



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.

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 skýringaruppdráttur og greinargerð ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016. Jafnframt er lagður fram tölvupóstur Jóhanns Halldórssonar f.h. lóðarhafa Hlíðarenda H-reit, dags. 27. apríl 2017, tölvupóstur Bjarna Más Bjarnasonar f.h. Hlíðarenda 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 lögmannsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017, Lex lögmannsstofa 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.

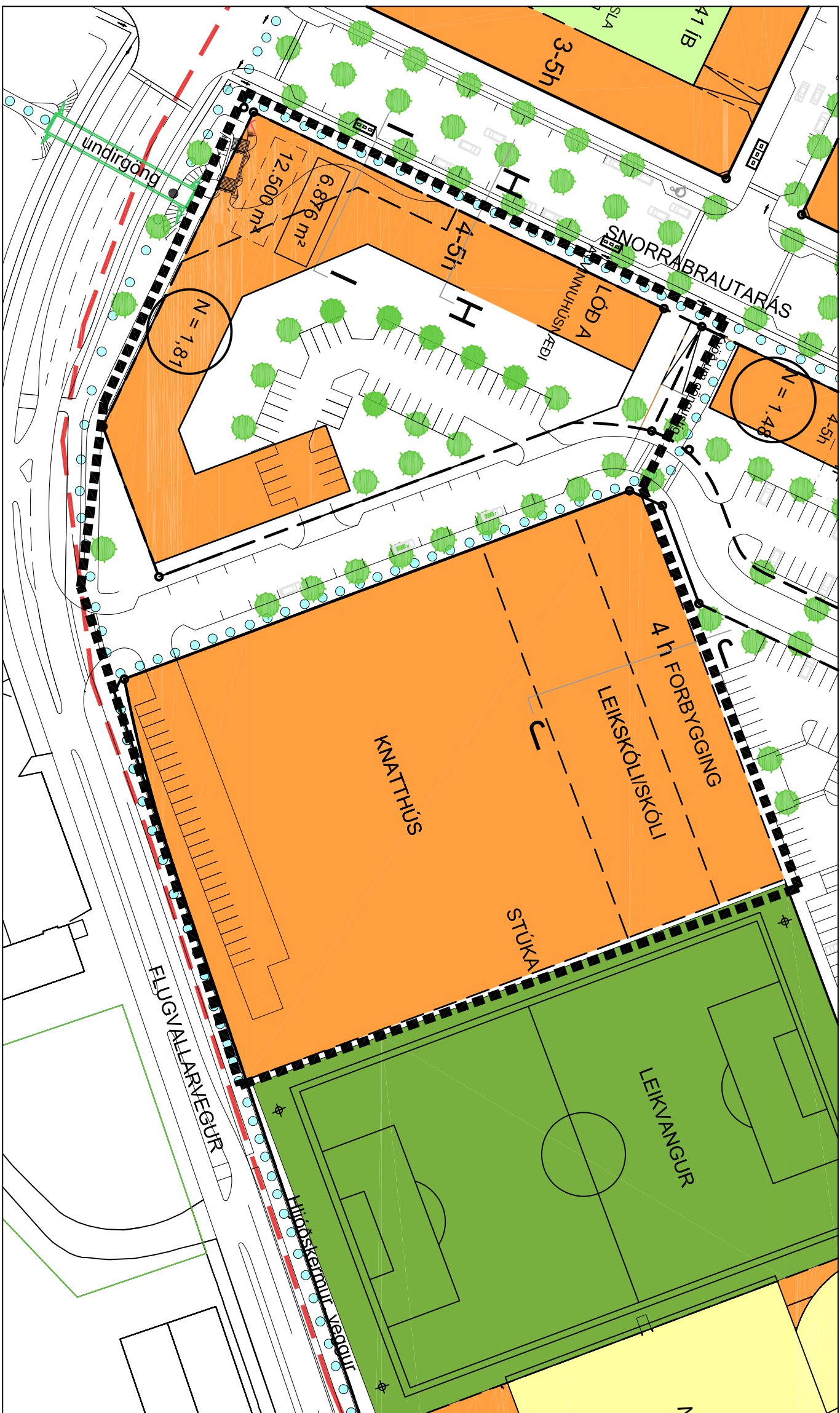
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

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.

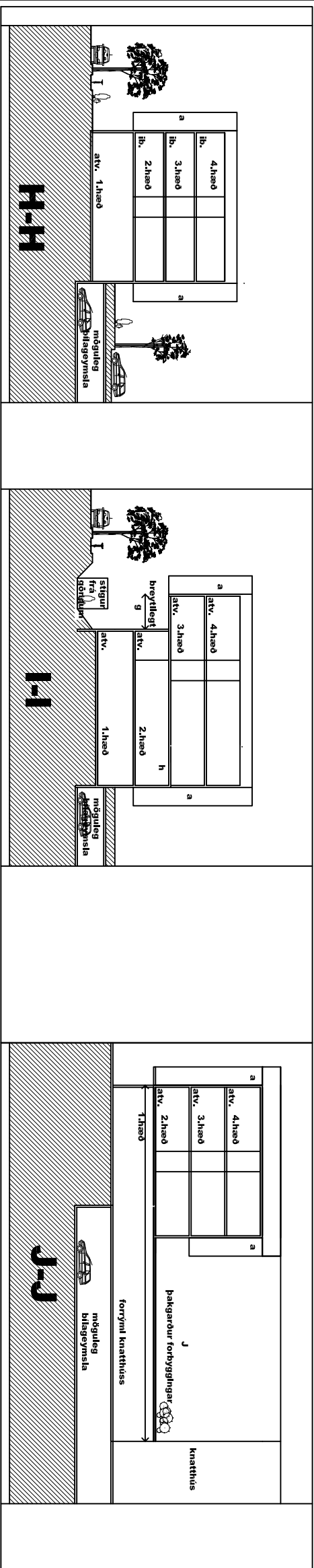
HLÍÐARENDI - REITUR A, FORBYGGING OG KNATTHÚSAREITUR - BREYTT DEILISKIPLAG 2016

FYRIR

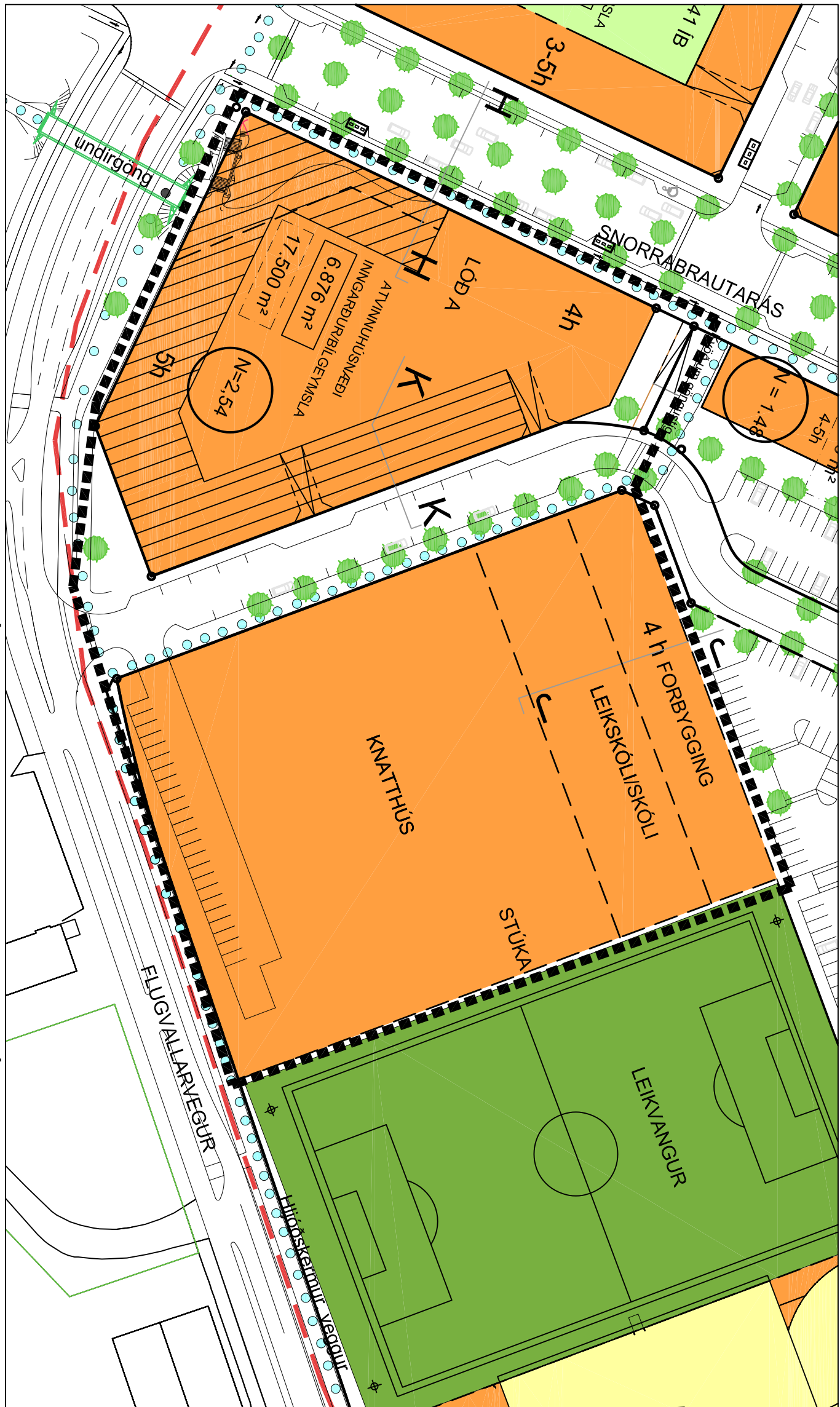


GILDANDI DELISKIPULAG DAGS 2015.01.10 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A OG KNATTHÚSAREITUR. 1:1000

Tölulegar upplýsingar

[illegible]

EFTIR



TILLAGA AD BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR HLIDARENDA, REITUR A OG KNATTHUSAREITUR 1:1000

Lýsing breytinga:

Byggingarfeitur og byggingarmagn á felt A:

Östern är utlagd för att främja växtgillnaden i norra och centrala växtgillningszonen samt samverka med andra vattenslag i området. Östern är utlagd för att främja växtgillnaden i norra och centrala växtgillningszonen samt samverka med andra vattenslag i området. Östern är utlagd för att främja växtgillnaden i norra och centrala växtgillningszonen samt samverka med andra vattenslag i området.

[illegible]

gróðurþega auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnelli úngaröa séu uppreisi gróðurkerfyrir tilgróður.

Ger er ráð fyrir allri að 17.500 m² byggingu (A 1 ymi ofarþöfn) á 4-5 hæðum hæðum. Fjöldi tilstæðra er áætlaður 1/100m² annálunnissmáðs og 0,2 stæði á blöð er um blöðshósti aðlað námsmönnum er að ræða. Bláskallan í tvínum hæðum er námsmönnum og gerir verði með sameiginlegri innkeyrslu með íbú þá Snorraþráttarás ogðala um tampa frá göðu á milli krattíðs og gæti A.

Skilmátnum segir varðandi undirgöngu að Snorrabúnaðar:
Skilmátnum H-H og H (á Snorrabúnaði) skilmátnum
breytt þannig að leyfi 5,5 hær og viðtaldu
blakaleiri, samheri snú F-F og G-G í skilmátnum
skilmátnum A-A- E-E skilmátnum, sjá kærnið H-H og K-K
hér að neðan. Salnaðu lækkar um 50cm úr 350cm
300cm.

"Útsteisla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útsteislu undirganga undir Flugvallarveg."
 Vio þetta baðist hér:
 "Hættli er að fullbyggja byggingarheimin á öllum hæðum að Snorrabratarás verði undirgöngin undir Flugvallarveg
 feldt niður."

[illegible]

Möguleg uppbygging á þessum byggingareit verður því þriðjætt í stað þvítættar í núverandi skilmálum.

- krattuss yfir hálfa velli auk 4h forbyggingar með jngarði og þakgarði á 1 h á milli forbyggingar og krattuss með mögulegum lékskida (gildandi skrálag)
- krattuss yfir velli í fullu stæri (gildandi skrálag)
- krattuss yfir velli í fullu stæri auk 4 h forbyggingar með þakgarði á eftu hæð forbyggingar (breytt skrálag)

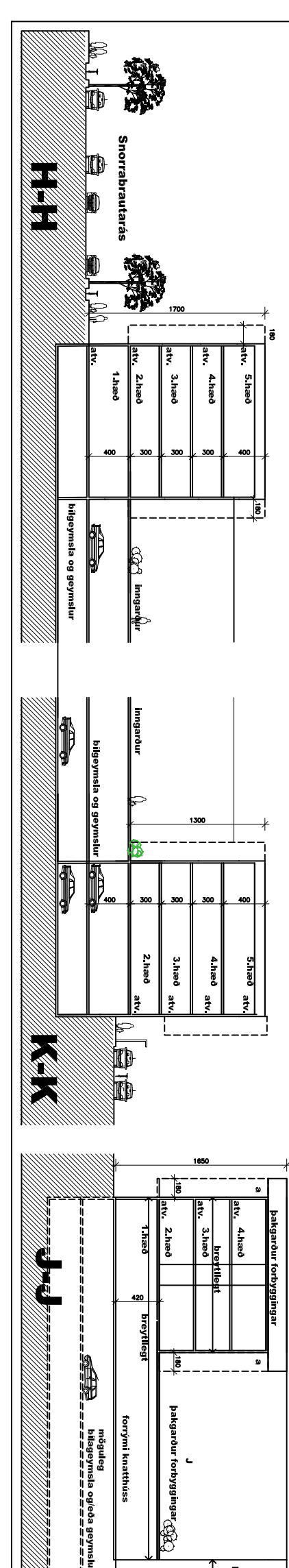
Snelling J-J | skíðalaufeti á bis 28. lýsir möguleika a hér að oðan. Hæð mannvirka í möguleikum b og c: tókur mlt á smti J-L1

Verði möguleiki b fyrir valinu, þverur forbygging allanó og verði möguleiki c fyrir valinu, verður forbygging hellingur

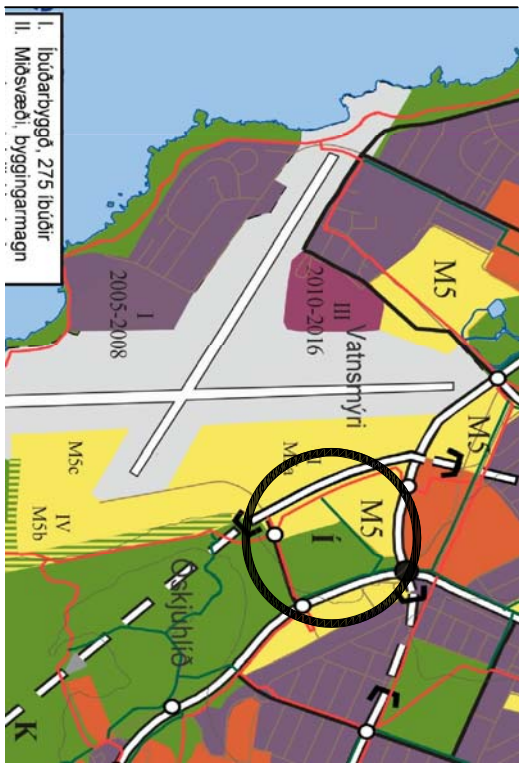
lyrnti em í möguleika a.

Spýrnur a suðvesturníð knattus mega na út fyrir lóðarmórk og byggingarrei verði þeirra þort.

Það öðru leyti glíða eldri skilmálar og upphærðir. Byggingarmarkaðurinn hefur verið áhrifa- og álagður af fjárhagslegri kröfu um að byggja nýja húsnæðisbúnaðinn og byggja nýja húsnæðisbúnaðinn. Byggingarmarkaðurinn hefur verið áhrifa- og álagður af fjárhagslegri kröfu um að byggja nýja húsnæðisbúnaðinn og byggja nýja húsnæðisbúnaðinn.



HLÍÐARENDI DEILISKIÐPULAG 2015



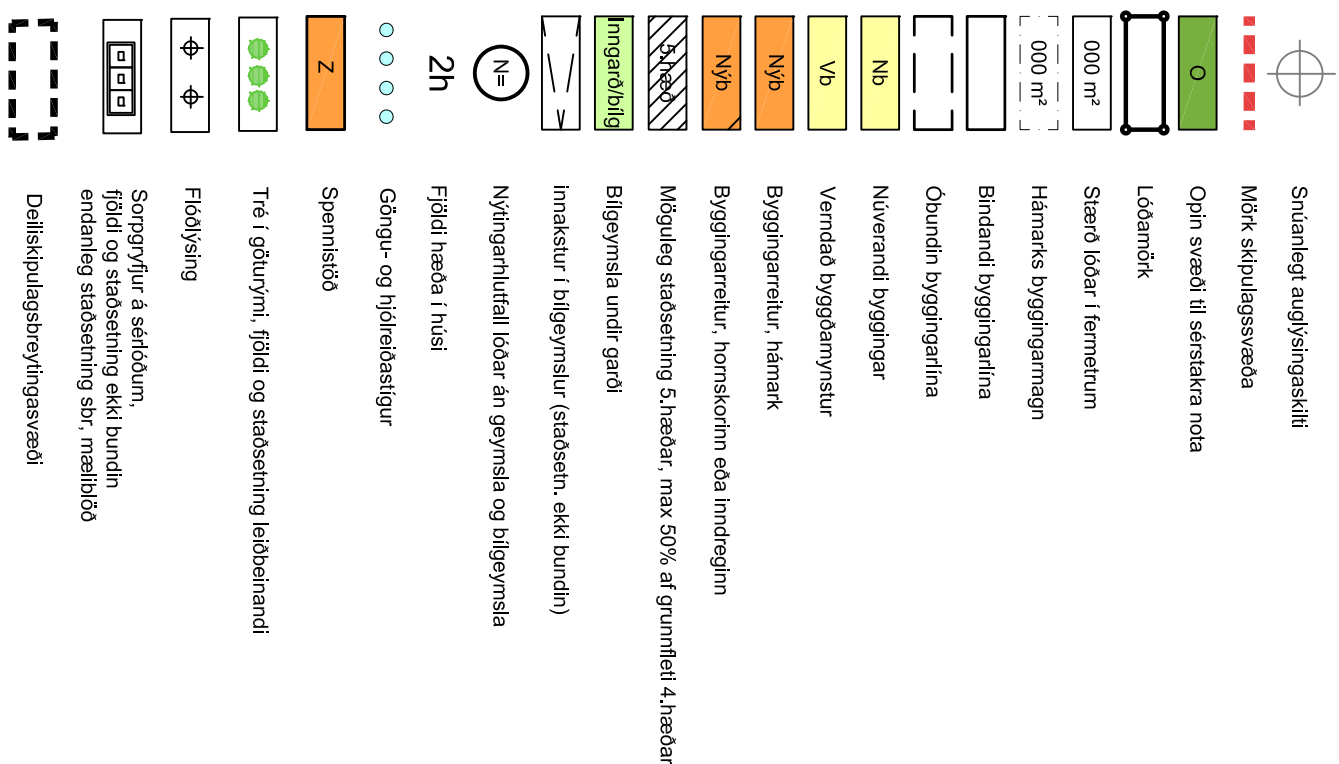
AR 2010-2030



Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2013-04-28. Br.2015.01.10

innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR



Deiliskjálagsbreyting þessi sem fengió hefur meðferð í samræmi

pann 20
pann 20

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

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

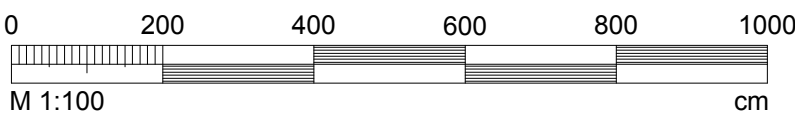
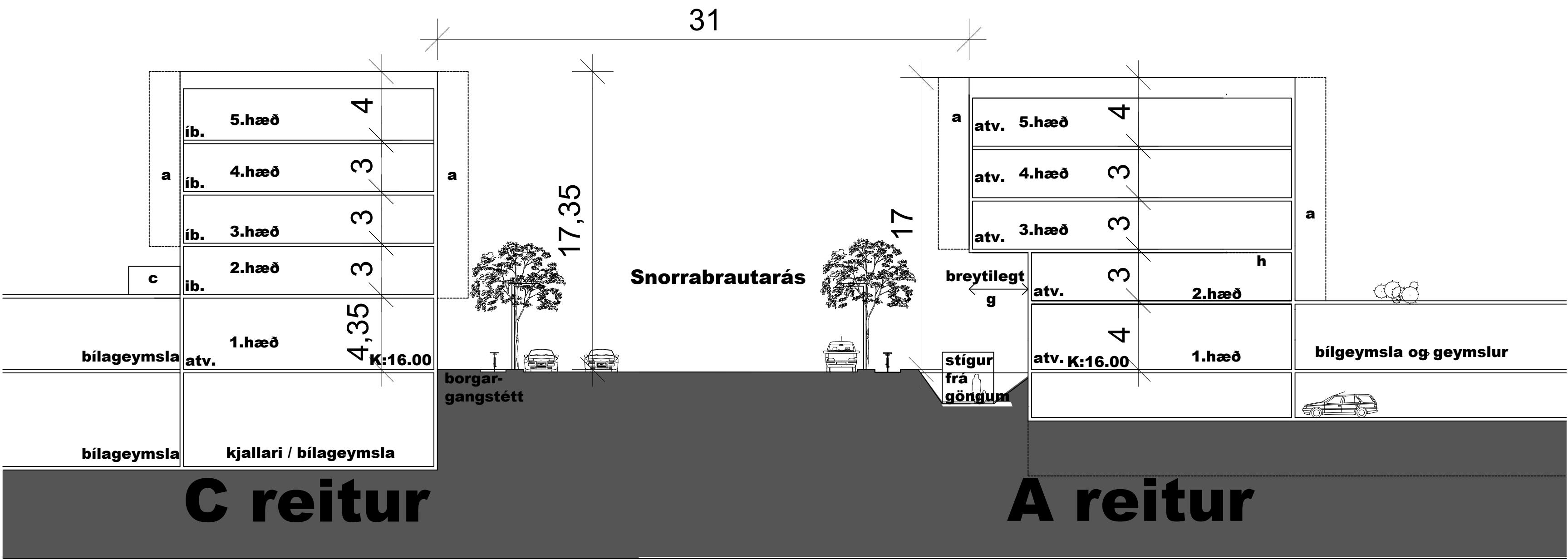
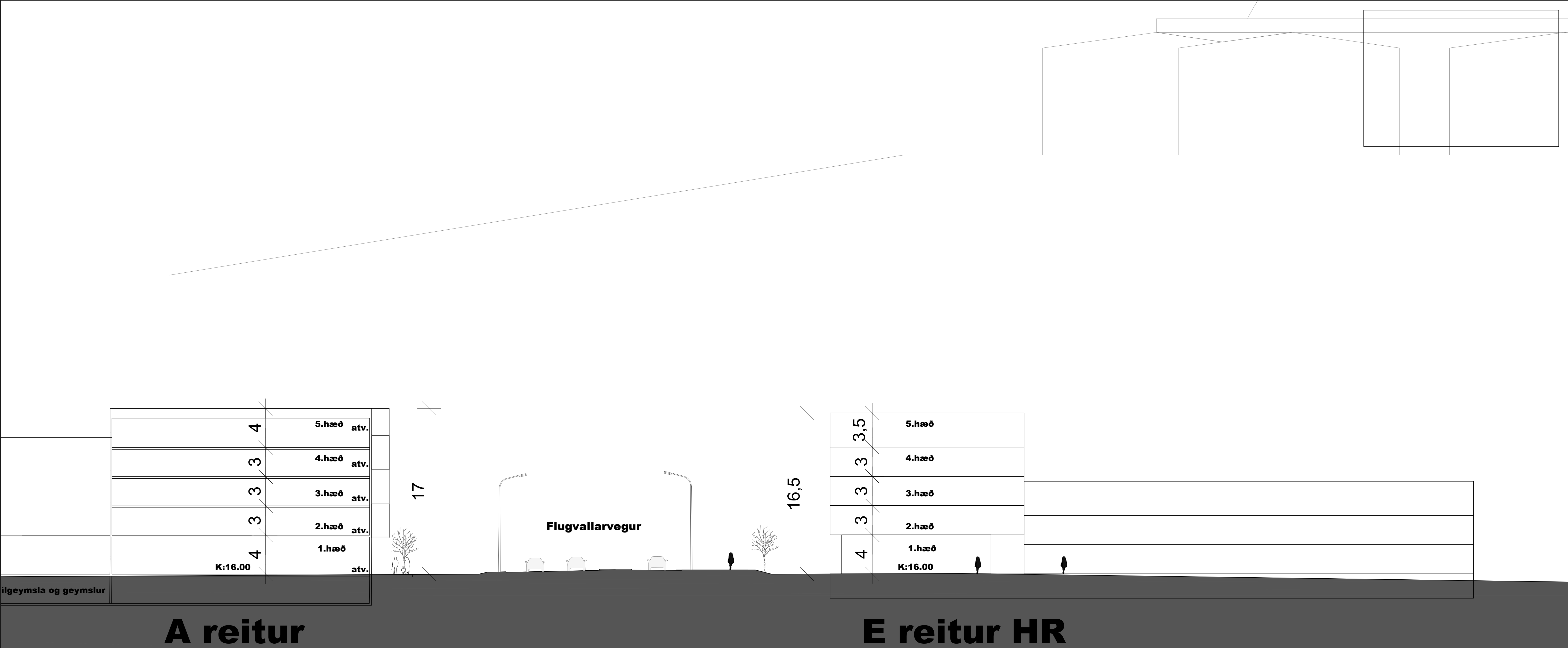
Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar

Mælliblóð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreitit, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

BREYTT	
1) 2017.11.17 Solihófn 6 rétt A lækkuð um 50cm KÁ	
HEFIR ÖÐRIS:	
HILÞARENDI	
DELISKIPULAGSBREYTING	
HEITIBREYTTA	
DELISKIPULAG LÖBAR Á OG KNAHTÓSS.	
Dagsetning: 2016.12.22	Þingmenn: J.L. KA
Kvæði: 1:1.000	Þingskiptir: KA
JAFNAR EKKI LÖG. AMBÆTNI ER Í GÖTUSÍ-2293 JAFNAR EKKI LÖG. AMBÆTNI ER Í GÖTUSÍ-2293	
ALARK	
arkitektar ehf.	
Síto	

17. nóvember 2017 16:30:55 e: lakur-acc@veki.is vinnufullur/gfalskipulagstekningargreynir skýring 2016 umskalin um breytt skýringar 2017.11.15 reitur, breytt skýring - sendingur.dwg



BREYTT			
HEITI VERKS:			
HLÍÐAREENDI			
DEILISKIPULAGSBREYTING			
HEITI TEKNIKGAR:			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A OG KNATTHÖSS			
SKÝRINGARUPPDRATTUR			
DAGI:	2017.11.17	HANNAÐ:	JL, KÁ
VERKNI:	1.034	KVARNI:	1:200
ALARK			ALVÉÐI: 1R
JAKOB EMIL LINDAL			2D1: KÖRFVÖÐI
KRISTJÁN ÁSDORSSON			2D2: KÖRFVÖÐI
arkitektar ehf.			2D3: KÖRFVÖÐI
			2D4: KÖRFVÖÐI
			2D5: KÖRFVÖÐI
			2D6: KÖRFVÖÐI
			2D7: KÖRFVÖÐI
			2D8: KÖRFVÖÐI
			2D9: KÖRFVÖÐI
			2D10: KÖRFVÖÐI
			2D11: KÖRFVÖÐI
			2D12: KÖRFVÖÐI
			2D13: KÖRFVÖÐI
			2D14: KÖRFVÖÐI
			2D15: KÖRFVÖÐI
			2D16: KÖRFVÖÐI
			2D17: KÖRFVÖÐI
			2D18: KÖRFVÖÐI
			2D19: KÖRFVÖÐI
			2D20: KÖRFVÖÐI
			2D21: KÖRFVÖÐI
			2D22: KÖRFVÖÐI
			2D23: KÖRFVÖÐI
			2D24: KÖRFVÖÐI
			2D25: KÖRFVÖÐI
			2D26: KÖRFVÖÐI
			2D27: KÖRFVÖÐI
			2D28: KÖRFVÖÐI
			2D29: KÖRFVÖÐI
			2D30: KÖRFVÖÐI
			2D31: KÖRFVÖÐI
			2D32: KÖRFVÖÐI
			2D33: KÖRFVÖÐI
			2D34: KÖRFVÖÐI
			2D35: KÖRFVÖÐI
			2D36: KÖRFVÖÐI
			2D37: KÖRFVÖÐI
			2D38: KÖRFVÖÐI
			2D39: KÖRFVÖÐI
			2D40: KÖRFVÖÐI
			2D41: KÖRFVÖÐI
			2D42: KÖRFVÖÐI
			2D43: KÖRFVÖÐI
			2D44: KÖRFVÖÐI
			2D45: KÖRFVÖÐI
			2D46: KÖRFVÖÐI
			2D47: KÖRFVÖÐI
			2D48: KÖRFVÖÐI
			2D49: KÖRFVÖÐI
			2D50: KÖRFVÖÐI
			2D51: KÖRFVÖÐI
			2D52: KÖRFVÖÐI
			2D53: KÖRFVÖÐI
			2D54: KÖRFVÖÐI
			2D55: KÖRFVÖÐI
			2D56: KÖRFVÖÐI
			2D57: KÖRFVÖÐI
			2D58: KÖRFVÖÐI
			2D59: KÖRFVÖÐI
			2D60: KÖRFVÖÐI
			2D61: KÖRFVÖÐI
			2D62: KÖRFVÖÐI
			2D63: KÖRFVÖÐI
			2D64: KÖRFVÖÐI
			2D65: KÖRFVÖÐI
			2D66: KÖRFVÖÐI
			2D67: KÖRFVÖÐI
			2D68: KÖRFVÖÐI
			2D69: KÖRFVÖÐI
			2D70: KÖRFVÖÐI
			2D71: KÖRFVÖÐI
			2D72: KÖRFVÖÐI
			2D73: KÖRFVÖÐI
			2D74: KÖRFVÖÐI
			2D75: KÖRFVÖÐI
			2D76: KÖRFVÖÐI
			2D77: KÖRFVÖÐI
			2D78: KÖRFVÖÐI
			2D79: KÖRFVÖÐI
			2D80: KÖRFVÖÐI
			2D81: KÖRFVÖÐI
			2D82: KÖRFVÖÐI
			2D83: KÖRFVÖÐI
			2D84: KÖRFVÖÐI
			2D85: KÖRFVÖÐI
			2D86: KÖRFVÖÐI
			2D87: KÖRFVÖÐI
			2D88: KÖRFVÖÐI
			2D89: KÖRFVÖÐI
			2D90: KÖRFVÖÐI
			2D91: KÖRFVÖÐI
			2D92: KÖRFVÖÐI
			2D93: KÖRFVÖÐI
			2D94: KÖRFVÖÐI
			2D95: KÖRFVÖÐI
			2D96: KÖRFVÖÐI
			2D97: KÖRFVÖÐI
			2D98: KÖRFVÖÐI
			2D99: KÖRFVÖÐI
			2D100: KÖRFVÖÐI
			2D101: KÖRFVÖÐI
			2D102: KÖRFVÖÐI
			2D103: KÖRFVÖÐI
			2D104: KÖRFVÖÐI
			2D105: KÖRFVÖÐI
			2D106: KÖRFVÖÐI
			2D107: KÖRFVÖÐI
			2D108: KÖRFVÖÐI
			2D109: KÖRFVÖÐI
			2D110: KÖRFVÖÐI
			2D111: KÖRFVÖÐI
			2D112: KÖRFVÖÐI
			2D113: KÖRFVÖÐI
			2D114: KÖRFVÖÐI
			2D115: KÖRFVÖÐI
			2D116: KÖRFVÖÐI
			2D117: KÖRFVÖÐI
			2D118: KÖRFVÖÐI
			2D119: KÖRFVÖÐI
			2D120: KÖRFVÖÐI
			2D121: KÖRFVÖÐI
			2D122: KÖRFVÖÐI
			2D123: KÖRFVÖÐI
			2D124: KÖRFVÖÐI
			2D125: KÖRFVÖÐI
			2D126: KÖRFVÖÐI
			2D127: KÖRFVÖÐI
			2D128: KÖRFVÖÐI
			2D129: KÖRFVÖÐI
			2D130: KÖRFVÖÐI
			2D131: KÖRFVÖÐI
			2D132: KÖRFVÖÐI
			2D133: KÖRFVÖÐI
			2D134: KÖRFVÖÐI
			2D135: KÖRFVÖÐI
			2D136: KÖRFVÖÐI
			2D137: KÖRFVÖÐI
			2D138: KÖRFVÖÐI
			2D139: KÖRFVÖÐI
			2D140: KÖRFVÖÐI
			2D141: KÖRFVÖÐI
			2D142: KÖRFVÖÐI
			2D143: KÖRFVÖÐI
			2D144: KÖRFVÖÐI
			2D145: KÖRFVÖÐI
			2D146: KÖRFVÖÐI
			2D147: KÖRFVÖÐI
			2D148: KÖRFVÖÐI
			2D149: KÖRFVÖÐI
			2D150: KÖRFVÖÐI
			2D151: KÖRFVÖÐI
			2D152: KÖRFVÖÐI
			2D153: KÖRFVÖÐI
			2D154: KÖRFVÖÐI
			2D155: KÖRFVÖÐI
			2D156: KÖRFVÖÐI
			2D157: KÖRFVÖÐI
			2D158: KÖRFVÖÐI
			2D159: KÖRFVÖÐI
			2D160: KÖRFVÖÐI
			2D161: KÖRFVÖÐI
			2D162: KÖRFVÖÐI
			2D163: KÖRFVÖÐI
			2D164: KÖRFVÖÐI
			2D165: KÖRFVÖÐI
			2D166: KÖRFVÖÐI
			2D167: KÖRFVÖÐI
			2D168: KÖRFVÖÐI
			2D169: KÖRFVÖÐI
			2D170: KÖRFVÖÐI
			2D171: KÖRFVÖÐI
			2D172: KÖRFVÖÐI
			2D173: KÖRFVÖÐI
			2D174: KÖRFVÖÐI
			2D175: KÖRFVÖÐI
			2D176: KÖRFVÖÐI
			2D177: KÖRFVÖÐI
			2D178: KÖRFVÖÐI
			2D179: KÖRFVÖÐI
			2D180: KÖRFVÖÐI
			2D181: KÖRFVÖÐI
			2D182: KÖRFVÖÐI
			2D183: KÖRFVÖÐI
			2D184: KÖRFVÖÐI
			2D185: KÖRFVÖÐI
			2D186: KÖRFVÖÐI
			2D187: KÖRFVÖÐI
			2D188: KÖRFVÖÐI
			2D189: KÖRFVÖÐI
			2D190: KÖRFVÖÐI
			2D191: KÖRFVÖÐI
			2D192: KÖRFVÖÐI
			2D193: KÖRFVÖÐI
			2D194: KÖRFVÖÐI
			2D195: KÖRFVÖÐI
			2D196: KÖRFVÖÐI
			2D197: KÖRFVÖÐI
			2D198: KÖRFVÖÐI
			2D199: KÖRFVÖÐI
			2D200: KÖRFVÖÐI
			2D201: KÖRFVÖÐI
			2D202: KÖRFVÖÐI
			2D203: KÖRFVÖÐI
			2D204: KÖRFVÖÐI
			2D205: KÖRFVÖÐI
			2D206: KÖRFVÖÐI
			2D207: KÖRFVÖÐI
			2D208: KÖRFVÖÐI
			2D209: KÖRFVÖÐI
			2D210: KÖRFVÖÐI
			2D211: KÖRFVÖÐI
			2

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 málsvikum 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 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. Fermetrafjöldi 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 víki 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 námsmannaíbúðir er að ræða. Fermetrafjöldi 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 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 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 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 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 stífg 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 götmynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsupprætti [...]. Fimmsta hæðin má þekja allt að 50% af grunnfleti inngarðs verði gróðurþekja auk þess að gera verður ráð fyrir að minnsta kosti 10% af grunnfleti inngarðs 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.“ [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 námsmannalíbúð/íbúðahótel. Hvergi er mælt fyrir um að sérstakar kröfur skuli gilda um hótel líkt og kemur fram í breytingartillögunni en þar segir að um ræði 1/130 m² ef um hótel er að ræða. Verður að telja að einfaldlega verði að fella hótel 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 hótel. 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 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 tillögunni 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 skuggavarpi 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 deiliskipulagsuppdætti“. 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 afflokaðan 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 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 verðmætisrýrnun 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% verðmætisrýrnun 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 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 umferðarpungi er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miða framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

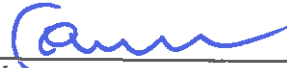
Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni

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.

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 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 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. Fermetrafjöldi 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 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, 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. Fermetrafjöldi 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 stíg 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 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 leyfð verður 5. hæð og tvöfaldur bílakjallari samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsalóð verður í sámræmi 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: „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 heimiluð 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 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 almennu 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 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 hvernar 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 hótélrými 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 ásynd 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 atvinnuhúsareitir 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 deiliskipulagsuppdraetti“. 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 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.

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 hótélrými á Hlíðarenda um 33%. Með hliðsjón af þeim augljósa skorti sem er á landnáði í Reykjavík til hótélbygginga er ljóst að framangreind breyting mun rýra verðmæti byggingarlóða G og H. Þegar lóð H var seld umbjóðenda 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 íbúahverfi, svo ekki sé fastar að orði kveðið.

Í 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 umferðarpungi 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.

Virðingarfyllt,



Jóhann Halldórsson 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 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, 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 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. Fernetraffjöldi bílageymslukjallara og bílageymslu er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í skilmálum deiliskipulagsins er líkt og áður bent á að byggingarreitir á skipulagsuppdraetti 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 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 atvinnuhúsaloð, sem gæti t.d. verið rammi utan um íbúðahótel/námsmannæiningar og lóð B er almenn íbúðaloð, 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. Fernetraffjöldi bílageymslukjallara og geymsla í kjallara er utan talnagrunns aðalskipulags.“

Í almennum skilmálum er líkt og áður 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 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 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 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 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 götumynd 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 inngarðs 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 knatthúsalóð 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: „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 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 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 *fjórdða lagi* kemur fram í almennum skilmálum deiliskipulagsins að á lóðum A og B á svæði 02a sé möguleiki á bílajakjallara 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 bílajakjallari 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 berhögg 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. 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 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 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 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 D skerðist miðað við heimildir eldri skipulagsáætlana og verði hann því fyrir verulegu tjóni. Tjónið felst í því að verðmætisrýrnun 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% verðmætisrýrnun 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 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 umferðarþungi er mikill. Þá verður að telja ómálefnalegt að miðla framlagða tillögu við að göngin kunni að verða felld úr gildandi skipulagi.

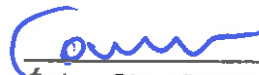
Umbjóðandi minn krefst þess að ofangreindri tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi verði hafnað enda fer tillagan gegn skilmálum gildandi deiliskipulags og skerðir verulega hagsmuni

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.

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 lögmannsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017, Lex lögmannsstofa 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 lögmannsstofa f.h. NH eigna ehf., dags. 12. maí 2017
2. Lex lögmannsstofa f.h. Dalhúss ehf., dags. 12. maí 2017
3. Jóhann Halldórsson hrl. f.h. O1 ehf. dags. 14. maí 2017

1. Lex lögmannsstofa 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 lögmannsstofan 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. Lögmannsstofan 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 deiliskipulagsuppdraetti“. 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 knatt húsi, 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 atvinnuhúsnaði að ræða með verslun eða þjónustu á 1. hæð að Snorrabrautarás, auk heimildar fyrir íbúðahótél „sem ætlað er námsmönnum, ekki síst erlendum skiptinemum vegna nálægðar við háskólastofnanirnar tvær“ eins og segir í gildandi skilmálahefti. Skilmálar um blöndun atvinnuhúsnaðis og íbúðahótels fyrir námsmenn gilda fyrir lóðir A og B og eru þær því ekki sambærilegar og hreinar atvinnuhúsaloðir 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 byggingarreitin 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 Nauthólsvegar 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.

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 hotel 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.