráss, nánar tiltekið reit eða lóð A. Umbjóðandi minn mótmaelir harðlega framkominni tillögu. Áður en gerð verður grein fyrir athugasemdum umbjóðanda míns verður fyrst vikið stuttlega að þeim málsatvikum og breytingum á deiliskipulagi reitsins í gegnum tíðina sem þýðingu hafa í þessu samhengi.

I. Málavextir

1.1 Deiliskipulag Hlíðarenda.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var heimilað að byggja allt að 60.000 m² atvinnuhúsnæðis á svæði Hlíðarenda auk allt að 360 íbúða. Gerð var tillaga að deiliskipulagi árið 2004 á svæðinu í kjölfar undirritunar samnings á milli Reykjavíkurborgar og knattspymufélagsins Vals. Samkvæmt skipulaginu var svæðinu skipt í tvo hluta, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu- og íbúðasvæði. Svæðið markaðist af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti en var skipulagt sem ein heild. Í deiliskipulaginu var m.a. gert ráð fyrir göngum undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð.

Á reit utan Valslóðar, uppbyggingarsvæði, var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn mátti vera allt að 50.000 m² auk leikskólasvæðis. Í greinargerð með skipulaginu var sérstaklega bent á að byggingarreitir á uppdrættinum gætu rúmað stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfði. Var það því meðvitað ákvörðun frá upphafi að fullnýta ekki byggingarreiti.

Samkeppni um hönnun Vatnsmýrarsvæðis fór fram árið 2008 og í kjölfarið var samþykkt veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda til samræmis við samkeppnishugmyndina. Meginbreytingin á skipulagi á svæðinu fólst í gerð randbyggðar eða svokallaðs reitakerfis sem

hafði í för með sér mun þéttara byggðamynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerði ráð fyrir.

Í greinargerð með vinningstillögu kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Lóðum er fjölgað úr sjö í átta og byggingarmagn á lóðum A, B, C, D, E og F ákvarðað 80.000 m², þar af 35.000 m² atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, t.d. íbúðarhótelum á lóðum A og B. Á lóðum C og D er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð en íbúðum á efri hæðum. Um heimila uppbyggingu á svæði 02a segir:

„Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta. Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílageymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, en 0,2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða. Fermetrafföldi bílageymslukjallara og bílageymslu er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í sérstökum skilmálum vegna uppbyggingarsvæðis 02a í grein 3.2 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 6800 m² byggingu á fjórum hæðum á lóð A. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir byggingum á lóðum A og B og sameiginlegri bílastæðalóð. Þá er gert ráð fyrir að 1. og 2. hæð viki fyrir stíggang frá göngum undir Flugvallarveg við Öskjuhlöð.

Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda var samþykkt árið 2015 en breytingin tók mið af nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin á deiliskipulaginu fólst í því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 í 600 íbúðir og fjölga atvinnuhúsnæðisfermetrum á lóð A. Landnotkun á lóð B var breytt og þar heimiluð skilyrt atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum líkt og á lóðum C og D. Um nýtingu lóðanna segir nánar:

„Lóðir á þessum reit eru tvær lóðir, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsalóð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðalóð, t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílageymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0,2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsannaíbúðir er að ræða. Fermetrafföldi bílageymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í grein 2.4 er fjallað um húsaagerðir en þar segir að annars vegar sé um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, líkt og lóð B, og hins vegar sé um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði, líkt og lóð A.

Í grein 2.8 er fjallað um bílastæði. Þar segir að bílastæði skuli vera innan viðkomandi lóðar og að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² af atvinnuhúsnæði og eitt stæði/íbúð og 0,2 stæði fyrir námsmannaiíbúð/íbúðahótel. Bílastæði í götum séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum. Lóðir A og B eru þó undantekningar frá framangreindu en þar er gert ráð fyrir yfirborðsstæði líkt og áður en jafnframt er veitt heimild til að koma fyrir bílakjallara sé þörf á því.

Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er tiltekið að á lóð A sé gert ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Útfærsla byggingar skuli taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skuli gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu en hugmynd sé um íbúðahótel á þessari lóð ætluð námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinimum vegna nálægðar við háskólastofnanir tvær. Verði þessi kostur nýttur minnki bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100 m² í 0,2 stæði/íb. Gert er ráð fyrir stíg frá göngum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.81.

Í grein 3.5 greinargerðar með deiliskipulaginu er fjallað um skuggavörp sem tekur mið af hæð bygginga eins og þær eru ráðgerðar samkvæmt því. Þar sést vel að skuggavarp vegna bygginga á lóðum A og B er töluvert á ákveðnum tímum dagsins.

Í skilmálum skipulagsins er bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

1.2 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Líkt og áður greinir hefur verið lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem varðar uppbyggingarsvæði 02a, þ.e. lóð A. Í breytingunni felst að byggingarmagn á lóðinni er aukið „til samræmis við lóðir G og H“ úr 12.500 m² í 17.500 m². Nýtingarhlutfall er hækkað úr 1.81 í 2.54. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verður 63.900 m² eftir breytingu. Um breytinguna segir nánar:

„Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D, E, F, G og H [...]. Þessi breyting styrkir götummynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdrætti [...]. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100 m² atvinnuhúsnæðis, þó 1/130 m² ef um hótel er að ræða og áfram 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri Innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfi verður 5. hæð og tvöfaldur bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmálasnið A-A – E-E í skilmálaheftir, sjá kennisnið H-H og K-K hér að neðan. [áherslubl. undirritaðs]

Við gildandi skilmála varðandi undirgöng að Snorrabrautarás segir í: „Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.“ Við þetta er bætt: „Heimiit er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“

II. Athugasemdir við deiliskipulag

Umbjóðandi minn er lóðarhafi að lóðinni að Hlíðarenda 1-7 eða lóð D samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Lóðin liggur vestan megin við lóð A. Á lóð D er heimiluð bygging atvinnuhúsnæðis á 1. hæð auk íbúða á efri hæðum, líkt og á lóð B sem liggur norðan megin við lóð A og á móti lóð umbjóðanda míns. Um ræðir stallaða 3-5 hæða blandaða byggð. Umbjóðandi minn hefur í ljósi nálægðar lóðar D við lóð A verulegra grenndarhagsmuna að

gæta af fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Verður nú gerð grein fyrir mótmælum umbjóðanda míns við framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

2.1 Tillagan er í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Umbjóðandi minn byggir á því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda brjóti gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í *fyrsta lagi* er fjallað um húsagerðir í grein 2.4 í greinargerð með deiliskipulaginu. Annars vegar er gert ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er gert ráð fyrir 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að á reiti A standi einvörðungu atvinnuhúsnæði. Stenst því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum á þá leið að þar verði heimilað að byggja þar fimm hæðir.

Í *öðru lagi* er mælt fyrir um í grein 2.8 í almennum skilmálum í greinargerð með deiliskipulaginu að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel. Hvergi er mælt fyrir um að sérstakar kröfur skuli gilda um hótél líkt og kemur fram í breytingartillögunni en þar segir að um ræði 1/130 m² ef um hótél er að ræða. Verður að telja að einfaldlega verði að fella hótél undir skilmála vegna almenns atvinnuhúsnæðis og gera verði kröfu um eitt bílastæði á hverja 100 m². Þá vill umbjóðandi minn einnig benda á að t.a.m. í deiliskipulagi vegna Hverfisgötu 103 sem samþykkt var 2013 og auglýst 2015 er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis en á lóðinni hefur verið reist hótél. Byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé um fullnægjandi magn bílastæða að ræða.

Í *þriðja lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu segir á hinn bóginn að „[h]eimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“ Stenst það ekki samkvæmt almennum skilmálunum.

Í *fjórða lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að á lóðum A og B á svæði 02a sé möguleiki á bílakjallara og ef hann verði reistur skuli hann vera með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu („Snorrabraut“). Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu kemur fram að bílakjallari sé nauðsynlegur og að hann geti verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Þessi fyrirmæli ganga í berhöggi við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Í *fimmta lagi* er gert ráð fyrir undirgöngum í gildandi deiliskipulagi undir Flugvallarveg. Stenst því ekki skoðun að miða tillögunum við að þau kunni að verða felld niður.

2.2 *Rannsókn máls ekki fullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.*

Í deiliskipulagi frá 2004 með síðari breytingum er skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á reitum. Engin rannsókn hefur farið fram á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni á reit A. Felur það í sér verulegan annmarka á meðferð málsins.

2.3 *Ómálefnalegt að réttlæta aukningu byggingarmagns með vísan til heimilaðs byggingarmagns á lóðum G og H.*

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er hin verulega aukning á byggingarmagni á reit A réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Reitir G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir líkt og reitur A. Á lóð G er heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m². Á lóð H er jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk bílageymslu í kjallara.

Í *fyrsta lagi* byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé hægt að bera saman annars vegar reit A og hins vegar reiti G og H vegna staðsetningar og annarra atriða. Reitir G og H eru á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert er byggt vestan megin við reitina og á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A er á hinn bóginn umkringdur annars vegar íbúðahúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dregur að mikla umferð og fólk. Frá árinu 2004 hefur verið ráðgert í deiliskipulagi á reitnum að yfirborðsbílastæði verði á lóð A ólíkt öðrum lóðum á deiliskipulagssvæðinu vegna nálægðar við íþróttamannvirkin og fyrirhugaðrar starfsemi í byggingunni. Þá er jafnframt fyrirhugað að hótél muni rísa á reit A sem kallar jafnframt á aukna umferð umfram þeirri sem hefði leitt af íbúðahótélum fyrir námsmenn. Mun þetta hafa verulega neikvæð áhrif á íbúðabyggð á lóð B, C og D. Á lóðum G og H er einvörðungu ráðgert að þar verði hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Slík atvinnustarfsemi er að jafnaði einvörðungu yfir daginn ólíkt starfsemi hótels sem truflar nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn.

Í *öðru lagi* kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi reyndar í gildandi deiliskipulagsuppdætti“. Frá því að deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir svæðið hefur verið gert ráð fyrir að á lóð A sé heimilað að byggja einvörðungu 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Einvörðungu sé heimilt að byggja 5 hæða hús á þeim reitum þar sem um ræðir blandaða byggð með íbúðir á efri hæðum. Stenst þessi röksemd því ekki skoðun. Þá er ekki heimilað að byggja 5 hæða hús á reitum G og H og er því verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til samræmis að því er varðar byggingarmagn á lóðunum.

Í *þriðja lagi* kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H. Ekki verður séð af uppdætti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður á að komast fyrir á reitnum. Þá er ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst er að starfsemi í húsnæði á reit A verður önnur en annars staðar á skipulagssvæðinu. Þá verður byggingin jafnframt í verulegri nálægð við íþróttamannvirki líkt og áður greinir. Þessi atriði kalla á að til staðar sé yfirborðsbílastæði enda mun önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Telur umbjóðandi minn ljóst að ómálefnalegt sé að byggja á því að um ræði sambærilegt tilvik á lóð A og á lóðum G og H. Sú nálgun er einvörðungu reist á því sjónarmiði að einvörðungu hrein atvinnustarfsemi verði á þessum lóðum. Felur það í sér mikla einföldun. Markmið deiliskipulagsins að hafa yfirborðsstæði við byggingar þar sem atvinnustarfsemi er á 1. hæð en íbúðir á efri hæðum til þess að raska sem minnst friði íbúa á svæðinu verður markleysa komist þessi tillaga í gegn.

2.4 Umbjóðandi minn verður fyrir tjóni verði breytingin samþykkt.

Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi verður byggingaræitur ofanjarðar á lóð A stækkaður um 94% en um ræðir 40% aukningu á byggingarmagni.

Umbjóðandi minn byggir á því að hjálögð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda muni valda því, taki hún gildi, að verðmæti þeirrar fasteignar sem fyrirhugað er að reisa á lóð D skerðist miðað við heimildir eldri skipulagsáætlana og verði hann því fyrir verulegu tjóni. Tjónið felst í því að verðmætisrýmnum verður á þeim íbúðum sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umbjóðandi minn byggir á því að breytingin valdi því að söluverð íbúða á reit D lækki um 3-7% ef ekki meira. Á reit D er heimilað að byggja 16.457 m² íbúðahúsnæðis og hefur verið reiknað með að verðmæti hvers fermetra muni nema um 580.000 kr. Taki breytingin gildi mun 3% verðmætisrýmnum á söluverði íbúða því fela í sér 285.000.000 kr. tjón fyrir umbjóðanda minn en verði 7% lækkun mun tjónið nema 665.000.000. Yrði því um gríðarlegt tjón að ræða sem sveitarfélagið ber ábyrgð á.

2.5. Annað.

Umbjóðandi minn eignaðist lóðina árið 2016 og voru kaupin byggð á gildandi deiliskipulagi. Umbjóðandi minn byggir á því að sú breyting sem fyrirhugað er að gera á deiliskipulaginu sé meiri en hann þurfi að sætta sig við.

Umbjóðandi minn vill mótmæla sérstaklega breytingu á nýtingu atvinnuhúsnæðis á reit A þannig að þar verði leyft hótél. Byggir hann á því að eðlismunur sé á því að leyfa íbúðahótél fyrir námsmenn annars vegar og hefðbundin hótél hins vegar enda hið síðarnefnda til þess fallið að raska og trufla íbúðabyggð sem er í mikilli nálægð. Umbjóðandi minn byggir á því að 500 herbergja hótél, sem fyrir séð er að þessi breyting gæti heimilað, kalli á a.m.k. 18-20 rútur á dag. Er það mjög íþyngjandi í íbúahverfi, svo ekki sé fastar að orði kveðið.

Á gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir undirgöngum og stífg við byggingu á reit A. Umbjóðandi minn mótmælir því að þau verði felld úr skipulaginu þar sem þau hafi verulega þýðingu fyrir hagsmuni íbúa hverfisins enda umlykja umferðargötur hverfið þar sem umferðarpungur er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miða framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni



hans. Þá hefur rannsókn í aðdraganda að gerð tillögunnar verið verulega áfátt, sbr. 10. gr. stjómssýslulaga nr. 37/1993, auk þess sem ómálefnaleg sjónarmið búa hér að baki.

Umbjóðandi minn mun leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og/eða dómstólum taki umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi gildi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,


Óskar Sigurðsson hrl.

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa, Björns Axelssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Til LEX hefur leitað Dalhús ehf., kt. 541201-4830, lóðarhafi að Hlíðarenda 28-34, landnr. 220840, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, landnr. 220842. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar en Valsmenn hf., kt. 491299-2239, er skráður umráðandi hennar. Um ræðir uppbyggingarsvæði 02a austan Snorrabrautaráss, nánar tiltekið reit eða lóð A. Umbjóðandi minn mótnælir harðlega framkominni tillögu. Áður en gerð verður grein fyrir athugasemdum umbjóðanda míns verður fyrst vikið stuttlega að þeim málsatvikum og breytingum á deiliskipulagi reitsins í gegnum tíðina sem þýðingu hafa í þessu samhengi.

I. Málavextir

1.1 Deiliskipulag Hlíðarenda.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var heimilað að byggja allt að 60.000 m² atvinnuhúsnæði á svæði Hlíðarenda auk allt að 360 fbúða. Gerð var tillaga að deiliskipulagi árið 2004 á svæðinu í kjölfar undirritunar samnings á milli Reykjavíkurborgar og knattspymufélagsins Vals. Samkvæmt skipulaginu var svæðinu skipt í tvo hluta, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu- og íbúðasvæði. Svæðið markaðist af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti en var skipulagt sem ein heild. Í deiliskipulaginu var m.a. gert ráð fyrir göngum undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð.

Á reit utan Valslóðar, uppbyggingarsvæði, var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn mátti vera allt að 50.000 m² auk leikskólasvæðis. Í greinargerð með skipulaginu var sérstaklega bent á að byggingarreitir á uppdrættinum gætu rúmað stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfði. Var það því meðvitað ákvörðun frá upphafi að fullnýta ekki byggingarreiti.

Samkeppni um hönnun Vatnsmýrarsvæðis fór fram árið 2008 og í kjölfarið var samþykkt veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda til samræmis við samkeppnishugmyndina. Meginbreytingin á skipulagi á svæðinu fólst í gerð randbyggðar eða svokallaðs reitakerfis sem

hafði í för með sér mun þéttara byggðamynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerði ráð fyrir.

Í greinargerð með vinningstillögu kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Lóðum er fjölgað úr sjö í átta og byggingarmagn á lóðum A, B, C, D, E og F ákvarðað 80.000 m², þar af 35.000 m² atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, t.d. íbúðarhótelum á lóðum A og B. Á lóðum C og D er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð en íbúðum á efri hæðum. Um heimila uppbyggingu á svæði 02a segir:

„Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta. Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílgeymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða. Fernetraffjöldi bílageymslukjallara og bílgeymslu er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í sérstökum skilmálum vegna uppbyggingsvæðis 02a í grein 3.2 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 6800 m² byggingu á fjórum hæðum á lóð A. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir byggingum á lóðum A og B og sameiginlegri bílastæðalóð. Þá er gert ráð fyrir að 1. og 2. hæð viki fyrir stífg frá göngum undir Flugvallarveg við Öskjuhlíð.

Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda var samþykkt árið 2015 en breytingin tók mið af nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin á deiliskipulaginu fólst í því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 í 600 íbúðir og fjölga atvinnuhúsnæðisfermetrum á lóð A. Landnotkun á lóð B var breytt og þar heimiluð skilyrt atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum líkt og á lóðum C og D. Um nýtingu lóðanna segir nánar:

„Lóðir á þessum reit eru tvær lóðir, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsalóð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðalóð, t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílageymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannaiíbúðir er að ræða. Fernetraffjöldi bílageymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í grein 2.4 er fjallað um húsaagerðir en þar segir að annars vegar sé um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, líkt og lóð B, og hins vegar sé um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði, líkt og lóð A.

Í grein 2.8 er fjallað um bílastæði. Þar segir að bílastæði skuli vera innan viðkomandi lóðar og að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² af atvinnuhúsnæði og eitt stæði/íbúð og 0,2 stæði fyrir námsmannaiíbúð/íbúðahótel. Bílastæði í götum séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum. Lóðir A og B eru þó undantekningar frá framangreindu en þar er gert ráð fyrir yfirborðsstæði líkt og áður en jafnframt er veitt heimild til að koma fyrir bílakjallara sé þörf á því.

Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er tiltekið að á lóð A sé gert ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Útfærsla byggingar skuli taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skuli gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu en hugmynd sé um íbúðahótel á þessari lóð ætluð námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinimum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Verði þessi kostur nýttur minnki bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100 m² í 0,2 stæði/íb. Gert er ráð fyrir stíg frá göngum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.81.

Í grein 3.5 greinargerðar með deiliskipulaginu er fjallað um skuggavörp sem tekur mið af hæð bygginga eins og þær eru ráðgerðar samkvæmt því. Þar sést vel að skuggavarp vegna bygginga á lóðum A og B er töluvert á ákvæðnum tímum dagsins.

Í skilmálum skipulagsins er bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdraetti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

1.2 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Líkt og áður greinir hefur verið lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem varðar uppbyggingarsvæði 02a, þ.e. lóð A. Í breytingunni felst að byggingarmagn á lóðinni er aukið „til samræmis við lóðir G og H“ úr 12.500 m² í 17.500 m². Nýtingarhlutfall er hækkað úr 1.81 í 2.54. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verður 63.900 m² eftir breytingu. Um breytinguna segir nánar.

„Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H [...]. Þessi breyting styrkir götummynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdraetti [...]. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100 m² atvinnuhúsnæðis, þó 1/130 m² ef um hótél er að ræða og áfram 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfð verður 5. hæð og tvöfalður bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmálasnið A-A – E-E í skilmálaheftir, slá kennisnið H-H og K-K hér að neðan. [áherslubl. undirritað]

Við gildandi skilmála varðandi undirgöng að Snorrabrautarás segir í: „Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.“ Við þetta er bætt: „Heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“

II. Athugasemdir við deiliskipulag

Umbjóðandi minn er lóðarhafi að lóðinni að Hlíðarenda 28-34 eða lóð C samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Lóðin liggur vestan megin við lóð A. Á lóð C er heimiluð bygging atvinnuhúsnæðis á 1. hæð auk íbúða á efri hæðum, líkt og á lóð B sem liggur norðan megin við lóð A. Um ræðir stallaða 3-5 hæða blandaða byggð. Umbjóðandi minn hefur í ljósi nálægðar lóðar C við lóð A verulegra grenndarhagsmuna að gæta af fyrirhugaðri breytingu á

deiliskipulagi Hlíðarenda. Verður nú gerð grein fyrir mótmælum umbjóðanda míns við framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

2.1 Tillagan er í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Umbjóðandi minn byggir á því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda brjóti gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í *fyrsta lagi* er fjallað um húsagerðir í grein 2.4 í greinargerð með deiliskipulaginu. Annars vegar er gert ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er gert ráð fyrir 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að á reit A standi einvörðungu atvinnuhúsnæði. Stenst því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum á þá leið að þar verði heimillað að byggja þar fimm hæðir.

Í *öðru lagi* er mælt fyrir um í grein 2.8 í almennum skilmálum í greinargerð með deiliskipulaginu að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannalíbúð/íbúðahótel. Hvergi er mælt fyrir um að sérstakar kröfur skuli gilda um hótél líkt og kemur fram í breytingartillögunni en þar segir að um ræði 1/130 m² ef um hótél er að ræða. Verður að telja að einfaldlega verði að fella hótél undir skilmála vegna almenns atvinnuhúsnæðis og gera verði kröfu um eitt bílastæði á hverja 100 m². Þá vill umbjóðandi minn einnig benda á að t.a.m. í deiliskipulagi vegna Hverfisgötu 103 sem samþykkt var 2013 og auglýst 2015 er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis en á lóðinni hefur verið reist hótél. Byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé um fullnægjandi magn bílastæða að ræða.

Í *þriðja lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu segir á hinn bóginn að „[h]eimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“ Stenst það ekki samkvæmt almennum skilmálunum.

Í *fjórða lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að á lóðum A og B á svæði 02a sé möguleiki á bílakjallara og ef hann verði reistur skuli hann vera með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu („Snorrabraut“). Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu kemur fram að bílakjallari sé nauðsynlegur og að hann geti verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Þessi fyrirælli ganga í berhöggi við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Í *fimmta lagi* er gert ráð fyrir undirgöngum í gildandi deiliskipulagi undir Flugvallarveg. Stenst því ekki skoðun að miða tillögunni við að þau kunni að verða felld niður.

2.2 Rannsókn máls ekki fullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnáskýslulaga nr. 37/1993.

Í deiliskipulagi frá 2004 með síðari breytingum er skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á reitum. Engin rannsókn hefur farið fram á skuggavarpi vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni á reit A. Felur það í sér verulegan annmarka á meðferð málsins.

2.3 Ómálefnalegt að réttlæta aukningu byggingarmagns með vísan til heimillaðs byggingarmagns á lóðum G og H.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er hin verulega aukning á byggingarmagni á reit A réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Reitir G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir líkt og reitur A. Á lóð G er heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m². Á lóð H er jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk bílageymslu í kjallara.

Í fyrsta lagi byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé hægt að bera saman annars vegar reit A og hins vegar reiti G og H vegna staðsetningar og annarra atriða. Reitir G og H eru á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert er byggt vestan megin við reitina og á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A er á hinn bóginn umkringdur annars vegar íbúðahúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dregur að mikla umferð og fólk. Frá árinu 2004 hefur verið ráðgert í deiliskipulagi á reitnum að yfirborðsbílastæði verði á lóð A ólíkt öðrum lóðum á deiliskipulagssvæðinu vegna nálægðar við íþróttamannvirkin og fyrirhugaðrar starfsemi í byggingunni. Þá er jafnframt fyrirhugað að hótél muni rísa á reit A sem kallar jafnframt á aukna umferð umfram þeirri sem hefði leitt af íbúðahótélum fyrir námsmenn. Mun þetta hafa verulega neikvæð áhrif á íbúðabyggð á lóð B, C og D. Á lóðum G og H er einvörðungu ráðgert að þar verði hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Sík atvinnustarfsemi er að jafnaði einvörðungu yfir daginn ólíkt starfsemi hótels sem truflar nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn.

Í öðru lagi kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi reyndar í gildandi deiliskipulagsuppdraetti“. Frá því að deiliskipulag var samþykkt fyrir svæðið hefur verið gert ráð fyrir að á lóð A sé heimilað að byggja einvörðungu 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Einvörðungu sé heimilt að byggja 5 hæða hús á þeim reitum þar sem um ræðir blandaða byggð með íbúðir á efri hæðum. Stenst þessi röksemd því ekki skoðun. Þá er ekki heimilað að byggja 5 hæða hús á reitum G og H og er því verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til samræmis að því er varðar byggingarmagn á lóðunum.

Í þriðja lagi kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi breyttist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H. Ekki verður séð af uppdraetti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður á að komast fyrir á reitnum. Þá er ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst er að starfsemi í húsnæði á reit A verður önnur en annars staðar á skipulagssvæðinu. Þá verður byggingin jafnframt í verulegri nálægð við íþróttamannvirki líkt og áður greinir. Þessi atriði kalla á að til staðar sé yfirborðsbílastæði enda mun önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Telur umbjóðandi minn ljóst að ómálefnalegt sé að byggja á því að um ræði sambærilegt tilvik á lóð A og á lóðum G og H. Sú nálgun er einvörðungu reist á því sjónarmiði að einvörðungu hrein atvinnustarfsemi verði á þessum lóðum. Felur það í sér mikla einföldun. Markmið deiliskipulagsins að hafa yfirborðsstæði við byggingar þar sem atvinnustarfsemi er á 1. hæð en íbúðir á efri hæðum til þess að raska sem minnst friði íbúa á svæðinu verður markleysa komist þessi tillaga í gegn.

2.4 Umbjóðandi minn verður fyrir tjóni verði breytingin samþykkt.

Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi verður byggingarreitur ofanjarðar á lóð A stækkaður um 94% en um ræðir 40% aukningu á byggingarmagni.

Umbjóðandi minn byggir á því að hjálögð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda muni valda því, taki hún gildi, að verðmæti þeirrar fasteignar sem fyrirhugað er að reisa á lóð C skerðist miðað við heimildir eldri skipulagsáætlana og verði hann því fyrir verulegu tjóni. Tjónið felst í því að verðmætisrýmrun verður á þeim íbúðum sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umbjóðandi minn byggir á því að breytingin valdi því að söliverð íbúða á reit C lækki um 3-7% ef ekki meira. Á reit C er heimilað að byggja 16.457 m² íbúðahúsnæðis og hefur verið reiknað með að verðmæti hvers fermetra muni nema um 580.000 kr. Taki breytingin gildi mun 3% verðmætisrýmrun á söliverði íbúða því fela í sér 285.000.000 kr. tjón fyrir umbjóðanda minn en verði 7% lækkun mun tjónið nema 665.000.000. Yrði því um gríðarlegt tjón að ræða sem sveitarfélagið ber ábyrgð á.

2.5. Annað.

Umbjóðandi minn eignaðist lóðina árið 2016 og voru kaupin byggð á gildandi deiliskipulagi. Umbjóðandi minn byggir á því að sú breyting sem fyrirhugað er að gera á deiliskipulaginu sé mun meiri en hann þurfi að sætta sig við.

Umbjóðandi minn vill mótmæla sérstaklega breytingu á nýtingu atvinnuhúsnæðis á reit A þannig að þar verði leyft hótél. Byggir hann á því að eðlismunur sé á því að leyfa íbúðahótél fyrir námsmenn annars vegar og hefðbundið hótél hins vegar enda hið síðarnefnda til þess fallið að raska og trufla íbúðabyggð sem er í mikilli nálægð. Umbjóðandi minn byggir á því að 500 herbergja hótél, sem fyrirséð er að þessi breyting gæti heimilað, kalli á a.m.k. 18-20 rútur á dag. Er það mjög þyngjandi í íbúahverfi, svo ekki sé fastar að orði kveðið.

Á gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir undirgöngum og stígvíðum við byggingu á reit A. Umbjóðandi minn mótmælir því að þau verði felld úr skipulaginu þar sem þau hafi verulega þýðingu fyrir hagsmuni íbúa hverfisins enda umlykja umferðargötur hverfið þar sem umferðarpungi er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miða framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni

hans. Þá hefur rannsókn í aðdraganda að gerð tillögunnar verið verulega áfátt, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, auk þess sem ómálefnaleg sjónarmið búa hér að baki.

Umbjóðandi minn mun leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og/eða dómstólum taki umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi gildi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,



Óskar Sigurðsson hrl.



LÖGMANNSSTOFA

Fskj. nr. 8

Valsmenn hf.
Laufásvegi Hlíðarenda
101 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2017

Efni: Mótmæli við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda

Til LEX hefur leitað NH eignir ehf., kt. 550416-0770, lóðarhafi að Hlíðarenda 1-7, landnr. 220839, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, landnr. 220842.

Samkvæmt upplýsingum umbjóðanda míns áttu Valsmenn hf. frumkvæði að fyrirætlunum um breytingu á gildandi deiliskipulagi á Hlíðarenda og virðist sem þessar fyrirætlanir hafi legið fyrir þegar Valsmenn hf. seldu umbjóðanda mínum lóðina. Sem kunnugt er var lóðin hins vegar seld samkvæmt gildandi skipulagi. Valsmenn hf. upplýstu ekki um þessar fyrirætlanir sem munu gjörbylta hverfinu og ásýnd þess, verði þær samþykktar af skipulagsyfirvöldum. Umbjóðandi minn mun fyrirsjáanlega verða fyrir miklu tjóni taki tillagan gildi þar sem hún mun hafa í för með sér verulega rýrnun á verðmæti íbúða sem heimilað er að byggja á lóð hans.

Varlega áætlað má gera ráð fyrir að fyrirséð tjón muni nema um 3-7% lækkun á söluverði íbúða sem fyrirhugað er að reisa á lóð hans. Kann því tjónið að nema allt að 665.000.000 kr. og jafnvel hærrí fjárhæðum. Umbjóðandi minn byggir á því að ef umrædd breyting á deiliskipulagi taki gildi sé um að ræða galla á hinu selda í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og geti hann því gert kröfu á hendur Valsmönnum hf. um skaðabætur, sbr. 43. gr. laganna, eða beitt öðrum vanefndaúrræðum á grundvelli þeirra. Til upplýsingar fylgja hjálagt athugasemdir umbjóðanda míns við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllst,


Óskar Sigurðsson hrl.

Fylgigögn:

1. Afrit af athugasemdum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 12. maí 2017.



LÖGMANNSTOFA

Fskj. nr. 9

Valsmenn hf.
Laufásvegi Hlíðarenda
101 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2017

Efni: Mótmæli við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda

Til LEX hefur leitað Dalhús ehf., kt. 541201-4830, lóðarhafi að Hlíðarenda 28-34, landnr. 220840, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, landnr. 220842.

Samkvæmt upplýsingum umbjóðanda míns áttu Valsmenn hf. frumkvæði að fyrirætlunum um breytingu á gildandi deiliskipulagi á Hlíðarenda og virðist sem þessar fyrirætlanir hafi legið fyrir þegar Valsmenn hf. seldu umbjóðanda mínum lóðina. Sem kunnugt er var lóðin hins vegar seld samkvæmt gildandi skipulagi. Valsmenn hf. upplýstu ekki um þessar fyrirætlanir sem munu gjörbylta hverfinu og ásýnd þess, verði þær samþykktar af skipulagsyfirvöldum. Umbjóðandi minn mun fyrirsjáanlega verða fyrir miklu tjóni taki tillagan gildi þar sem hún mun hafa í för með sér verulega rýrnun á verðmæti íbúða sem heimilað er að byggja á lóð hans.

Varlega áætlað má gera ráð fyrir að fyrirséð tjón muni nema um 3-7% lækkun á söluverði íbúða sem fyrirhugað er að reisa á lóð hans. Kann því tjónið að nema allt að 665.000.000 kr. og jafnvel hærri fjárhæðum. Umbjóðandi minn byggir á því að ef umrædd breyting á deiliskipulagi taki gildi sé um að ræða galla á hinu selda í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og geti hann því gert kröfu á hendur Valsmönnum hf. um skaðabætur, sbr. 43. gr. laganna, eða beitt öðrum vanefndaúrræðum á grundvelli þeirra. Til upplýsingar fylgja hjálagt athugasemdir umbjóðanda míns við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,

Óskar Sigurðsson hrl.

Fylgigögn:

1. Afrit af athugasemdum við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda, dags. 12. maí 2017.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hliðarendi 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kristjáns Ásgeirssonar, mótt. 23. desember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hliðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hliðarenda. Í breytingunni felst breyting á byggingarreit og aukning á byggingarmagni á reit A, samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016. Einnig er lagður fram skýringaruppdráttur og greinargerð ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Jóhanns Halldórssonar f.h. lóðarhafa Hliðarenda H-reit, dags. 27. apríl 2017, tölvupóstur Bjarna Más Bjarnasonar f.h. Hliðarenda 1-7, 28 og 34, dags. 27. apríl 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdafresti og skuggavarp Alark arkitekta ehf. dags. 26. júní 2017. Tillagan var auglýst frá 20. mars til og með 15. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmennsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017, Lex lögmennsstofa f.h. Dalhúss ehf., dags. 12. maí 2017, og Jóhann Halldórsson hrl. f.h. O1 ehf. dags. 14. maí 2017. Einnig er lagður fram deiliskipulagsuppdr. Alark arkitekta ehf. dags. 22. desember 2017 breyttur 17. nóvember 2017 og skýringaruppdr. dags. 17. nóvember 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. desember 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. desember 2017.

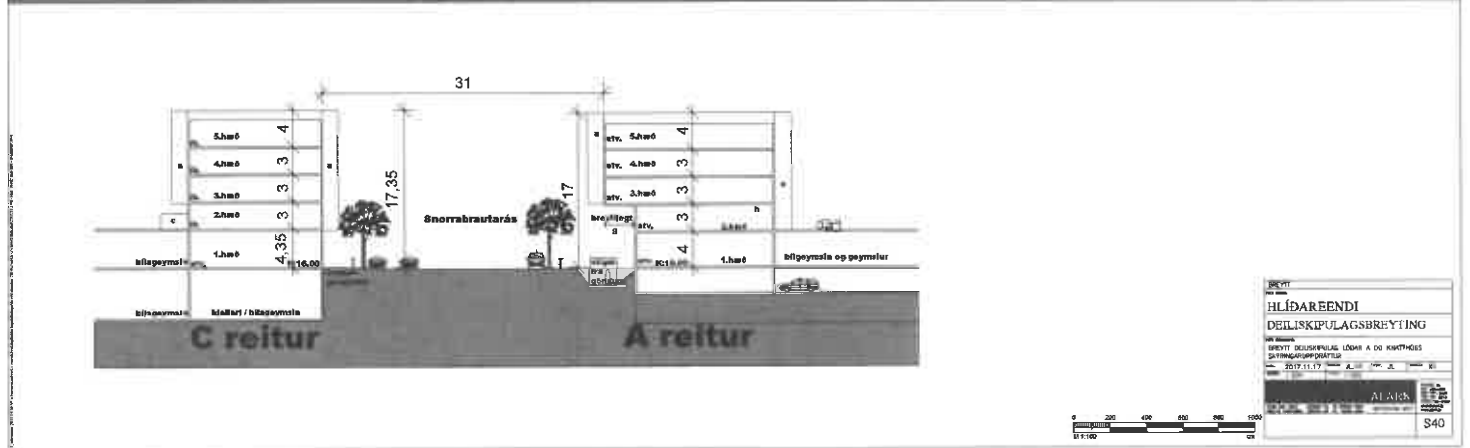
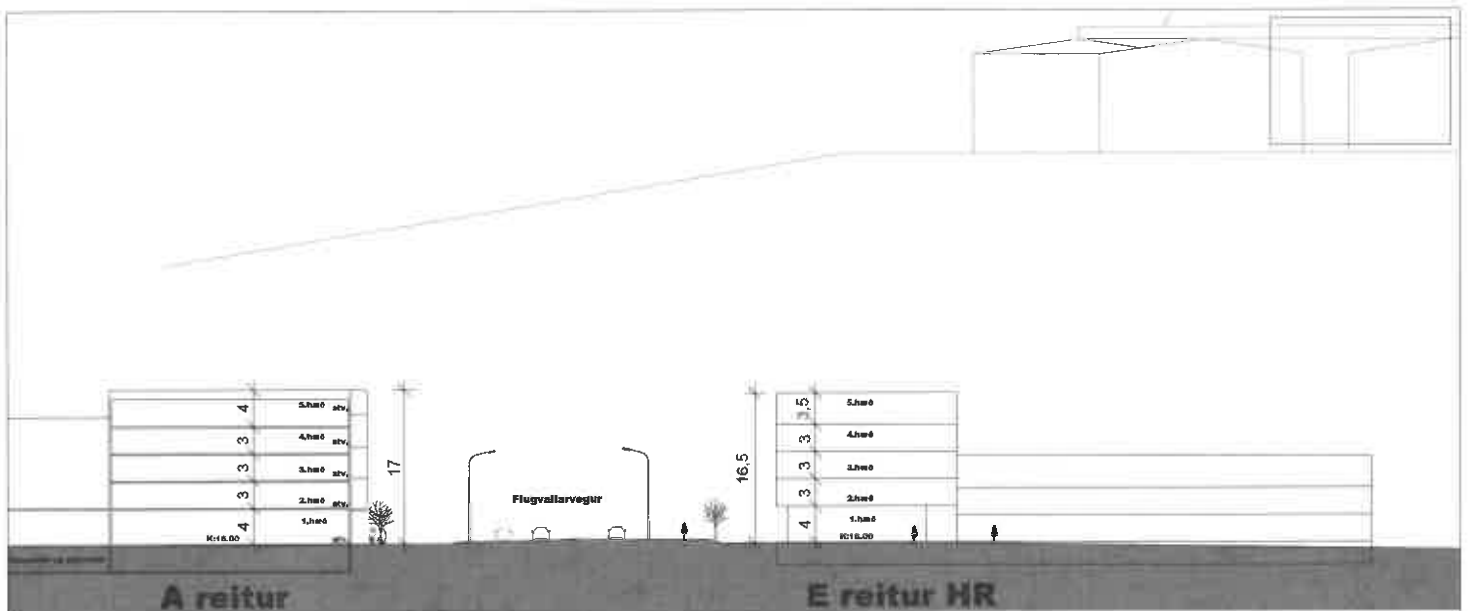
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs



Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppdráttur Alark arkitekta ehf. dags. 22. desember 2017 breyttur 17. nóvember 2017, skýringaruppdr. dags. 17. nóvember 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. desember 2017.





LÖGMANNSSTOFA

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa, Björns Axelssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Til LEX hefur leitað Dalhús ehf., kt. 541201-4830, lóðarhafi að Hlíðarenda 28-34, landnr. 220840, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, landnr. 220842. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar en Valsmenn hf., kt. 491299-2239, er skráður umráðandi hennar. Um ræðir uppbyggingarsvæði 02a austan Snorrabrautaráss, nánar tiltekið reit eða lóð A. Umbjóðandi minn mótmælir harðlega framkominni tillögu. Áður en gerð verður grein fyrir athugasemdum umbjóðanda míns verður fyrst vikið stuttlega að þeim málsatvikum og breytingum á deiliskipulagi reitsins í gegnum tíðina sem þýðingu hafa í þessu samhengi.

I. Málavextir

1.1 Deiliskipulag Hlíðarenda.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var heimilað að byggja allt að 60.000 m² atvinnuhúsnæði á svæði Hlíðarenda auk allt að 360 íbúða. Gerð var tillaga að deiliskipulagi árið 2004 á svæðinu í kjölfar undirritunar samnings á milli Reykjavíkurborgar og knattspymufélagsins Vals. Samkvæmt skipulaginu var svæðinu skipt í tvo hluta, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu- og íbúðasvæði. Svæðið markaðist af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti en var skipulagt sem ein heild. Í deiliskipulaginu var m.a. gert ráð fyrir göngum undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð.

Á reit utan Valslóðar, uppbyggingarsvæði, var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn mátti vera allt að 50.000 m² auk leikskólasvæðis. Í greinargerð með skipulaginu var sérstaklega bent á að byggingarreitir á uppdrættinum gætu rúmað stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfði. Var það því meðvitað ákvörðun frá upphafi að fullnýta ekki byggingarreitir.

Samkeppni um hönnun Vatnsmýrarsvæðis fór fram árið 2008 og í kjölfarið var samþykkt veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda til samræmis við samkeppnishugmyndina. Meginbreytingin á skipulagi á svæðinu fólst í gerð randbyggðar eða svokallaðs reitakerfis sem

hafði í för með sér mun þéttara byggðamynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerði ráð fyrir.

Í greinargerð með vinningstillögu kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Lóðum er fjölgað úr sjö í átta og byggingarmagn á lóðum A, B, C, D, E og F ákvarðað 80.000 m², þar af 35.000 m² atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, t.d. íbúðarhótelum á lóðum A og B. Á lóðum C og D er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð en íbúðum á efri hæðum. Um heimila uppbyggingu á svæði 02a segir:

„Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta. Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílageymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða. Fernetrafföldi bílageymslukjallara og bílageymslu er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í sérstökum skilmálum vegna uppbyggingsvæðis 02a í grein 3.2 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 6800 m² byggingu á fjórum hæðum á lóð A. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir byggingum á lóðum A og B og sameiginlegri bílastæðalóð. Þá er gert ráð fyrir að 1. og 2. hæð vki fyrir stígl frá göngum undir Flugvallarveg við Öskjuhlöð.

Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda var samþykkt árið 2015 en breytingin tók mið af nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin á deiliskipulaginu fólst í því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 í 600 íbúðir og fjölga atvinnuhúsnæðisfermetrum á lóð A. Landnotkun á lóð B var breytt og þar heimiluð skilyrt atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum líkt og á lóðum C og D. Um nýtingu lóðanna segir nánar:

„Lóðir á þessum reit eru tvær lóðir, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsalóð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðalóð, t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílageymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannaiíbúðir er að ræða. Fernetrafföldi bílageymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í grein 2.4 er fjallað um húsaagerðir en þar segir að annars vegar sé um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, líkt og lóð B, og hins vegar sé um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði, líkt og lóð A.

Í grein 2.8 er fjallað um bílastæði. Þar segir að bílastæði skuli vera innan viðkomandi lóðar og að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² af atvinnuhúsnæði og eitt stæði/íbúð og 0,2 stæði fyrir námsmannaiíbúð/íbúðahótel. Bílastæði í götum séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum. Lóðir A og B eru þó undantekningar frá framangreindu en þar er gert ráð fyrir yfirborðsstæði líkt og áður en jafnframt er veitt heimild til að koma fyrir bílakjallara sé þörf á því.

Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er tiltekið að á lóð A sé gert ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Útfærsla byggingar skuli taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skuli gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu en hugmynd sé um íbúðahótel á þessari lóð ætluð námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinimum vegna nálægðar við háskólastofnanir tvær. Verði þessi kostur nýttur minnki bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100 m² í 0,2 stæði/íb. Gert er ráð fyrir stígl frá göngum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.81.

Í grein 3.5 greinargerðar með deiliskipulaginu er fjallað um skuggavörp sem tekur mið af hæð bygginga eins og þær eru ráðgerðar samkvæmt því. Þar sést vel að skuggavarp vegna bygginga á lóðum A og B er töluvert á ákvæðnum tímum dagsins.

Í skilmálum skipulagsins er bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdraetti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

1.2 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Líkt og áður greinir hefur verið lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem varðar uppbyggingarsvæði 02a, þ.e. lóð A. Í breytingunni felst að byggingarmagn á lóðinni er aukið „til samræmis við lóðir G og H“ úr 12.500 m² í 17.500 m². Nýtingarhlutfall er hækkað úr 1.81 í 2.54. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verður 63.900 m² eftir breytingu. Um breytinguna segir nánar.

„Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H [...]. Þessi breyting styrkir götummynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdraetti [...]. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100 m² atvinnuhúsnæðis, þó 1/130 m² ef um hótél er að ræða og áfram 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfi verður 5. hæð og tvöfaldur bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmálasnið A-A – E-E í skilmálahefti, slá kennisnið H-H og K-K hér að neðan. [áherslubl. undirritaðs]

Við gildandi skilmála varðandi undirgöng að Snorrabrautarás segir í: „Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.“ Við þetta er bætt: „Heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“

II. Athugasemdir við deiliskipulag

Umbjóðandi minn er lóðarhafi að lóðinni að Hlíðarenda 28-34 eða lóð C samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Lóðin liggur vestan megin við lóð A. Á lóð C er heimiluð bygging atvinnuhúsnæðis á 1. hæð auk íbúða á efri hæðum, líkt og á lóð B sem liggur norðan megin við lóð A. Um ræðir stallaða 3-5 hæða blandaða byggð. Umbjóðandi minn hefur í ljósi nálægðar lóðar C við lóð A verulegra grenndarhagsmuna að gæta af fyrirhugaðri breytingu á

deiliskipulagi Hlíðarenda. Verður nú gerð grein fyrir mótmælum umbjóðanda míns við framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

2.1 Tillagan er í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Umbjóðandi minn byggir á því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda brjóti gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í *fyrsta lagi* er fjallað um húsagerðir í grein 2.4 í greinargerð með deiliskipulaginu. Annars vegar er gert ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er gert ráð fyrir 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að á reit A standi einvörðungu atvinnuhúsnæði. Stenst því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum á þá leið að þar verði heimilað að byggja þar fimm hæðir.

Í *öðru lagi* er mælt fyrir um í grein 2.8 í almennum skilmálum í greinargerð með deiliskipulaginu að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel. Hvergi er mælt fyrir um að sérstakar kröfur skuli gilda um hótél líkt og kemur fram í breytingartillögunni en þar segir að um ræði 1/130 m² ef um hótél er að ræða. Verður að telja að einfaldlega verði að fella hótél undir skilmála vegna almenns atvinnuhúsnæðis og gera verði kröfu um eitt bílastæði á hverja 100 m². Þá vill umbjóðandi minn einnig benda á að t.a.m. í deiliskipulagi vegna Hverfisgötu 103 sem samþykkt var 2013 og auglýst 2015 er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis en á lóðinni hefur verið reist hótél. Byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé um fullnægjandi magn bílastæða að ræða.

Í *þriðja lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdraetti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu segir á hinn bóginn að „[h]eimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“ Stenst það ekki samkvæmt almennum skilmálunum.

Í *fjórða lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að á lóðum A og B á svæði 02a sé möguleiki á bílakjallara og ef hann verði reistur skuli hann vera með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu („Snorrabraut“). Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu kemur fram að bílakjallari sé nauðsynlegur og að hann geti verið með sameiginlegri innkeyrsiu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatt húss og reits A. Þessi fyrir máli ganga í berhöggi við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Í *fimmta lagi* er gert ráð fyrir undirgöngum í gildandi deiliskipulagi undir Flugvallarveg. Stenst því ekki skoðun að miða tillögunni við að þau kunni að verða felld niður.

2.2 Rannsókn máls ekki fullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnáslulaga nr. 37/1993.

Í deiliskipulagi frá 2004 með síðari breytingum er skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á reitum. Engin rannsókn hefur farið fram á skuggavarpi vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni á reit A. Felur það í sér verulegan annmarka á meðferð málsins.

2.3 Ómálefnalegt að réttlæta aukningu byggingarmagns með vísan til heimilaðs byggingarmagns á lóðum G og H.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er hin verulega aukning á byggingarmagni á reit A réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Reitir G og H eru hreinir atvinnuhúsareitir líkt og reitur A. Á lóð G er heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m². Á lóð H er jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk bílageymslu í kjallara.

Í fyrsta lagi byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé hægt að bera saman annars vegar reit A og hins vegar reiti G og H vegna staðsetningar og annarra atriða. Reitir G og H eru á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert er byggt vestan megin við reitina og á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A er á hinn bóginn umkringdur annars vegar íbúðahúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dregur að mikla umferð og fólk. Frá árinu 2004 hefur verið ráðgert í deiliskipulagi á reitnum að yfirborðsbílastæði verði á lóð A ólíkt öðrum lóðum á deiliskipulagssvæðinu vegna nálægðar við íþróttamannvirkin og fyrirhugaðrar starfsemi í byggingunni. Þá er jafnframt fyrirhugað að hótél muni rísa á reit A sem kallar jafnframt á aukna umferð umfram þeirri sem hefði leitt af íbúðahótelum fyrir námsmenn. Mun þetta hafa verulega neikvæð áhrif á íbúðabyggð á lóð B, C og D. Á lóðum G og H er einvörðungu ráðgert að þar verði hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Slík atvinnustarfsemi er að jafnaði einvörðungu yfir daginn ólíkt starfsemi hótels sem truflar nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn.

Í öðru lagi kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi reyndar í gildandi deiliskipulagsuppdraetti“. Frá því að deiliskipulag var samþykkt fyrir svæðið hefur verið gert ráð fyrir að á lóð A sé heimilað að byggja einvörðungu 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Einvörðungu sé heimilt að byggja 5 hæða hús á þeim reitum þar sem um ræðir blandaða byggð með íbúðir á efri hæðum. Stenst þessi röksemd því ekki skoðun. Þá er ekki heimilað að byggja 5 hæða hús á reitum G og H og er því verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til samræmis að því er varðar byggingarmagn á lóðunum.

Í þriðja lagi kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H. Ekki verður séð af uppdraetti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður á að komast fyrir á reitnum. Þá er ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst er að starfsemi í húsnæði á reit A verður önnur en annars staðar á skipulagssvæðinu. Þá verður byggingin jafnframt í verulegri nálægð við íþróttamannvirki líkt og áður greinir. Þessi atriði kalla á að til staðar sé yfirborðsbílastæði enda mun önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Telur umbjóðandi minn ljóst að ómálefnalegt sé að byggja á því að um ræði sambærilegt tilvik á lóð A og á lóðum G og H. Sú nálgun er einvörðungu reist á því sjónarmiði að einvörðungu hrein atvinnustarfsemi verði á þessum lóðum. Felur það í sér mikla einföldun. Markmið deiliskipulagsins að hafa yfirborðsstæði við byggingar þar sem atvinnustarfsemi er á 1. hæð en íbúðir á efri hæðum til þess að raska sem minnst friði íbúa á svæðinu verður markleysa komist þessi tillaga í gegn.

2.4 Umbjóðandi minn verður fyrir tjóni verði breytingin samþykkt.

Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi verður byggingarreitur ofanjarðar á lóð A stækkaður um 94% en um ræðir 40% aukningu á byggingarmagni.

Umbjóðandi minn byggir á því að hjálögð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda muni valda því, taki hún gildi, að verðmæti þeirrar fasteignar sem fyrirhugað er að reisa á lóð C skerðist miðað við heimildir eldri skipulagsáætlinga og verði hann því fyrir verulegu tjóni. Tjónið felst í því að verðmætisrýmnum verður á þeim íbúðum sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umbjóðandi minn byggir á því að breytingin valdi því að söluverð íbúða á reit C lækki um 3-7% ef ekki meira. Á reit C er heimilað að byggja 16.457 m² íbúðahúsnæðis og hefur verið reiknað með að verðmæti hvers fermetra muni nema um 580.000 kr. Taki breytingin gildi mun 3% verðmætisrýmnum á söliverði íbúða því fela í sér 285.000.000 kr. tjón fyrir umbjóðanda minn en verði 7% lækkun mun tjónið nema 665.000.000. Yrði því um gríðarlegt tjón að ræða sem sveitarfélagið ber ábyrgð á.

2.5. Annað.

Umbjóðandi minn eignaðist lóðina árið 2016 og voru kaupin byggð á gildandi deiliskipulagi. Umbjóðandi minn byggir á því að sú breyting sem fyrirhugað er að gera á deiliskipulaginu sé mun meiri en hann þurfi að sætta sig við.

Umbjóðandi minn vill mótmæla sérstaklega breytingu á nýtingu atvinnuhúsnæðis á reit A þannig að þar verði leyft hótél. Byggir hann á því að eðlismunur sé á því að leyfa íbúðahótél fyrir námsmenn annars vegar og hefðbundið hótél hins vegar enda hið síðarnefnda til þess fallið að raska og trufla íbúðabyggð sem er í mikilli nálægð. Umbjóðandi minn byggir á því að 500 herbergja hótél, sem fyrirséð er að þessi breyting gæti heimilað, kalli á a.m.k. 18-20 rútur á dag. Er það mjög íþyngjandi í íbúahverfi, svo ekki sé fastar að orði kveðið.

Á gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir undirgöngum og stíg við byggingu á reit A. Umbjóðandi minn mótmælir því að þau verði felld úr skipulaginu þar sem þau hafi verulega þýðingu fyrir hagsmuni íbúa hverfisins enda umlykja umferðargötur hverfið þar sem umferðarþungu er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miða framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni



hans. Þá hefur rannsókn í aðdraganda að gerð tillögunnar verið verulega áfátt, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, auk þess sem ómálefnaleg sjónarmið búa hér að baki.

Umbjóðandi minn mun leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og/eða dómstólum taki umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi gildi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Óskar", written over a horizontal line.

Óskar Sigurðsson hrl.

Reykjavíkurborg

B.t. skipulagsfulltrúa, Björns Axelssonar

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík, 14. maí 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda

Undirritaður gætir hagsmuna O1 ehf. sem er lóðarhafi H reits að Hlíðarenda. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar nr. 2, landnr. 220842. Lóðin er skilgreind sem lóð A að Hlíðarenda í deiliskipulagi. Undirritaður mótmælir harðlega framkominni tillögu fyrir hönd lóðarhafa reits H. Áður en gerð verður grein fyrir athugasemdum umbjóðenda míns O1 ehf. verður fyrst vikið stuttlega að þeim málsatvikum og breytingum á deiliskipulagi reitsins í gegnum tíðina sem þýðingu hafa í þessu samhengi.

Málavextir

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var heimilað að byggja allt að 60.000 m² atvinnuhúsnæði á svæði Hlíðarenda auk allt að 360 íbúða. Gerð var tillaga að deiliskipulagi árið 2004 á svæðinu í kjölfar undirritunar samnings á milli Reykjavíkurborgar og knattspyrnufélagsins Vals. Samkvæmt skipulaginu var svæðinu skipt í tvo hluta, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu- og íbúðasvæði. Svæðið markaðist af Hringbraut, Bústaðavegi, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti en var skipulagt sem ein heild. Þegar deiliskipulagið árið 2004 tók gildi var aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 í gildi. Í deiliskipulaginu var m.a. gert ráð fyrir göngum undir Flugvallarveg að Öskjuhlíð.

Á reit utan Valslóðar, uppbyggingarsvæði, var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn mátti vera allt að 50.000 m² auk leikskólasvæðis. Í greinargerð með deiliskipulaginu var sérstaklega bent á að byggingarreitir

á uppdrættinum gætu rúmað stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Var það því meðvituð ákvörðun frá upphafi að fullnýta ekki byggingarreit.

Samkeppni um hönnun Vatnsmýrarsvæðis fór fram árið 2008 og í kjölfarið var samþykkt veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda til samræmis við samkeppnishugmyndina. Meginbreytingin á skipulagi á svæðinu fólst í gerð randbyggðar eða svokallaðs reitakerfis sem hafði í för með sér mun þéttara byggðamynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerði ráð fyrir.

Í greinargerð með vinningstillögu kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Lóðum er fjölgað úr sjö í átta og byggingarmagn á lóðum A, B, C, D, E og F ákvarðað 80.000 m², þar af 35.000 m² atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, t.d. íbúðarhótelum á lóðum A og B. Á lóðum C og D var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð en íbúðum á efri hæðum. Um nýtingu lóða á svæði 02a segir nánar:

„Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta. Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bilageymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða. Fermetraffjöldi bilageymslukjallara og bilageymslu er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í sérstökum skilmálum vegna uppbyggingsvæðis 02a í grein 3.2 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 6.800 m² byggingu á fjórum hæðum á lóð A. Gert er ráð fyrir bilakjallara undir byggingum á lóðum A og B og sameiginlegri bílastæðalóð. Þá er gert ráð fyrir að 1. og 2. hæð víki fyrir stíg frá göngum undir Flugvallarveg við Öskjuhlíð.

Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda var samþykkt árið 2015 en breytingin tók mið af nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin á deiliskipulaginu fólst í því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 í 600 íbúðir og fjölga atvinnuhúsnæðisfermetrum á lóð A. Landnotkun á lóð B var breytt og þar heimiluð skilyrt atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum líkt og á lóðum C og D. Um nýtingu lóðanna segir nánar:

„Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsalóð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðalóð, t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bilageymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0.2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsmannaíbúðir er að ræða. Fermetraffjöldi bilageymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í grein 2.4 er fjallað um húsagerðir en þar segir að annars vegar sé um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis.

Í grein 2.8 er fjallað um bílastæði. Þar segir að bílastæði skuli vera innan viðkomandi lóðar og að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² af atvinnuhúsnæði og eitt stæði/íbúð og 0,2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel.

Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins frá árinu 2015 er tiltekið að á lóð A sé gert ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Útfærsla byggingar skuli taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skuli gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu en hugmynd sé um íbúðahótel á þessari lóð ætluð námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Verði þessi kostur nýttur minnki bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100 m² í 0,2 stæði/íb. Gert er ráð fyrir stígl frá undirgöngum á lóð. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.81.

Í grein 3.5 greinargerðar með deiliskipulaginu er fjallað um skuggavörp sem taka mið af fyrirhugaðri hæð bygginga. Þar kemur fram að skuggavarp vegna bygginga á lóðum A og B er töluvert á ákveðnum tímum dags.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda

Líkt og áður greinir hefur verið lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem varðar uppbyggingarsvæði 02a, þ.e. lóð A. Í breytingunni felst að byggingarmagn á lóðinni er aukið „til samræmis við lóðir G og H“ úr 12.500 m² í 17.500 m². Nýtingarhlutfall er hækkað úr 1.81 í 2.54. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verði 63.900 m² eftir breytingu. Um breytinguna segir nánar:

„Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H [...]. Þessi breyting styrkir götummynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdraetti [...]. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100 m² atvinnuhúsnæðis, þó 1/130 m² ef um hótél er að ræða og áfram 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfð verður 5. hæð og tvöfaldur bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmálasnið A-A – E-E í skilmálaheftir, slá kennisnið H-H og K-K hér að neðan. [áherslubl. undirritaðs]

Við gildandi skilmála varðandi undirgöng að Snorrabrautarás segir í: „Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.“ Við þetta er bætt: „Heimilt er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“

Athugasemdir við deiliskipulag

Umbjóðandi minn er lóðarhafi að lóð H samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Lóðin liggur í vesturenda skipulagssvæðisins og þar er heimilúð bygging atvinnuhúsnæðis á 3-4 hæðum án nokkurra takmarkanna líkt og á lóð G sem stendur andspænis lóð H. Umbjóðandi minn hefur verulegra grenndarhagsmuna að gæta af fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Verður nú gerð grein fyrir mótmælum umbjóðanda míns við framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Tillagan er í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins

Umbjóðandi minn byggir á því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda brjóti gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í *fyrsta lagi* er fjallað um húsagerðir í grein 2.4 í greinargerð með deiliskipulaginu. Annars vegar er gert ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er gert ráð fyrir 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að á reit A standi einvörðungu atvinnuhúsnæði. Stenst því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum á þá leið að þar verði heimilað að byggja fimm hæðir.

Í *öðru lagi* er mælt fyrir um í grein 2.8 í almennum skilmálum í greinargerð með deiliskipulaginu að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel. Hvergi er mælt fyrir um að sérstakar kröfur skuli gilda um hótél líkt og kemur fram í breytingartillögunni en þar segir að um ræði 1/130 m² ef um hótél er að ræða. Verður að telja að einfaldlega verði að fella hótél undir skilmála vegna almenns atvinnuhúsnæðis og gera verði kröfu um eitt bílastæði á hverja 100 m². Þá vill umbjóðandi minn einnig benda á að t.a.m. í deiliskipulagi vegna Hverfisgötu 103 sem samþykkt var 2013 og auglýst 2015 er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis en á lóðinni var reist hótél. Byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé um fullnægjandi magn bílastæða að ræða.

Í *þriðja lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu segir á hinn bóginn að „[h]eimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“ Stenst það ekki samkvæmt almennum skilmálum.

Í *fjórða lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að á lóðum A og B á svæði 02a sé möguleiki á bílakjallara og ef hann verði reistur skuli hann vera með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu („Snorrabraut“). Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu kemur fram að bílakjallari sé nauðsynlegur og að hann geti verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Þessi fyrirmæli ganga í berhögð við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Í *fimmta lagi* er gert ráð fyrir undirgöngum í gildandi deiliskipulagi undir Flugvallarveg. Stenst því ekki skoðun að miða tillöguna við að þau kunni að verða felld niður.

Í *sjötta lagi* skal bent á það að þótt gildandi deiliskipulag heimili byggingu atvinnuhúsnæðis á lóð A þá er sú heimild háð augljósum takmörkunum. Við skýringu og skilgreiningu þeirra heimilda sem skipulag veitir verður að beita samanburðarskýringu á almennum og sérstökum skilmálum hverrar lóðar. Augljóst er, ef allur framangreindur texti skipulagsins er skýrður í samhengi, að það var aldrei skilningur skipulagshöfunda að reist yrði almennt hótél á reit A. Þannig er ljóst að núverandi texti gildandi skipulags, þar sem fjallað er um hugsanlega heimild til þess að byggja íbúðarhótél fyrir stúdenta, felur ekki í sér heimild til að byggja almennt hótél á reitnum. Þvert á móti er ljóst af samanburðarskýringu og gagnályktun að heimildin nær eingöngu til þess að byggja þar íbúðarhótél fyrir stúdenta. Framangreint fær enn frekar stuðning í þeim hluta texta skilmálanna sem fjalla um bílastæði enda er ljóst að lækkuð bílastæðakrafa byggir á því að stúdentaíbúðir og þarfir íbúa þeirra séu metnar á sambærilegum forsendum og þegar bílastæðafjöldi er metinn fyrir almenna íbúðarbyggð.

Rannsókn máls ekki fullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993

Að mati umbjóðenda mín skortir verulega á að rannsakað hafi verið hvaða áhrif vænt deiliskipulagsbreytnig muni hafa á byggð að Hlíðarenda.

Í deiliskipulagi frá 2004 með síðari breytingum er skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á reitum. Engin rannsókn hefur farið fram á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni á reit A. Felur það í sér verulegan annmarka á meðferð málsins.

Þá er nauðsynlegt að vísa sérstaklega til þess að enginn rannsókn hefur farið fram á því hvaða áhrif rekstur 500 herbergja hótels á A reit mun hafa á byggðina að Hlíðarenda. Miðað við fyrirætlanir lóðarhafa H reits er ráðgert að byggja 444 herbergja hótél á þeim reit. Ef auglýst skipulagstillaga verður samþykkt er ljóst að mögulegt hótélrymi að Hlíðarenda gæti rúmað 1.444 hótélherbergi. Að meðaltali gista 1,8 gestur á hverju hótélherbergi í Reykjavík sem leiðir til þess að á hverjum tíma má ætla að yfir 2.000 hótélgestir séu staddir á Hlíðarenda hverju sinni miðað við 80% nýtingu herbergja. Þessi fjöldi mun hafa veruleg áhrif á umferð og ásynnd skipulagssvæðisins enda ljóst að ávallt verða fleiri hótélgestir staddir á svæðinu heldur enn nemur heildarfjöldi allra íbúa Hlíðarenda. Að meðaltali búa 2,4 íbúar í hverri íbúð í Reykjavík og miðað við íbúðarfjölda að Hlíðarenda má ætla að íbúar verði 1.440. Þannig er ljóst að jafnvel þótt aðeins yrðu byggð hótél á H og A reit enn ekki G þá yrðu hótélgestir að jafnaði fleiri enn allir íbúar hverfisins.

Ómálefnalegt að réttlæta aukningu byggingarmagns með vísan til heimilaðs byggingarmagns á lóðum G og H

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er hin verulega aukning á byggingarmagni á reit A réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Reitir G og H eru hreinir atvinnuhú sareitir líkt og reitur A. Á lóð G og H er heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m².

Í fyrsta lagi byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé hægt að bera saman annars vegar reit A og hins vegar reiti G og H vegna mismunandi staðsetningar og annarra atriða. Reitir G og H eru á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert er byggt vestan og sunnan megin við reitina. Reitur A er á hinn bóginn umkringdur annars vegar íbúðarhúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dregur að mikla umferð og fólk.

Í öðru lagi kemur fram í tillögu að breytingu á deiliskipulagi að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi í gildandi deiliskipulagsupprætti“. Þetta er rangt. Frá því að deiliskipulag var samþykkt fyrir svæðið hefur verið gert ráð fyrir að á lóð A sé heimilað að byggja einvörðungu 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Einvörðungu er heimilt að byggja 5 hæða hús á þeim reitum þar sem um ræðir blandaða byggð með íbúðir á efri hæðum. Þá er ekki heimilað að byggja 5 hæða hús á reitum G og H og er því verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til samræmis að því er varðar byggingarmagn á lóðunum.

Í þriðja lagi kemur fram í tillögu að breytingu á deiliskipulagi að breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H. Ekki verður séð af upprætti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður á að komast fyrir á reitnum. Þá er ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst er að starfsemi í húsnæði á reit A verður önnur en annars staðar á skipulagssvæðinu. Þá verður byggingin jafnframt í verulegri nálægð við íþróttamannvirki líkt og áður greinir. Þessi atriði kalla á að til staðar sé yfirborðsbílastæði enda mun önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Umbjóðandi minn verður fyrir tjóni verði breytingin samþykkt

Umbjóðandi minn vísar til þess að auglýst breyting hafi veruleg áhrif á verðmæti annarra lóða á skipulagssvæðinu. Við mat á heimildum gildandi skipulags er ljóst að einvörðungu verða byggð hótél á tveimur lóðum skipulagssvæðisins, þ.e. lóð G og H. Verði auglýst breyting samþykkt er verið að fjölga hugsanlegu hótélrymi á Hlíðarenda um 33%. Með hliðsjón af þeim augljósa skorti sem er á landnæði í Reykjavík til hótélbygginga er ljóst að framangreind breyting mun rýra verðmæti byggingarlóða G og H. Þegar lóð H var seld umbjóðanda mínum mátti hann ganga að því sem vísu að þessum grundvallar forsendum skipulagsins yrði ekki breytt. Umbjóðandi minn eignaðist lóðina árið 2015 og voru kaupin byggð á gildandi deiliskipulagi. Umbjóðandi minn byggir á því að sú breyting sem fyrirhugað er að gera á deiliskipulaginu sé mun meiri en hann þurfi að sætta sig við.

Annað

Umbjóðandi minn vill mótmæla sérstaklega breytingu á nýtingu atvinnuhúsnæðis á reit A þannig að þar verði leyft hótél. Byggir hann á því að eðlismunur sé á því að leyfa íbúðahótél fyrir námsmenn annars vegar og hefðbundið hótél hins vegar enda hið síðarnefnda til þess fallið að raska og trufla íbúðabyggð sem er í mikilli nálægð. Umbjóðandi minn byggir á því að 500 herbergja hótél, sem fyrirséð er að þessi breyting gæti heimilað, kalli á a.m.k. 18-20 rútur á dag. Er það mjög íþyngjandi í íbúðhverfi, svo ekki sé fastar að orði kveðið.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir undirgöngum og stig við byggingu á reit A. Umbjóðandi minn mótmælir því að þau verði felld úr skipulaginu þar sem þau hafi verulega þýðingu fyrir hagsmuni íbúa hverfisins enda umlykja umferðargötur hverfið þar sem umferðarþungi er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miða framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

Kröfur O1 ehf.

Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni hans. Þá hefur rannsókn í aðdraganda að gerð tillögunnar verið verulega áfátt, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, auk þess sem ómálefnaleg sjónarmið búa hér að baki.

Umbjóðandi minn mun leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og/eða dómstólum taki umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi gildi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 6900884 eða tölvupóst á netfangið jh@s8.is.

Virðingartillit,



Jóhann Hallgrímsson hrl.



LÖGMANNSSTOFA

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa, Björns Axelssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2017

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

Til LEX hefur leitað NH eignir ehf., kt. 550416-0770, lóðarhafi að Hlíðarenda 1-7, landnr. 220839, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna framkominnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar 8. febrúar 2017 og borgarstjórnar Reykjavíkur 7. mars 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda, landnr. 220842. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar en Valsmenn hf., kt. 491299-2239, er skráður umráðandi hennar. Um ræðir uppbyggingarsvæði 02a austan Snorrabrautaráss, nánar tiltekið reit eða lóð A. Umbjóðandi minn mótmælir harðlega framkominni tillögu. Áður en gerð verður grein fyrir athugasemdum umbjóðanda míns verður fyrst vikið stuttlega að þeim málsatvikum og breytingum á deiliskipulagi reitsins í gegnum tíðina sem þýðingu hafa í þessu samhengi.

I. Málavextir

1.1 Deiliskipulag Hlíðarenda.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var heimilað að byggja allt að 60.000 m² atvinnuhúsnæðis á svæði Hlíðarenda auk allt að 360 íbúða. Gerð var tillaga að deiliskipulagi árið 2004 á svæðinu í kjölfar undirritunar samnings á milli Reykjavíkurborgar og knattspyrnufélagsins Vals. Samkvæmt skipulaginu var svæðinu skipt í tvo hluta, annars vegar íþróttasvæði Vals og hins vegar atvinnu- og íbúðasvæði. Svæðið markaðist af Hringbraut, Bústaðavegl, Flugvallarvegi og Hlíðarfæti en var skipulagt sem ein heild. Í deiliskipulaginu var m.a. gert ráð fyrir göngum undir Flugvallarveg að Óskjuhlíð.

Á reit utan Valslóðar, uppbyggingarsvæði, var gert ráð fyrir atvinnustarfsemi ásamt íbúðarlóðum og leikskóla. Heildarbyggingarmagn mátti vera allt að 50.000 m² auk leikskólasvæðis. Í greinargerð með skipulaginu var sérstaklega bent á að byggingarreitir á uppdrættinum gætu rúmað stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfði. Var það því meðvituð ákvörðun frá upphafi að fullnýta ekki byggingarreiti.

Samkeppni um hönnun Vatnsmýrarsvæðis fór fram árið 2008 og í kjölfarið var samþykkt veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda til samræmis við samkeppnishugmyndina. Meginbreytingin á skipulagi á svæðinu fólst í gerð randbyggðar eða svokallaðs reitakerfis sem

hafði í för með sér mun þéttara byggðamynstur og annað gatnakerfi en gildandi tillaga gerði ráð fyrir.

Í greinargerð með vinningstillögu kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð en skrifstofur og íbúðir þar fyrir ofan. Lóðum er fjölgað úr sjö í átta og byggingarmagn á lóðum A, B, C, D, E og F ákvarðað 80.000 m², þar af 35.000 m² atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi, t.d. íbúðarhótelum á lóðum A og B. Á lóðum C og D er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á 1. hæð en íbúðum á efri hæðum. Um heimila uppbyggingu á svæði 02a segir:

„Hér má byggja atvinnuhúsnæði, sem hýsir t.d. íbúðahótel með litlum einingum. Á 1. hæð að aðalgötu er skilyrt verslun eða þjónusta. Lóðir á þessum reit eru tvær, lóð A og lóð B. Gert er ráð fyrir bílageymslu undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100 m² í atvinnuhúsnæði, en 0,2/íbúð ef um íbúðahótel er að ræða. Fermetrafföldi bílageymslukjallara og bílageymslu er utan tainagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í sérstökum skilmálum vegna uppbyggingarsvæðis 02a í grein 3.2 í greinargerð með deiliskipulaginu kemur fram að gert sé ráð fyrir allt að 6800 m² byggingu á fjórum hæðum á lóð A. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir byggingum á lóðum A og B og sameiginlegri bílastæðalóð. Þá er gert ráð fyrir að 1. og 2. hæð víki fyrir stíg frá göngum undir Flugvallarveg við Öskjuhlíð.

Veruleg breyting á deiliskipulagi Hlíðarenda var samþykkt árið 2015 en breytingin tók mið af nýju aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin á deiliskipulaginu fólst í því að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 í 600 íbúðir og fjölga atvinnuhúsnæðisfermetrum á lóð A. Landnotkun á lóð B var breytt og þar heimiluð skilyrt atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum líkt og á lóðum C og D. Um nýtingu lóðanna segir nánar:

„Lóðir á þessum reit eru tvær lóðir, lóð A og lóð B. Lóð A er atvinnuhúsalóð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannaeiningar og lóð B er almenn íbúðalóð, t.d. með litlum íbúðum fyrir námsmenn og með atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Snorrabrautarás. Möguleiki er á bílageymslum undir þessum byggingum með innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Gera skal ráð fyrir 1 stæði/100m² í atvinnuhúsnæði, 1 stæði/íbúð en 0,2/íbúð ef um íbúðahótel og/eða námsannaíbúðir er að ræða. Fermetrafföldi bílageymslukjallara og geymsla í kjallara er utan tainagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í grein 2.4 er fjallað um húsaagerðir en þar segir að annars vegar sé um að ræða 3-5 hæða blandaða byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, líkt og lóð B, og hins vegar sé um að ræða 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði, líkt og lóð A.

Í grein 2.8 er fjallað um bílastæði. Þar segir að bílastæði skuli vera innan viðkomandi lóðar og að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² af atvinnuhúsnæði og eitt stæði/íbúð og 0,2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel. Bílastæði í götum séu almenn stæði ætluð gestum og viðskiptavinum. Lóðir A og B eru þó undantekningar frá framangreindu en þar er gert ráð fyrir yfirborðsstæði líkt og áður en jafnframt er veitt heimild til að koma fyrir bíllakjallara sé þörf á því.

Í sérstökum skilmálum deiliskipulagsins er tiltekið að á lóð A sé gert ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Útfærsla byggingar skuli taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg. Á 1. hæð að Snorrabrautarás, skuli gera ráð fyrir atvinnuhúsnæði, verslun eða þjónustu en hugmynd sé um íbúðahótel á þessari lóð ætluð námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær. Verði þessi kostur nýttur minnki bílastæðakrafa lóðarinnar úr 1/100 m² í 0,2 stæði/íb. Gert er ráð fyrir stíg frá göngum. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 1.81.

Í grein 3.5 greinargerðar með deiliskipulaginu er fjallað um skuggavörp sem tekur mið af hæð bygginga eins og þær eru ráðgerðar samkvæmt því. Þar sést vel að skuggavarp vegna bygginga á lóðum A og B er töluvert á ákveðnum tímum dagsins.

Í skilmálum skipulagsins er bent á að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfir.

1.2 Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda.

Líkt og áður greinir hefur verið lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda sem varðar uppbyggingarsvæði 02a, þ.e. lóð A. Í breytingunni felst að byggingarmagn á lóðinni er aukið „til samræmis við lóðir G og H“ úr 12.500 m² í 17.500 m². Nýtingarhlutfall er hækkað úr 1.81 í 2.54. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verður 63.900 m² eftir breytingu. Um breytinguna segir nánar:

„Breyttur byggingarkroppur þekur alla lóðina á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H [...]. Þessi breyting styrkir götummynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsupprætti [...]. Fimmta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarða séu uppreist gróðurker fyrir trjágróður. Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m² byggingu (A nými ofanjarðar) á 4-5 hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100 m² atvinnuhúsnæðis, þó 1/130 m² ef um hótel er að ræða og áfram 0,2 stæði á íbúð ef um íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bílakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri Innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Skilmálasnið H-H og I-I (að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfi verður 5. hæð og tvöfaldur bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmálasnið A-A – E-E í skilmálaheftir, sjá kennisnið H-H og K-K hér að neðan. [áherslubr. undirritaðs]

Við gildandi skilmála varðandi undirgöng að Snorrabrautarás segir í: „Útfærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útfærslu undirganga undir Flugvallarveg.“ Við þetta er bætt: „Heimiit er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“

II. Athugasemdir við deiliskipulag

Umbjóðandi minn er lóðarhafi að lóðinni að Hlíðarenda 1-7 eða lóð D samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Lóðin liggur vestan megin við lóð A. Á lóð D er heimiluð bygging atvinnuhúsnæðis á 1. hæð auk íbúða á efri hæðum, líkt og á lóð B sem liggur norðan megin við lóð A og á móti lóð umbjóðanda míns. Um ræðir stallaða 3-5 hæða blandaða byggð. Umbjóðandi minn hefur í ljósi nálægðar lóðar D við lóð A verulegra grenndarhagsmuna að

gæta af fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Verður nú gerð grein fyrir mótmælum umbjóðanda míns við framkominni tillögu að breytingu á deiliskipulagi.

2.1 Tillagan er í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Umbjóðandi minn byggir á því að tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda brjóti gegn almennum skilmálum deiliskipulagsins frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 5.1.2 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Í *fyrsta lagi* er fjallað um húsagerðir í grein 2.4 í greinargerð með deiliskipulaginu. Annars vegar er gert ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis, og hins vegar er gert ráð fyrir 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert er að á reiti A standi einvörðungu atvinnuhúsnæði. Stenst því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum á þá leið að þar verði heimilað að byggja þar fimm hæðir.

Í *öðru lagi* er mælt fyrir um í grein 2.8 í almennum skilmálum í greinargerð með deiliskipulaginu að gera skuli ráð fyrir einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði/íbúð og 0.2 stæði fyrir námsmannaíbúð/íbúðahótel. Hvergi er mælt fyrir um að sérstakar kröfur skuli gilda um hótél líkt og kemur fram í breytingartillögunni en þar segir að um ræði 1/130 m² ef um hótél er að ræða. Verður að telja að einfaldlega verði að fella hótél undir skilmála vegna almenns atvinnuhúsnæðis og gera verði kröfu um eitt bílastæði á hverja 100 m². Þá vill umbjóðandi minn einnig benda á að t.a.m. í deiliskipulagi vegna Hverfisgötu 103 sem samþykkt var 2013 og auglýst 2015 er gert ráð fyrir einu bílastæði á hverja 50 m² verslunar- og þjónustuhúsnæðis en á lóðinni hefur verið reist hótél. Byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé um fullnægjandi magn bílastæða að ræða.

Í *þriðja lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu segir á hinn bóginn að „[h]eimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg felld niður.“ Stenst það ekki samkvæmt almennum skilmálunum.

Í *fjórða lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að á lóðum A og B á svæði 02a sé möguleiki á bílakjallara og ef hann verði reistur skuli hann vera með sameiginlegri aðkomu á milli lóða frá aðalgötu („Snorrabraut“). Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu kemur fram að bílakjallari sé nauðsynlegur og að hann geti verið með sameiginlegri innkeyrslu með lóð B frá Snorrabrautarás og/eða um rampa frá götu á milli knatthúss og reits A. Þessi fyriræli ganga í berhögð við almenna skilmála deiliskipulagsins.

Í *fimmta lagi* er gert ráð fyrir undirgöngum í gildandi deiliskipulagi undir Flugvallarveg. Stenst því ekki skoðun að miða tillögunum við að þau kunni að verða felld niður.

2.2 *Rannsókn máls ekki fullnægjandi, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.*

Í deiliskipulagi frá 2004 með síðari breytingum er skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á reitum. Engin rannsókn hefur farið fram á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni á reit A. Felur það í sér verulegan annmarka á meðferð málsins.

2.3 *Ómálefnalegt að réttlæta aukningu byggingarmagns með vísan til heimilaðs byggingarmagns á lóðum G og H.*

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er hin verulega aukning á byggingarmagni á reit A réttlætt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Reitir G og H eru hreinir atvinnuhúsa-reitir líkt og reitur A. Á lóð G er heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk blageymslu í kjallara. Gerð er krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m². Á lóð H er jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk blageymslu í kjallara.

Í *fyrsta lagi* byggir umbjóðandi minn á því að ekki sé hægt að bera saman annars vegar reit A og hins vegar reiti G og H vegna staðsetningar og annarra atriða. Reitir G og H eru á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert er byggt vestan megin við reitina og á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A er á hinn bóginn umkringdur annars vegar íbúðahúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dregur að mikla umferð og fólk. Frá árinu 2004 hefur verið ráðgert í deiliskipulagi á reitnum að yfirborðsbílastæði verði á lóð A ólíkt öðrum lóðum á deiliskipulagssvæðinu vegna nálægðar við íþróttamannvirkin og fyrirhugaðrar starfsemi í byggingunni. Þá er jafnframt fyrirhugað að hótél muni rísa á reit A sem kallar jafnframt á aukna umferð umfram þeirri sem hefði leitt af íbúðahótelum fyrir námsmenn. Mun þetta hafa verulega neikvæð áhrif á íbúðabyggð á lóð B, C og D. Á lóðum G og H er einvörðungu ráðgert að þar verði hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Slík atvinnustarfsemi er að jafnaði einvörðungu yfir daginn ólíkt starfsemi hótels sem truflar nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn.

Í *öðru lagi* kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi reyndar í gildandi deiliskipulagsuppdrætti“. Frá því að deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir svæðið hefur verið gert ráð fyrir að á lóð A sé heimilað að byggja einvörðungu 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði. Einvörðungu sé heimilt að byggja 5 hæða hús á þeim reitum þar sem um ræðir blandaða byggð með íbúðir á efri hæðum. Stenst þessi röksemd því ekki skoðun. Þá er ekki heimilað að byggja 5 hæða hús á reitum G og H og er því verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til samræmis að því er varðar byggingarmagn á lóðunum.

Í *þriðja lagi* kemur fram í tillögu að breytingu að deiliskipulagi að breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi breytist í aflokaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D E, F, G og H. Ekki verður séð af uppdrætti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður á að komast fyrir á reitnum. Þá er ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst er að starfsemi í húsnæði á reit A verður önnur en annars staðar á skipulagssvæðinu. Þá verður byggingin jafnframt í verulegri nálægð við íþróttamannvirki líkt og áður greinir. Þessi atriði kalla á að til staðar sé yfirborðsbílastæði enda mun önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Telur umbjóðandi minn ljóst að ómálefnalegt sé að byggja á því að um ræði sambærilegt tilvik á lóð A og á lóðum G og H. Sú nálgun er einvörðungu reist á því sjónarmiði að einvörðungu hrein atvinnustarfsemi verði á þessum lóðum. Felur það í sér mikla einföldun. Markmið deiliskipulagsins að hafa yfirborðsstæði við byggingar þar sem atvinnustarfsemi er á 1. hæð en íbúðir á efri hæðum til þess að raska sem minnst friði íbúa á svæðinu verður markleysa komist þessi tillaga í gegn.

2.4 Umbjóðandi minn verður fyrir tjóni verði breytingin samþykkt.

Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi verður byggingarreitur ofanjarðar á lóð A stækkaður um 94% en um ræðir 40% aukningu á byggingarmagni.

Umbjóðandi minn byggir á því að hjálögð tillaga að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda muni valda því, taki hún gildi, að verðmæti þeirrar fasteignar sem fyrirhugað er að reisa á lóð D skerðist miðað við heimildir eldri skipulagsáætlana og verði hann því fyrir verulegu tjóni. Tjónið felst í því að verðmætisrýmnum verður á þeim íbúðum sem fyrirhugað er að reisa á lóðinni, sbr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Umbjóðandi minn byggir á því að breytingin valdi því að söluverð íbúða á reit D lækki um 3-7% ef ekki meira. Á reit D er heimilað að byggja 16.457 m² íbúðahúsnæðis og hefur verið reiknað með að verðmæti hvers fermetra muni nema um 580.000 kr. Taki breytingin gildi mun 3% verðmætisrýmnum á söluverði íbúða því fela í sér 285.000.000 kr. tjón fyrir umbjóðanda minn en verði 7% lækkun mun tjónið nema 665.000.000. Yrði því um gríðarlegt tjón að ræða sem sveitarfélagið ber ábyrgð á.

2.5. Annað.

Umbjóðandi minn eignaðist lóðina árið 2016 og voru kaupin byggð á gildandi deiliskipulagi. Umbjóðandi minn byggir á því að sú breyting sem fyrirhugað er að gera á deiliskipulaginu sé meiri en hann þurfi að sætta sig við.

Umbjóðandi minn vill mótmæla sérstaklega breytingu á nýtingu atvinnuhúsnæðis á reit A þannig að þar verði leyft hótél. Byggir hann á því að eðlismunur sé á því að leyfa íbúðahótél fyrir námsmenn annars vegar og hefðbundið hótél hins vegar enda hið síðarnefnda til þess fallið að raska og trufla íbúðabyggð sem er í mikilli nálægð. Umbjóðandi minn byggir á því að 500 herbergja hótél, sem fyrir séð er að þessi breyting gæti heimilað, kalli á a.m.k. 18-20 rútur á dag. Er það mjög íþyngjandi í íbúahverfi, svo ekki sé fastar að orði kveðið.

Á gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir undirgöngum og stígvíðum við byggingu á reit A. Umbjóðandi minn mótmælir því að þau verði felld úr skipulaginu þar sem þau hafi verulega þýðingu fyrir hagsmuni íbúa hverfisins enda umlykja umferðargötur hverfið þar sem umferðarpungi er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miða framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni

hans. Þá hefur rannsókn í aðdraganda að gerð tillögunnar verið verulega áfátt, sbr. 10. gr. stjómssýslulaga nr. 37/1993, auk þess sem ómálefnaleg sjónarmið búa hér að baki.

Umbjóðandi minn mun leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og/eða dómstólum taki umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi gildi.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna, annað hvort í gegnum síma 590-2600 eða tölvupóst á netfangið oskar@lex.is.

Virðingarfyllt,



Óskar Sigurðsson hrl.



Reykjavík 4. desember 2017 (HG1)

Varðar: Hlíðarendi 2

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Kristjáns Ásgeirssonar, mótt. 23. desember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda. Í breytingunni felst breyting á byggingarreit og aukning á byggingarmagni á reit A, samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016. Einnig er lagður fram skýringaruppdáttur og greinargerð ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016. Einnig er lagður fram tölvupóstur Jóhanns Halldórssonar f.h. lóðarhafa Hlíðarenda H-reit, dags. 27. apríl 2017, og tölvupóstur Bjarna Más Bjarnasonar f.h. Hlíðarenda 1-7, 28 og 34, dags. 27. apríl 2017, þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdafresti. Tillagan var auglýst frá 20. mars til og með 15. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Lex lögmennsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017, Lex lögmennsstofa f.h. Dalhúss ehf., dags. 12. maí 2017 og Jóhann Halldórsson hrl. f.h. O1 ehf. dags. 14. maí 2017. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. maí 2017 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd við auglýsta deiliskipulagsbreytingu:

1. Lex lögmennsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017
2. Lex lögmennsstofa f.h. Dalhúss ehf., dags. 12. maí 2017
3. Jóhann Halldórsson hrl. f.h. O1 ehf. dags. 14. maí 2017

-
1. Lex lögmennsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017

Eign Nh eigna er á lóð D á deiliskipulagi Hlíðarenda. Vegna nálægðar lóðar D við Hlíðarenda 2 eða lóð A setur lögmennsstofan fram athugasemd um að breytingin á deiliskipulaginu sé í andstöðu við almenna skilmála gildandi deiliskipulags. Athugasemdin er í nokkrum liðum:

1. Í gildandi deiliskipulagi eru lóðir annars vegar skilgreindar sem 3-5 hæða blönduð byggð atvinnuhúsnæðis og íbúða og hins vegar sem 3-4 hæða hreint atvinnuhúsnæði, eins og Lex vill meina að séu gildandi skilmálar fyrir lóð A.
2. Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og einu stæði / íbúð og 0.2 bílastæði fyrir námsmannaíbúð. Ekki sé skilgreind bílastæðakrafa fyrir hótél og því eigi að miða við skilmála sem gilda almennt um atvinnuhúsnæði.
3. Byggingareitir eru almennt stærri en hámarksbyggingarmagn lóða leyfi, því standist ekki að skrifa að „heimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undiröngin undir Flugvallarveg felld niður.“
4. Mótmælt er að aðkoma að bílageymslu geti verið um rampa eða götu á milli knatthúss og reits A auk fyrri skilgreiningar á aðkomu.
5. Lögmennsstofan segir að gert sé ráð fyrir undirgöngum undir Flugvallarveg og standist það því ekki skoðun að miða tillögu við að þau kunni að vera felld niður.





Auk þessa finnst lögmannsstofunni ómálefnalegt að réttlæta aukningu á byggingarmagni með heimiluðu byggingarmagni á lóðum G og H sem séu hreinir atvinnuhúsareitir á 3-4 hæðum:

1. Vegna staðsetningar séu reitirnir ekki sambærilegir.
2. Ekki sé rétt að segja: „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi reyndar í gildandi deiliskipulagsupprætti“. Frá því að skipulagið var samþykkt hafi verið gert ráð fyrir 3-4 hæðum.
3. Byggð verður randbyggð og mun þá opið bílastæði breytast í aflokaðan innigarð og verða þau þar með ekki aðgengileg fyrir t.d. viðburði í knatthúsi, sem muni leiða af sér verulega truflun fyrir íbúa í nágrenni.

Lex segir umbjóðanda sinn verða fyrir tjóni verði tillagan samþykkt og verðmæti fasteignar hans rýrna. Mótmælir hann sérstaklega að leyft verið að byggja hótél sem sé íþyngjandi fyrir íbúðahverfi með a.m.k. 18-20 rútum á dag. Mótmælir hann einnig að undirgöng verði felld út. Honum finnst rannsókn í aðdraganda tillögugerðarinnar verulega áfátt, skuggavarp ekki sýnt og ætlar að leita réttar síns fyrir Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála og eða dómstólum taki umrædd breyting á gildandi deiliskipulagi gildi.

2. Lex lögmannsstofa f.h. Dalhúss ehf., dags. 12. maí 2017

Dalhús ehf. er lóðarhafi á lóð C eða Hlíðarenda 28-34 og hefur vegna nálægðar lóðar við Hlíðarenda 2 eða lóð A verulega grenndarhagsmuni að gæta að breytingu á deiliskipulagi á lóð A. Að öðru leyti er athugasemdin samhljóða athugasemd nr. 1.

3. Jóhann Halldórsson hrl. f.h. O1 ehf. dags. 14. maí 2017

O1 ehf. er lóðarhafi á lóð H og hefur verulega grenndarhagsmuni að gæta vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á lóð A. Athugasemdin er samhljóða athugasemd nr. 1 og 2 auk þeirra athugasemda sem lúta að heimilaðri notkun lóðar A sem hótels:

Jóhann segir að við lestur gildandi deiliskipulags hafi heimild til byggingar íbúðahótels fyrir stúdenta ekki falið í sér heimild til að byggja almennt hótél á reitnum. Auk þessa hafi engin rannsókn farið fram á því hvaða áhrif rekstur 500 herbergja hótels á reit A myndi hafa á byggðina að Hlíðarenda. Hann segir heimilt að reka hótél á reit H og G skv. gildandi skilmálum. Ef byggt yrði hótél á reit A og annaðhvort á reit H eða G, yrðu hótélgestir um 2.000 talsins og því fleiri en íbúar svæðisins.

SVAR:

Í deiliskipulagsbreytingunni er ekki farið fram á breytingu á notkun lóðarinnar. Áfram verður um atvinnuhúsnæði að ræða með verslun eða þjónustu á 1. hæð að Snorrabrautarás, auk heimildar fyrir íbúðahótél „sem ætlað er námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær“ eins og segir í gildandi skilmálahefti. Skilmálar um blöndun atvinnuhúsnæðis og íbúðahótels fyrir námsmenn gilda fyrir lóðir A og B og eru þær því ekki sambærilegar og hreinar atvinnuhúsalóðir G og H.



Bílastæðakrafa lóðarinnar er óbreytt, 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis og 0.2 stæði/íb. ef byggt verður íbúðahótel fyrir námsmenn. Ekki verður heimilaður rekstur hótels á lóðinni og texti um bílastæðakröfu hótels verður því tekinn út úr greinargerð.

Aðalmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar var að loka reitnum með randbyggð m.a. til að styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og skilgreina hvar heimilað væri að byggja að hluta til 5. hæð byggingarinnar. Með setningunni um að „heimilt sé að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undiröngin undir Flugvallarveg felld niður.“ er átt við að verði undirgöngin felld niður, megi byggja allar hæðir út í byggingarreit, líka fyrstu hæð. Þar sem fyrsta hæðin og jafnvel önnur hæðin þurfi að laga sig að aðdraganda undirganganna sem eru undir byggingunni.

Ekki er séð hvernig ný aðkoma að stækkaðri bílageymslu um rampa eða götu á milli knatthússins og reitar A hafi neikvæð áhrif á aðrar lóðir Hlíðarendasvæðisins. Önnur aðkoma að stækkuðum bílakjallara gæti einmitt dregið úr umferð við fyrri skilgreinda aðkomu frá Snorrabrautarás á milli lóða A og B.

Til skoðunar er að fella niður undirgöng undir Flugvallarveg og hefur í því tilliti verið samþykkt deiliskipulag lóða á HR reit sunnan við Flugvallaveg þar sem gert er ráð fyrir að undirgöngunum verði lokað og umferð allra fararmáta verði á yfirborði.

Varðandi aukningu á byggingarmagni lóðar A vegna samanburðar við aðrar atvinnuhúsalóðir og staðhæfingar um að vegna staðsetningar séu reitirnir ekki sambærilegir. Litið hefur einmitt verið til staðsetningar lóðar A sem hornbyggingar á gatnamótum Nauthólsvegur og Flugvallavegur og bygginga sem koma til með að rísa hinum megin við sömu gatnamót við skilgreiningu heimildar til 5. hæðar byggingarinnar. Auk þess sem byggingarreitur breytist í randbyggð og byggingarmagn eykst við þá breytingu.

Rétt er að lokaður inngarður býður ekki upp á aðgengi að bílastæðum á yfirborði. Bílakjallari undir knatthúsi er hins vegar tvöfaldaður að stærð og má vænta að hægt verði að nýta hann við viðburði í knatthúsinu.

Vegna athugasemda um að ekki hafi í upphafi verið gert ráð fyrir hóteli í reitnum og að rannsókn á áhrifum þess hafi verið verulega áfátt í deiliskipulagstillögunni þá er ekki gert ráð fyrir hóteli á reitnum, eins og komið hefur fram í svörum hér að ofan, og allur texti sem lýtur að því eða bílastæðakröfutextinn verður fjarlægður úr greinargerð.

Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriði verði leiðrétt á uppdráttum:

- Texti um bílastæðakröfu hótels verði felldur út úr greinargerð, enda verður ekki að heimilað hóteli á reitnum.
- Byggingareitur fyrir heimilaða 5. hæð verði sýndur skástrikaður á grunnmynd. Salarhæðir reitar A lækkaðar í 3m á efri hæðum til samræmis við reiti C-F.
- Texta um aðkomu að bílakjallara knatthúss með samnýtingu innkeyrslu að bílakjallara lóðar A frá Snorrabrautarás verði einnig frá innkeyrslum bílakjallara á milli lóðar A og knatthúss.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.



AUGLÝSING

um breytingar á deiliskipulagi í Reykjavíkurborg.

Hlíðarendi 2.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti borgarráð Reykjavíkur, þann 22. desember 2017, breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda. Í breytingunni felst breyting á byggingarreit og aukning á byggingarmagni á reit A. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Laugavegur 66-68.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur, með vísan til a-liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs, þann 10. janúar 2018, breytingu á skilmálum deiliskipulags fyrir lóðina nr. 66-68 við Laugaveg. Í breytingunni felst að heimilt er að hafa verslun og/eða þjónustu í rými 01-0104 á jarðhæð. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Kennaraháskóli Íslands, reitur 1.254.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur, með vísan til a-liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs, þann 17. janúar 2018, breytingu á deiliskipulagi reits 1.254, Kennaraháskólinn. Í breytingunni felst að leiðrétt var samlagningarvilla á uppdrætti. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Bankastræti 12.

Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 samþykkti skipulagsfulltrúi Reykjavíkur, með vísan til heimilda um embættisafgreiðslur skipulagsfulltrúa í viðauka við samþykkt um stjórn Reykjavíkurborgar, þann 12. janúar 2018, breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.171.2 vegna lóðarinnar nr. 12 við Bankastræti. Í breytingunni felst að koma fyrir geymslu, sorpgerði og svölum á nýbyggingu á baklód. Uppdrættir hafa hlotið meðferð samkvæmt 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin öðlast þegar gildi.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar, 17. janúar 2018.

Björn Axelsson.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 21. febrúar 2018.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar vegna kröfu um stöðvun framkvæmda í málinu nr. 24/2018, þar sem kærð eru ákvörðun borgarráðs frá 21. desember 2017 um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda 2.

Með tölvupósti dags. 19. febrúar sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru ásamt stöðvunarkröfu. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar.

Umsögn

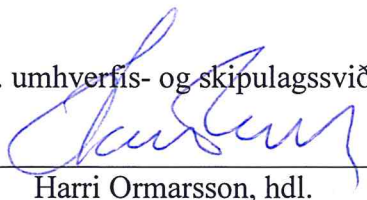
Þann 13. desember 2017 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda. Í breytingunni felst breyting á byggingarreit og aukning á byggingarmagni á reit A, skv. uppdr. ALARK arkitekta ehf. dags. 22. desember 2016. Borgarráð staðfesti samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs þann 21. desember 2017.

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í b-deild stjórnartíðinda þann 19. janúar 2018.

Engin byggingar – eða framkvæmdaleyfi hafa verið gefin út.

Kröfu um stöðvun framkvæmda er mótmælt þar sem gildistaka deiliskipulags felur ekki í sér heimild til framkvæmda heldur þarf til að koma sérstök stjórnvaldsákvörðun, sem kæránleg er til úrskurðarnefndarinnar, og útgáfa byggingar- eða framkvæmdaleyfi í skjóli slíkrar ákvörðunar. Þer því að vísa kröfunni frá úrskurðarnefndinni.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,



Harri Ormarsson, hdl.



Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

Reykjavík 25. apríl 2018.

Efni: Greinargerð Reykjavíkurborgar í málinu nr. 24/2018, kæra NH eigna, Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík og Dalhúsa ehf., Ögurhvarfi 6, Kópavogi, dags. 16. febrúar 2018 þar sem kærð eru ákvörðun borgarráðs frá 21. desember 2017 um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda 2.

Með tölvupósti dags. 19. febrúar sl. sendi úrskurðarnefndin Reykjavíkurborg ofangreinda kæru ásamt stöðvunarkröfu. Í greinargerð þessari er viðhorfum Reykjavíkurborgar lýst til kærunnar, en greinargerð um kröfu vegna stöðvunar framkvæmda var send úrskurðarnefndinni þann 21. febrúar sl.

Málavextir

Þann 13. desember 2017 samþykkti umhverfis- og skipulagsráð breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda. Í breytingunni felst breyting á byggingarreit og aukning á byggingarmagni á reit A, skv. uppdr. ALARK arkitekta ehf. dags. 22. desember 2016. Borgarráð staðfesti samþykkt umhverfis- og skipulagsráðs þann 21. desember 2017.

Gildistaka breytingarinnar var auglýst í b-deild stjórnartíðinda þann 19. janúar 2018.

Kröfugerð

Kærendur krefjast þess að framangreind samþykkt á breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda verði felld úr gildi.

Reykjavíkurborg krefst þess að kröfu kæranda í málinu verði hafnað.

Málsástæður og lagarök

Varðandi kröfur, málsástæður og lagarök kæranda vísast til kæru, en kærendur byggja helst á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Reykjavíkurborg hafi verið óheimilt að taka út einn byggingarreit deiliskipulagsins Hlíðarenda og heimila þar aukningu á nýtingarhlutfalli á reitnum úr 1.81 í 2.54 eða um 40% enda hafi þegar verið mörkuð stefna fyrir hina heildstæðu einingu sem deiliskipulag Hlíðarenda tekur til sem byggir ekki á því að nýtingarhlutfall geti verið jafn hátt og nú hefur verið heimilað.

Sérstakar takmarkanir séu á rétti til að gera slíkar breytingar á deiliskipulagi þegar skammt sé liðið frá þeim tíma sem deiliskipulag, sem markar stefnu fyrir heildstæða einingu, tók gildi. Á árinu 2015 hafi verið gerð veruleg breyting á skipulagi Hlíðarenda í kjölfar þess að



nýtt aðalskipulag Reykjavíkurborgar var samþykkt. Þar hafi verið fullmótuð stefna fyrir svæðið. Ef réttur til að gera svo viðamiklar breytingar á deiliskipulagi á einni lóð verður talinn í lagi svo stuttu eftir að deiliskipulag er unnið og samþykkt verður að telja að farið sé gegn markmiðum skipulagslaga um eðli og markmið deiliskipulags. Borgarar verði að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á deiliskipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því.

Kærendur byggja ennfremur á því að deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulagsins Hlíðarenda frá 2004. Annars vegar komi fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsupprætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóðaleyfi. Í tillögu að breytingu komi hinsvegar fram að heimilt sé að fullbyggja reit A. Hinsvegar sé fjallað um húsagerðir í gr. 2.4 í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni. Gert sé annarsvegar ráð fyrir um 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis og hinsvegar 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Ráðgert sé að á reit A standi einvörðungu atvinnuhúsnæði. Standist ekki að breyta sérskilmálum í skipulaginu vegna reits A á þá leið að byggja 5 hæðir.

Kærendur byggja einnig á því að rannsókn máls hafi verið ófullnægjandi t.d. vegna skuggavarps og að ómálefnalegt sé að heimila aukningu byggingarmagns með vísan til heimilaðs byggingarmagns á lóðum G og H. Ekki sé hægt að bera saman annarsvegar reit A og hinsvegar reiti G og H vegna staðsetningar og annarra atriða. Reitur A sé umkringdur annars vegar íbúðarhúsnæði og hins vegar íþróttamannvirkjum sem dragi að sé mikla umferð og fólk. Fjöldi yfirborðsbílastæða og skammtímaleiga íbúða á reit A muni hafa verulega neikvæð áhrif á íbúðabyggð á reitum D og C. Á reitum G og H sé ráðgert að sé atvinnustarfsemi sem sé yfir daginn ólíkt starfsemi íbúðarhotels sem trúfli fyrir sjáanlega nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólahringinn.

Fram komi í breytingunni að gert sé ráð fyrir „að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segi reyndar í gildandi deiliskipulagsupprætti“. Upphaflega hafi verið gert ráð fyrir á reit A að heimilað væri að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði. Eingöngu sé heimilt að byggja fimm hæða hús á þeim reitum þar sem byggð sé blönduð með íbúðum á efri hæðum. Þessi röksemd standist því ekki. Þá sé ekki heimilað að byggja fimm hæða hús á reitum G og H og sé verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til þeirra lóða til að réttlæta aukið nýtingarhlutfall á reit A.

Ekki verði heldur séð af upprætti í tillögunni hvar hinn svokallaði inngarður eigi að komast fyrir á reitnum og ljóst sé að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Ljóst sé að starfsemi í húsnæði á reit A verði önnur en annarsstaðar á skipulagssvæðinu og verður byggingin í verulegri nálægð við íþróttamannvirki. Þetta kalli á að til staðar séu yfirborðsbílastæði enda muni önnur lausn fela í sér verulega trúflun fyrir nærliggjandi íbúðarbyggð.

Kærendur telja ennfremur að ómálefnalegt sé að byggja á því að um ræði sambærileg tilvik á reit A og á reitum G og H, enda sé á því byggt að hrein atvinnustarfsemi verði á þessum reitum. Verði að telja að markmið deiliskipulags Hlíðarenda um að hafa yfirborðsstæði við byggingar þar sem atvinnustarfsemi sé á 1. hæð en íbúðir á efri hæðum sé orðin markleysa.



Ekkert komi í veg fyrir rekstur hótels verði leyfður á reit A þar sem skilmálar séu hvergi nærri bindandi eða afgerandi hvað það varði, enda komi aðeins fram að íbúðahótel ætlað námsmönnum sé eitthvað sem kunni að vera hentugt á reitnum.

Kærendur byggja ennfremur á því að grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar séu svo neikvæð að fella beri deiliskipulagsbreytinguna úr gildi. Hækkun byggingarinnar á reit A í fimm hæðir muni hafa mikil áhrif á íbúðarhúsnæði á reitum C og D. Bent er á að á reitum G og H þar sem heimilt sé að reisa hrein atvinnuhúsnæði sé einvörðungu gert ráð fyrir að þau séu á 3-4 hæðum enda íbúðarhúsnæði heimilað á lóð F sem liggja þar við hliðina á. Mörkuð hafi verið stefna í deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2015 að loka ekki reit A og hafa þar yfirborðsstæði væntanlega aðallega vegna staðsetningar lóðarinnar gagnvart íbúðarsvæðinu og íþróttasvæðinu.

Álit Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg tekur ekki undir málatilbúnað kæranda.

Ekki er fallist á að óheimilt hafi verið að breyta deiliskipulagi fyrir einn reit í deiliskipulagi Hlíðarenda. Ekki er um að ræða deiliskipulagsgerð fyrir eina lóð eins og kærendur virðast telja.

Samkvæmt skipulagslögum er vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga. Í skipulagslögum er ekki gefið til kynna að skipulagsvaldi sveitarfélaganna séu takmarkanir settar og er skýrt á um það kveðið í 43. gr. að heimilt sé að breyta deiliskipulagi, enda sé fylgt tilteknum formreglum um kynningu. Þó hefur það verið viðurkennt að íbúar skipulagssvæðis sem byggt hafa hús sín eða keypt með gildandi skipulagsforsendur í huga, verði að geta treyst því að ekki verði gerðar breytingar á skipulaginu nema veigamiklar ástæður liggja þar að baki. Á þetta sjónarmið einna helst við þar sem um er að ræða tiltölulega nýtt hverfi sem þegar er fullbyggt. Ekki er þó fallist á að svo sé ástatt um þá breytingu sem til umfjöllunar er í málinu. Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að loka reitnum með randbyggð, styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og skilgreina hvar heimilt væri að byggja fimm hæðir að hluta til.

Það hlýtur að teljast málefnalegt að heimila aukið byggingarmagn til samræmist við það sem gerist á lóðum G og H. Litið hefur einmitt verið til staðsetningar lóðar A sem hornbyggingar á gatnamótum Nauthólsvegur og Flugvallavegar og bygginga sem koma til með að rísa hinum megin við sömu gatnamót við skilgreiningu heimildar til 5. hæðar byggingarinnar. Auk þess sem byggingarreitur breytist í randbyggð og byggingarmagn eykst við þá breytingu.

Í deiliskipulagsbreytingunni eru engar breytingar á notkun lóðarinnar. Áfram verður um atvinnuhúsnæði að ræða með verslun eða þjónustu á 1. hæð að Snorrabrautarás, auk heimildar fyrir íbúðahótel „sem ætlað er námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær“ eins og segir í gildandi skilmálahefti. Skilmálar um blöndun atvinnuhúsnæðis og íbúðahótels fyrir námsmenn gilda fyrir lóðir A og B og eru þær því ekki sambærilegar og hreinar atvinnuhúsalóðir G og H.



Bílastæðakrafa lóðarinnar er óbreytt, 1 bílastæði á hverja 100m² atvinnuhúsnæðis og 0.2 stæði/íb. ef byggt verður íbúðahótel fyrir námsmenn. Ekki verður heimilaður rekstur hótels á lóðinni

Ekki er heldur fallist á að rannsókn málsins hafi verið ófullnægjandi en gerðir voru skuggavarsupprættir sem sýna að áhrif skugga gætir helst á morgnana á jafndægum. Eru þau áhrif ekki meiri en gengur og gerist í þéttri byggð.

Ekki er ljóst hvað kærendur eiga við með að ekki verði séð hvar hinn svokallaði inngarður eigi að komast fyrir á reitnum, en hann er sýndur og merktur á upprætti og sneiðingum.

Ekki verður heldur séð hvernig ný aðkoma að stækkaðri bílageymslu um rampa eða götu á milli knatthússins og reitar A hafi neikvæð áhrif á aðrar lóðir Hlíðarendasvæðisins. Önnur aðkoma að stækkuðum bílakjallara gæti einmitt dregið úr umferð við fyrri skilgreinda aðkomu frá Snorrabrautarás á milli lóða A og B.

Rétt er að lokaður inngarður býður ekki upp á aðgengi að bílastæðum á yfirborði. Bílakjallari undir knatthúsi er hins vegar tvöfaldaður að stærð og má vænta að hægt verði að nýta hann við viðburði í knatthúsinu.

Niðurstaða:

Í ljósi framangreinds ítrekar Reykjavíkurborg þá kröfu að úrskurðarnefndin hafni kröfum kæranda um að fella úr gildi hina umþrættu deiliskipulagbreytingu enda ekkert komið fram í málinu er leitt getur til ógildingar hennar. Taki nefndin til skoðunar aðrar málsástæður en fram koma í kærnu er þess óskað að borgaryfirvöldum verði gefið tækifæri til að tjá sig um þær áður en úrskurðað verður í málinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs,

Harri Ormarsson, hdl.

Meðfylgjandi eru gögn málsins.



Árið 2018, fimmtudaginn 24. maí, tók Nanna Magnadóttir, formaður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, með heimild í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 130/2011 fyrir:

Mál nr. 24/2018, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. desember 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda.

Í málinu er nú kveðinn upp til bráðabirgða svofelldur

úrskurður
um kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 16. febrúar 2018, er mótttekið var hjá nefndinni sama dag, kæra Dalhús ehf., lóðarhafi Hlíðarenda 28-34, og NH eignir, lóðarhafi Hlíðarenda 1-7, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 22. desember 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda. Gera kærundur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Jafnframt að framkvæmdir á grundvelli hinnar kærðu deiliskipulagsbreytingar verði stöðvaðar meðan málið er til meðferðar hjá úrskurðarnefndinni, sbr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála. Verður nú tekin afstaða til fram kominnar stöðvunarkröfu kæranda.

Málsatvik: Auglýsing um gildistöku breytingar á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Hlíðarenda var birt í B-deild Stjórnartíðinda 19. janúar 2018. Var tekið fram að í breytingunni fælist breyting á byggingarreit og aukning á byggingarmagni á reit A.

Niðurstaða: Í 1. mgr. 5. gr. laga nr. 130/2011 um úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála er tekið fram að kæra til úrskurðarnefndarinnar fresti ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar en jafnframt er kæranda þar heimilað að krefjast stöðvunar framkvæmda til bráðabirgða séu þær hafnar eða yfirvofandi. Þá getur úrskurðarnefndin að sama skapi frestað réttaráhrifum ákvörðunar sem felur ekki í sér heimild til framkvæmda, komi fram krafa um það af hálfu kæranda, sbr. 3. mgr. nefndrar 5. gr. Með sama hætti er kveðið á um það í 29. gr. stjórnsvisslulaga nr. 37/1993 að kæra til æðra stjórnvalds fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar en þó sé heimilt að fresta réttaráhrifum hinnar kærðu ákvörðunar til bráðabirgða meðan málið er til meðferðar hjá kærustjórnvaldi þar sem ástæður mæli með því. Tilvitnuð lagaákvæði bera með sér að meginreglan er sú að kæra til æðra stjórnvalds frestar ekki réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar og eru heimildarákvæði fyrir stöðvun framkvæmda eða frestun réttaráhrifa kærðrar ákvörðunar undantekning frá nefndri meginreglu sem skýra ber þröngt. Verða því að vera ríkar ástæður eða veigamikil rök fyrir ákvörðun um frestun réttaráhrifa og stöðvun framkvæmda.

Gildistaka deiliskipulags, eða deiliskipulagsbreytingar, felur ekki í sér heimildir til að hefja framkvæmdir heldur þarf til að koma sérstök stjórnvaldsákvörðun, sem kæránleg er til úrskurðarnefndarinnar og útgáfa byggingar- eða framkvæmdaleyfis í skjóli slíkrar ákvörðunar, sbr. 11. gr. og 13. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og 13., 14. og 15. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í kærumáli vegna greindra stjórnvaldsákvæðana er eftir atvikum unnt að gera kröfu um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða skv. 5. gr. laga nr. 130/2011. Að jafnaði er því ekki

tilefni til að beita heimild til stöðvunar framkvæmda eða frestunar réttaráhrifa í kærumálum er varða gildi deiliskipulagsákvæðana. Þegar litið er til eðlis þeirra ákvæðana og fyrrgreindra lagaákvæða, verður ekki séð að knýjandi nauðsyn sé á að fallast á kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda sem heimilaðar eru með hinni kærðu deiliskipulagsbreytingu.

Úrskurðarorð:

Kröfu kæranda um stöðvun framkvæmda til bráðabirgða samkvæmt hinni kærðu deiliskipulagsákvörðun er hafnað.

Nanna Magnadóttir (sign)



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2019, miðvikudaginn 17. apríl, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Skuggasundi 3, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Aðalheiður Jóhannsdóttir prófessor tók þátt í fundinum í gegnum fjarfundarbúnað.

Fyrir var tekið mál nr. 24/2018, kæra á ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A (Hlíðarendi 2).

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 16. febrúar 2018, er barst nefndinni sama dag, kæra NH eignir ehf., lóðarhafi Hlíðarenda 28-34, og Dalhús ehf., lóðarhafi Hlíðarenda 1-7, þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A, einnig nefnd Hlíðarendi 2. Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi.

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 6. desember 2018, er barst nefndinni sama dag, kæra sömu aðilar þá ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 25. október 2018 að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A. Gera kærendur þá kröfu að hin kærða ákvörðun verði felld úr gildi. Með hliðsjón af því að sömu aðilar standa að báðum kærumálunum og hinar kærðu ákvarðanir eru samofnar verður síðara kærumálið, sem er nr. 140/2018, sameinað máli þessu.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Reykjavíkurborg 25. apríl 2018 og 18. mars 2019.

Málavextir: Hinn 23. júní 2004 tók gildi deiliskipulag Hlíðarenda en helsta viðfangsefni þess var að „festa starfsemi Knattspyrnufélagsins Vals í sessi með byggingum og íþróttavöllum ásamt því að gera tillögu að uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á svæðinu.“ Árið 2015 var gerð breyting á deiliskipulaginu sem tók mið af nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í greinargerð skipulagsins kom fram að lóð A væri atvinnuhúsalóð og í sérstökum skilmálum lóðarinnar var gert ráð fyrir allt að 12.500 m² byggingu á fjórum hæðum. Á skipulagsuppdrætti var byggingin merkt 4-5 hæða og nýtingarhlutfall lóðarinnar 1,81. Með deiliskipulagsbreytingu 6. júlí 2016 var skilmálatafla Hlíðarenda uppfærð og kom þar fram að heimilað væri að reisa 1-5 hæða byggingu á lóð A.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur 8. febrúar 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Í tillögunni fólst m.a. breyting á byggingarreit lóðar A og aukning á byggingarmagni lóðarinnar um 5.000 m². Nýtingarhlutfall hennar færi úr 1,81 í 2,54. Borgarstjórn samþykkti að auglýsa tillöguna til kynningar á fundi sínum 7. mars s.á. Tillagan var auglýst til kynningar frá 20. s.m. til 15. maí 2017 og bárust þrjár athugasemdir á kynningartíma hennar, m.a. frá kærendum. Deiliskipulagstillagan var lögð fram að nýju á

fundi umhverfis- og skipulagsráðs 13. desember s.á. ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um athugasemdir og var tillagan samþykkt með þeim breytingum sem lagðar voru til í umsögn hans. Á fundi borgarráðs 21. s.m. var afgreiðsla ráðsins samþykkt og tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 19. janúar 2018. Kærendur skutu ákvörðuninni til úrskurðarnefndarinnar eins og að framan greinir.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 6. júní 2018 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda. Breytingin fól í sér að lóð A yrði blönduð íbúða- og atvinnuhúsaloð í stað hreinnar atvinnuhúsaloðar auk þess sem heimild yrði fyrir leikskólastarfsemi á lóðinni með leiksvæði í inngarði. Borgarráð samþykkti erindið á fundi sínum 28. s.m. Tillagan var auglýst til kynningar frá 6. júlí 2018 til 17. ágúst s.á. og bærust athugasemdir á kynningartíma tillögunnar frá kærendum. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 10. október s.á. var deiliskipulagstillagan lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa. Meirihluti ráðsins samþykkti tillöguna óbreytta og staðfesti borgarráð afgreiðsluna á fundi sínum 25. s.m. Tók skipulagsbreytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 14. febrúar 2019, en sem fyrr segir kærðu kærendur ákvörðunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála 6. desember 2018.

Málsrök kæranda: Kærendur byggja á því að þeir hafi verulegra hagsmuna að gæta af hinum kærðu deiliskipulagsbreytingum vegna nálægðar fasteigna þeirra við lóð A. Deiliskipulagsbreytingarnar séu haldnar verulegum annmörkum sem eigi að leiða til ógildingar þeirra.

Fyrri deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við eðli og markmið deiliskipulags. Deiliskipulag sé skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reit innan sveitarfélags og feli í sér að mörkuð sé stefna fyrir heildstæða einingu, sbr. 1. og 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Heimilað sé í 43. gr. laganna að gera breytingar á gildandi deiliskipulagi. Sá réttur sé þó ekki takmarkalaus. Reykjavíkurborg hafi verið óheimilt að taka út einn byggingarreit deiliskipulags Hlíðarenda og heimila þar aukningu á nýtingarhlutfalli á reitnum úr 1,81 í 2,54, eða um 40%, enda hafi þegar verið mörkuð stefna fyrir hina heildstæðu einingu sem deiliskipulag Hlíðarenda taki til sem byggi ekki á því að nýtingarhlutfall geti verið jafn hátt og nú hafi verið heimilað.

Sérstakar takmarkanir séu á rétti til að gera slíkar breytingar á deiliskipulagi þegar skammt sé liðið frá þeim tíma sem deiliskipulag, sem marki stefnu fyrir hina heildstæðu einingu, hafi tekið gildi. Á árinu 2015 hafi verið gerð veruleg breyting á skipulagi Hlíðarenda í kjölfar þess að nýtt aðalskipulag Reykjavíkur hafi verið samþykkt. Þar hafi fullmótuð stefna fyrir svæðið verið samþykkt í meginatriðum með bindandi hætti. Í þessu samhengi megi vísa til úrskurðar úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 24. janúar 2008 í máli nr. 67/2006 þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að óheimilt hefði verið að útbúa deiliskipulag fyrir eina lóð án þess að jafnhliða væri unnið og samþykkt deiliskipulag fyrir svæði sem væri talið mynda „heildstæða einingu í skipulagslegu tilliti.“

Borgarar verði að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála hafi í úrskurðarframkvæmd sinni tekið sérstaklega fram að gjalda verði varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, sbr. úrskurð nefndarinnar í máli nr. 88/2006 frá 2. september 2008. Ljóst sé að skipulagsrök mæli ekki með hinni umdeildu skipulagsbreytingu.

Aukning á nýtingarhlutfalli sem samþykkt var með deiliskipulagsbreytingunni frá árinu 2017 fari gegn c-lið 1. gr. skipulagslaga, enda umfram það sem má með sanngirni ætlast til að verði heimiluð á reitnum miðað við fyrirliggjandi deiliskipulag. Líta verði til þess að lóðin sé staðsett við hliðin á íþróttamannvirki sem dragi að sér fjölda fólks á hverjum degi og að á henni sé gert ráð fyrir hreinni atvinnustarfsemi. Svo mikil aukning á nýtingarhlutfalli geti ekki talist málefnaleg.

Deiliskipulagsbreytingin sé í andstöðu við almenna skilmála deiliskipulags Hlíðarenda frá 2004 með síðari breytingum, sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga og gr. 5.1.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Annars vegar komi fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að byggingarreitir á skipulagsuppdrætti rúmi stærri byggingar en hámarksbyggingarmagn einstakra lóða leyfi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu komi á hinn bóginn fram að heimilt sé að fullbyggja reit A. Hins vegar sé fjallað um húsagerðir í gr. 2.4 í greinargerð með deiliskipulagsbreytingunni. Þar sé gert ráð fyrir 3-5 hæða blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis og 3-4 hæða hreinu atvinnuhúsnæði. Þá sé ráðgert að á reit A standi einvörðungu hreint atvinnuhúsnæði. Það standist því ekki að breyta einvörðungu sérákvæðum í skilmálum vegna reitar A á þá leið að þar verði heimilað að byggja fimm hæðir.

Í deiliskipulagi Hlíðarenda frá 2004 með síðari breytingum sé skuggavarp rannsakað með tilliti til hæðar húsa og byggingarmagns á lóðinni. Engin rannsókn hafi farið fram á skuggavarp vegna fyrirhugaðrar aukningar á byggingarmagni en verið sé að heimila hækkun hússins um heila hæð. Málsmeðferðin sé því í andstöðu við rannsóknarskyldu stjórnarsýsluréttarins, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Aukning á byggingarmagni á reit A sé réttlæt með vísan til þess að byggingarmagnið sé í samræmi við heimilað byggingarmagn á lóðum G og H. Þeir reitir séu hreindir atvinnuhúsareitir líkt og reitur A. Á lóð G sé heimilað að byggja 3-4 hæða atvinnuhúsnæði auk bílageymslu í kjallara. Gerð sé krafa um eitt bílastæði á hverja 100 m². Á reit H sé jafnframt heimilað að byggja atvinnuhúsnæði á 3-4 hæðum auk bílageymslu í kjallara. Kærendur telja að ekki sé hægt að bera saman fyrrnefnda reiti. Reitir G og H séu á vesturenda skipulagssvæðisins og á útkanti þess. Ekkert sé byggt vestan megin við reitina eða á reitnum sunnan megin við reitina. Reitur A sé á hinn bóginn umkringdur íbúðahúsnæði og íþróttamannvirkjum sem dragi að sér mikla umferð og margt fólk. Á reitum G og H sé einvörðungu ráðgerð hefðbundin atvinnustarfsemi samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins. Slík atvinnustarfsemi sé að jafnaði einvörðungu yfir daginn, ólíkt íbúðahóтели sem trufla fyrir sjáanlega nærliggjandi byggð á mun lengri tíma yfir sólarhringinn. Fram komi í tillögu að breytingu á deiliskipulaginu að gert sé ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum. Einvörðungu sé heimilt að byggja fimm hæða hús á reitum þar sem áformuð sé blönduð byggð með íbúðir á efri hæðum. Þá sé ekki heimilað að byggja fimm hæða hús á reitum G og H og því sé verulega ómálefnalegt að vísa einvörðungu til þeirra lóða til að réttlæta aukið nýtingarhlutfall á reit A.

Breyttur byggingarkroppur muni þekja lóðina á reit A á sama hátt og á lóðum G og H og opið bílastæði breytist í aflokaðan inngarð byggingar líkt og á reitum C, D, E, F G og H. Ekki verði séð af skipulagsuppdrætti hvar hinn svokallaði inngarður eigi að komast fyrir á reitnum. Þá sé ljóst að inngarður muni ekki nýtast á sama hátt og yfirborðsstæði. Nálægð byggingarinnar við íþróttamannvirki kalli á að til staðar sé yfirborðsstæði enda muni önnur lausn fela í sér verulega truflun fyrir nærliggjandi íbúðabyggð.

Í umsögn skipulagsfulltrúa komi fram að aðalmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar sé að loka reitnum með randbyggð, m.a. til að styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og

skilgreina hvar heimilað sé að byggja að hluta til á 5. hæð byggingarinnar. Framangreind skýring geti ekki talist málefnalegur grundvöllur fyrir deiliskipulagsbreytingu. Ef ætlunin sé að loka reitnum með randbyggð til að styrkja götummynd við knatthús þurfi að gera slíkt hið sama varðandi lóð B, þar sem um ræði sömu landnotkun og staðsetningu gagnvart íþróttasvæðinu. Með því að heimila hækkun byggingarinnar og aukningu á nýtingarhlutfalli á lóð A sé verið að raska jafnræði lóðarhafa á svæðinu með þeim hætti að ógildingur varði. Þá komi ekkert í veg fyrir að rekstur hótels verði leyfður á reitnum þrátt fyrir mótmæli um það sem fram komi í umsögn skipulagsfulltrúa. Skilmálar séu hvergi nærri bindandi eða afgerandi að þessu leyti.

Grenndaráhrif fyrirhugaðrar nýbyggingar á reit A séu svo neikvæð að fella beri deiliskipulagsbreytinguna úr gildi. Á lóðum C og D sé heimiluð blanda af íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, þ.e. atvinnuhúsnæði á 1. hæð og íbúðir á efri hæðum. Hækkun byggingarinnar á reit A í fimm hæðir muni hafa mikil áhrif á íbúðasvæðið. Bent sé á að á reitum G og H þar sem verði heimilað að reisa hrein atvinnuhúsnæði sé einvörðungu gert ráð fyrir að þau verði á þremur til fjórum hæðum enda íbúðarsvæði heimilað á lóð F sem liggja þar við hliðina á.

Að því er varði síðari deiliskipulagsbreytinguna vísi kærendur til þess að fyrri deiliskipulagsbreytingin, sem hafi aukið heimilað byggingarmagn úr 12.500 m² í 17.500 m², hafi verið réttlætt með vísan til þess að um hafi verið að ræða hreina atvinnuhúsalóð líkt og lóðir G og H. Með því að breyta landnotkun á lóð A úr hreinni atvinnuhúsalóð í blandaða íbúða- og atvinnuhúsalóð liggja fyrir að aukning byggingarmagns á lóð A hafi byggst á ómálefnalegum sjónarmiðum. Þá sé um óhóflega aukningu að ræða sem sé í andstöðu við 1. gr. skipulagslaga. Telja kærendur að sömu röksemdir fyrir því að fella eigi fyrri deiliskipulagsbreytinguna úr gildi eigi við um síðari deiliskipulagsbreytinguna.

Málsrök Reykjavíkurborgar: Af hálfu borgaryfirvalda er vísað til þess varðandi fyrri deiliskipulagsbreytinguna að heimilt hafi verið að breyta deiliskipulagi fyrir einn reit í deiliskipulagi Hlíðarenda. Ekki sé um að ræða deiliskipulagsgerð fyrir eina lóð eins og kærendur virðast telja.

Samkvæmt skipulagslögum sé vald til að skipuleggja land innan marka sveitarfélags í höndum sveitarstjórna, sbr. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í skipulagslögum sé ekki gefið til kynna að skipulagsvaldi sveitarfélaganna séu takmarkanir settar og sé skýrt á um það kveðið í 43. gr. að heimilt sé að breyta deiliskipulagi enda sé fylgt tilteknum formreglum um kynningu. Þó hafi það verið viðurkennt að íbúar skipulagssvæðis, sem byggt hafi hús sín eða keypt með gildandi skipulagsforsendur í huga, verði að geta treyst því að ekki verði gerðar breytingar á skipulaginu nema veigamiklar ástæður liggja þar að baki. Eigi þetta sjónarmið einna helst við þar sem um sé að ræða tiltölulega nýtt hverfi sem þegar sé fullbyggt. Ekki sé fallist á að svo sé ástatt um þá breytingu sem til umfjöllunar sé í málinu. Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar sé að loka reitnum með randbyggð, styrkja götummynd við knatthús, auka nýtingarhlutfall og skilgreina hvar heimilt sé að byggja fimm hæðir að hluta til.

Það hljóti að teljast málefnalegt að heimila aukið byggingarmagn til samræmis við það sem gerist á lóðum G og H. Við skipulagningu lóðar A hafi verið litið til þess að hún sé hornlóð á gatnamótum Nauthólsvegur og Flugvallavegur og höfð hliðsjón af fyrirhuguðum byggingum hinum megin við sömu gatnamót. Byggingarreitur breytist í randbyggð og byggingarmagn aukist við þá breytingu.

Í deiliskipulagsbreytingunni séu engar breytingar á notkun lóðarinnar. Áfram verði um atvinnuhúsnæði að ræða með verslun eða þjónustu á 1. hæð að Snorrabrautarás auk heimildar

fyrir íbúðahótelum sem ætlað sé námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum, vegna nálægðar við háskólastofnanir. Skilmálar um blöndum atvinnuhúsnæðis og íbúðahótels fyrir námsmenn gildi fyrir lóðir A og B og séu þær því ekki sambærilegar og hreinar atvinnuhúsaloðir G og H.

Bílastæðakrafa sé óbreytt, þ.e. eitt bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis og 0,2 stæði á íbúð ef byggt verði íbúðahótel fyrir námsmenn. Ekki verði heimilaður rekstur hótels á lóðinni.

Ekki sé heldur fallist á að rannsókn málsins hafi verið ófullnægjandi en gerðir hafi verið skuggavarpdrættir sem sýni að áhrif skugga gæti helst á morgnana á jafndægum. Séu þau áhrif ekki meiri en gangi og gerist í þéttri byggð. Ekki sé ljóst hvað kærendur eigi við með að ekki verði séð hvar hinn svokallaði inngarður eigi að komast fyrir á reitnum, en hann sé sýndur og merktur á uppdrætti og sneiðingum. Þá verði ekki heldur séð hvernig ný aðkoma að stækkaðri bílageymslu um rampa eða götu á milli knatthússins og reitar A hafi neikvæð áhrif á aðrar lóðir Hlíðarendasvæðisins. Önnur aðkoma að stækkuðum bílakjallara gæti einmitt dregið úr umferð við fyrri skilgreinda aðkomu frá Snorrabrautarás á milli lóða A og B.

Rétt sé að lokaður inngarður bjóði ekki upp á aðgengi að bílastæðum á yfirborði. Bílakjallari undir knatthúsi sé hins vegar tvöfaldaður að stærð og megi vænta að hægt verði að nýta hann vegna viðburða í knatthúsi.

Niðurstaða: Í máli þessu er deilt um lögmæti tveggja breytinga á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A er tóku gildi 19. janúar 2018 og 14. febrúar 2019. Felur fyrir breytingin m.a. í sér aukningu á byggingarmagni á byggingarreit lóðar A um 5.000 m² sem hefur í för með sér breytingu á nýtingarhlutfalli lóðarinnar úr 1,81 í 2,54. Með síðari deiliskipulagsbreytingunni breyttist landnotkun lóðarinnar úr hreinni atvinnustarfsemi í blandaða byggð íbúða- og atvinnuhúsnæðis auk þess sem heimild var veitt fyrir leikskólustarfsemi. Að öðru leyti var deiliskipulag svæðisins óbreytt frá fyrri skipulagi. Með gildistöku síðari deiliskipulagsbreytingarinnar var nýr skipulagsuppdráttur fyrir svæðið staðfestur og féll eldri deiliskipulagsuppdráttur þar með úr gildi. Kæra vegna fyrri deiliskipulagsbreytingarinnar barst úrskurðarnefndinni innan kærufrests en því kærumáli var ólokið hjá nefndinni er deiliskipulaginu var breytt að nýju og samþykkt svo breytt. Verða málsástæður kærenda vegna fyrri deiliskipulagsbreytingarinnar því teknar til efnislegrar skoðunar eftir því sem við á.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 annast sveitarstjórnir og bera ábyrgð á gerð deiliskipulags í sínu umdæmi. Í skipulagsvaldi sveitarstjórna felst m.a. heimild til breytinga á gildandi deiliskipulagi eins og kveðið er á um í 43. gr. laganna og eru skipulagsyfyrvöld ekki bundin við skilmála eldra deiliskipulags við slíka breytingu, enda felur breyting á deiliskipulagi eðli máls samkvæmt í sér breytingu á eldra skipulagi. Þess ber að gæta að breytingin rúmist innan heimilda aðalskipulags, sbr. 7. mgr. 12. gr. laganna. Við beitingu skipulagsvalds ber að fylgja markmiðum skipulagslaga sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra og eru sveitarstjórnir enn fremur bundnar af lögmætisreglu stjórnsluréttarins er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögmætum markmiðum. Að gættum þessum grundvallarreglum og markmiðum hafa sveitarstjórnir mat um það hvernig deiliskipulagi og breytingum á þeim skuli háttáð.

Hinar kærðu deiliskipulagsbreytingar voru kynntar með almennri auglýsingu í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Að loknum athugasemdafresti voru deiliskipulagstillögurnar afgreiddar í umhverfis- og skipulagsráði þar sem framkomnum athugasemdum var svarað í samræmi við 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga og staðfestar af borgarráði. Tóku þær gildi með birtingu auglýsinga þar um í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni lögboðinni yfirferð

Skipulagsstofnunar. Á skýringarupprætti með fyrri deiliskipulagsbreytingunni er sýnt skuggavarp vegna aukningar á byggingarmagni. Er því ekki fallist á með kærendum að málið hafi ekki verið rannsakað nægilega með tilliti til skuggavarfs. Var þannig farið að lögum við málsmeðferð hinna kærðu skipulagsákvæðana.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem var í gildi þegar hinar kærðu ákvarðanir voru teknar, er lóð A á skipulagssvæðinu á skilgreindu þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð. Fram kemur í aðalskipulaginu að þróunarsvæðið sé 11 ha að stærð og er ætlað undir íbúðir, skrifstofur auk verslunar og þjónustu. Áhersla sé á 3-5 hæða randbyggð og borgargötur. Í ágúst 2017 tók gildi breyting á aðalskipulaginu er fól í sér breytta stefnu um íbúðarbyggð á umræddu skipulagssvæði með fjölgun íbúða úr 500 í 650. Jafnframt er nú kveðið á um að vikið um fjölda íbúða geti verið á bilinu -10% til +20% og séu háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs. Í síðari deiliskipulagsbreytingunni kemur fram að leyfilegur fjöldi íbúða á skipulagssvæði Hlíðarenda sé 780 samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Með samþykki umhverfis- og skipulagsráðs hinn 10. október 2018 fyrir umræddri deiliskipulagsbreytingu verður að líta svo á að ráðið hafi samþykkt að fullnýta leyfileg vikið aðalskipulags. Þá er ekki að sjá að aðrar breytingar hinna kærðu ákvarðana gangi gegn stefnu aðalskipulags um Hlíðarendasvæðið. Áskilnaði laga um innbyrðis samræmi skipulagsáætlana er að framangreindu virtu fullnægt, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga.

Með fyrri deiliskipulagsbreytingunni var byggingarmagn atvinnuhúsnaðis á lóð A aukið úr 12.500 m² í 17.500 m². Vísað var til þess að tillagan væri til samræmis við lóðir G og H, en þær lóðir eru atvinnuhúsalóðir samkvæmt skipulagi og að aukið byggingarmagn atvinnuhúsnaðis rúmist innan gildandi aðalskipulags. Jafnframt kom fram að húsbygging þeki alla lóðina, líkt og á við um lóðir G og H, og að breytingin muni styrkja götumynd. Með síðari deiliskipulagsbreytingunni var notkun lóðarinnar breytt úr hreinni atvinnuhúsalóð í blandaða íbúða- og atvinnuhúsalóð og fór byggingarmagn atvinnuhúsnaðis úr 17.500 m² í 9.500 m². Þótt notkun lóðar A hafi verið breytt með seinni skipulagsbreytingunni verður það ekki talið ómálefnalegt í sjálfu sér. Þá er fjölgun íbúða á Hlíðarendasvæðinu samræmi við stefnu fyrrnefndrar aðalskipulagsbreytingar frá því í ágúst 2017. Með hliðsjón af framangreindu verður talið að efnisleg og lögmæt markmið hafi búið að baki deiliskipulagsbreytingunum.

Líkt og rakið er í málavöxtum var þegar á árinu 2015 gert ráð fyrir 5 hæða byggingu á lóðinni. Fela hinar kærðu deiliskipulagsbreytingar því ekki í sér breytingu á fjölda hæða í húsinu á lóðinni líkt og haldið er fram í kæru. Þó er ljóst að einhver grenndaráhrif fylgja hinu aukna byggingarmagni, svo sem vegna aukinnar umferðar, en þau grenndaráhrif verða þó ekki talin svo veruleg að réttur kæranda sé fyrir borð borinn í skilningi c. liðar 1. gr. skipulagslaga.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið verður kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs frá 25. október 2018 um breytt deiliskipulag Hlíðarenda hafnað. Að þeirri niðurstöðu fenginni eiga kærendur ekki lengur hagsmuni af því að fá úrskurð um lögmæti hinnar eldri deiliskipulagsbreytingar þar sem hið breytta deiliskipulag héldi allt að einu gildi sínu. Af þeim sökum verður kröfu kæranda um ógildingu ákvörðunar borgarráðs frá 21. desember 2017 um breytingu deiliskipulags Hlíðarenda vísað frá úrskurðarnefndinni.

Uppkvaðning úrskurðar í máli þessu hefur dregist sökum mikils fjölda og umfangs mála sem skotið hefur verið til úrskurðarnefndarinnar.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 25. október 2018 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A.

Kröfu um ógildingu ákvörðunar borgarráðs Reykjavíkur frá 21. desember 2017 um að samþykkja breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðar A er vísað frá úrskurðarnefndinni.

Ómar Stefánsson (sign)

Aðalheiður Jóhannsdóttir (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

