



Reykjavík 08.02.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. febrúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

### Hlíðarendi 2

Lögð fram 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.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu umhverfis- og skipulagssviðs sbr. 3. mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Visað til borgarráðs*

*Marta Guðjónsdóttir situr hjá við afgreiðslu málsins.*

*Kl. 11:04 vikur Marta Guðjónsdóttir af fundi, Ólafur Kr. Guðmundsson tekur sæti á fundinum á sama tíma.*

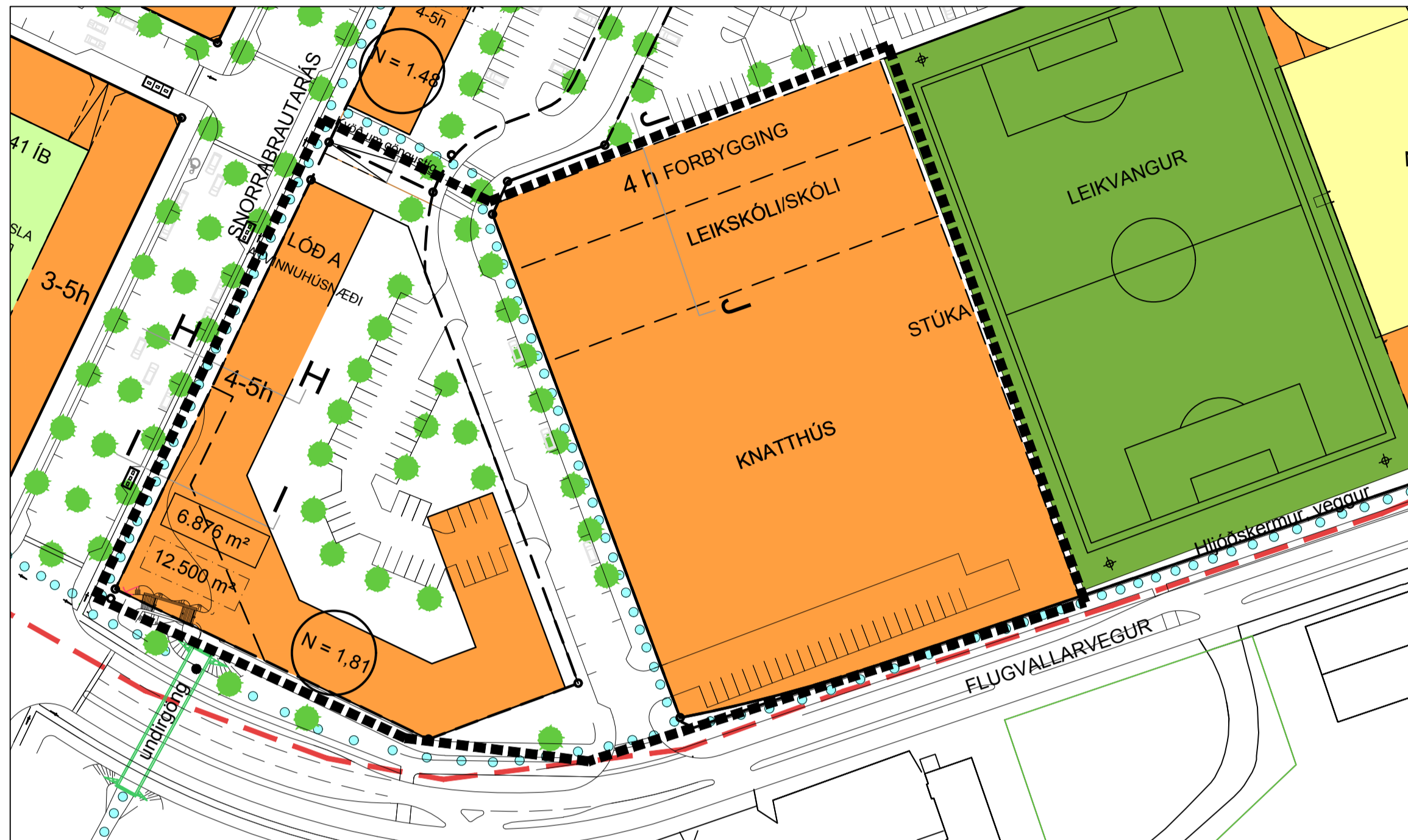
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016, skýringaruppdáttur og greinargerð ALARK arkitekta ehf., dags. 22. desember 2016

# HLÍÐARENDI - REITUR A, FORBYGGING OG KNATTHÚSAREITUR - BREYTT DEILISKIPULAG 2016

FYRIR



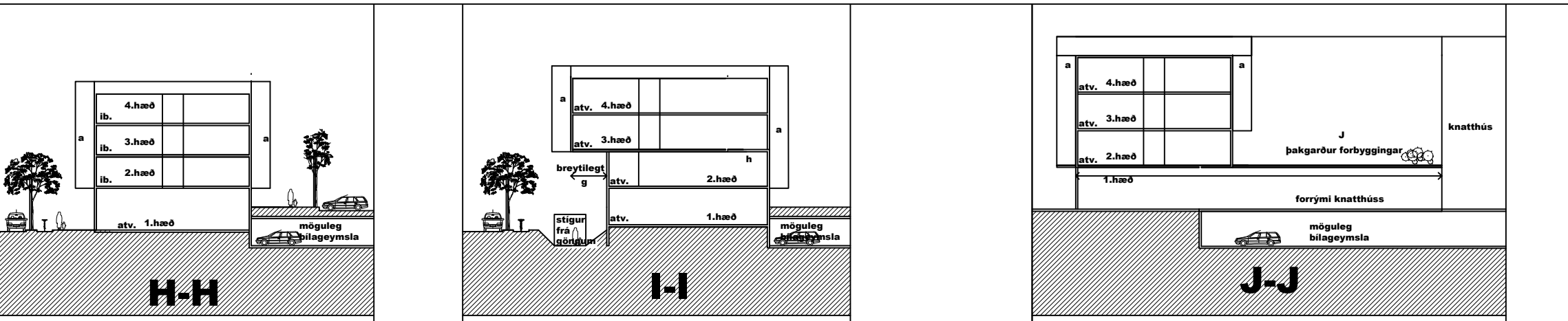
GILDANDI DEILISKIPULAG DAGS 2015.01.10 FYRIR HLÍÐARENDA, REITUR A og KNATTHÚSAREITUR. 1:1000

Tölulegar upplýsingar

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bilastæði	flokkun
Reitur A	12.500	1-5 hæð	Atvinnuhúsnæði	125	A
	3200	1-5 hæð	svaflr, þakgarðar		B
	2200	1-5 hæð	svaflr, pallar o.fl.		C
4.666	kjallari	bilgæmsla atv.		A(B)	
13.700,00	1-5 hæð	A og B ofanjarðar		A+B	
Heild	20.566			125	0
Löðnastærð	6.876				125 stæði
Nýting A+B+C	3,0				
Nýting A+B ofanjarðar	1,99				
Nýting A ofanjarðar	1,81				

Húsnæði	m2	hæðir	notkun	bilastæði	flokkun
Forbygging/ Íþróttamannvirki	28.500	1-5 hæð	Íþróttamannvirki/atv.	175	A
	4.500	1-5 hæð	svaflr, þakgarðar		B
	3200	1-5 hæð	svaflr, pallar o.fl.		C
10.625	kjallari	bilgæmsla atv./kn.hús		A(B)	
33.000,00	1-5 hæð	A og B ofanjarðar		A+B	
Heild	46.825			175	0
Löðnastærð	79.929				175 stæði
Nýting A+B+C	0,6				
Nýting A+B ofanjarðar	0,41				
Nýting A ofanjarðar	0,35				



EFTIR



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

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarenda, síðast samþykkt í borgarráði xx.xx.2015

**Lýsing breytinga:**  
**Byggingarreitir og byggingarmagn á reit A:**  
 Gerð er tillaga að breyttum byggingarreitum á löðinni og auknu byggingarmagn til samræmis við löðir G og H. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og fram kemur í texta með gildandi deiliskipulagi Hlíðarenda, er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á skipulagsreitnum aukist úr 60.000m<sup>2</sup> í 75.000m<sup>2</sup>. Í gildandi skipulagi, er gert ráð fyrir 58.900m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.  
 Byggingarmagn A rýma á reit A eykst um 5.000m<sup>2</sup> og verður 17.500m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall löðar A, A rými ofanjarðar, hækkar úr 1,81 í 2,14. Heildarbyggingarmagn atvinnuhúsnæðis á skipulagsvæðinu verður 63.900m<sup>2</sup> eftir breytingu. Breyttur byggingarkroppur þekur alla löðina á sama hátt og á löðum G og H og opið bilastæði, samkvæmt gildandi skipulagi, breytist í aflokkaðan inngarð byggingarinnar líkt og á reitum C, D, E, F, G og H, sjá skýringarmynd S20. Þessi breyting styrkir gótmýnd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4-5 hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsuppdraetti, sjá uppdrautt gildandi skipulags.  
 Gert er ráð fyrir allt að 17.500m<sup>2</sup> byggingu ( A rými ofanjarðar) á 4-5 hæðum hæðum. Fjöldi bilastæða er áætlaður 1100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis, þó 1150m<sup>2</sup> ef um hótel er að ræða og síðan 0,2 stæði á íbúðahótel ætlað námsmönnum er að ræða. Bilakjallari á tveimur hæðum er nauðsynlegur og getur verið með sameiginlegri innkeyslu með löð B frá Snorrabrautarás og/eda um rampa frá gótu á milli knatthúss og reits A.  
 Skilmáslasnið H-H og I-I ( að Snorrabrautarás í skilmálahefti) breytast þannig að leyfð verður 5.hæð og tvöfaldir bilakjallari, samanber snið F-F og G-G í skilmálahefti og viðbótarsnið að knatthúsaloð verður í samræmi við skilmáslasnið A-A - E-E í skilmálahefti, sjá kennisnið H-H og K-K hér að neðan.  
 Í gildandi skilmálum segir varðandi undirgöng að Snorrabrautarás:  
 "Útærsla byggingar skal taka tillit til og víkja fyrir útærslu undirganga undir Flugvallarveg."  
 Við þetta bætist hér:  
 "Heimilit er að fullbyggja byggingarreitinn á öllum hæðum að Snorrabrautarás verði undirgöngur undir Flugvallarveg felld niður."

**Knatthús/forbygging**  
 Samkvæmt núgildandi skilmálum má byggja knatthús yfir hálfan völlu auk forbyggingar eða knatthús yfir völlu í fullri stærð, sbr kafl 3.1,2 í skilmálahefti. Breytingin felst í því að byggja megi knatthús yfir völlu í fullri stærð eða yfir völlu í hálfri stærð auk forbyggingar í báðum tilfellum. Stærð ( dýpt) forbyggingar er háð stærð knatthúss. Eftir sem áður er gert ráð fyrir mögulegum leikskóla á byggingarreitnum og íbúðahótel fyrir námsmenn. Gert verður ráð fyrir þakgarði á efstu hæð forbyggingar. Mögulegan 2ja hæða bilakjallara undir knatthúsi má samtengja við bilakjallara undir löð A með samnýttu innkeyslu frá Snorrabrautarás. Heildarstærð íþróttaloða samkvæmt mæliblöðum er 79.929m<sup>2</sup>.

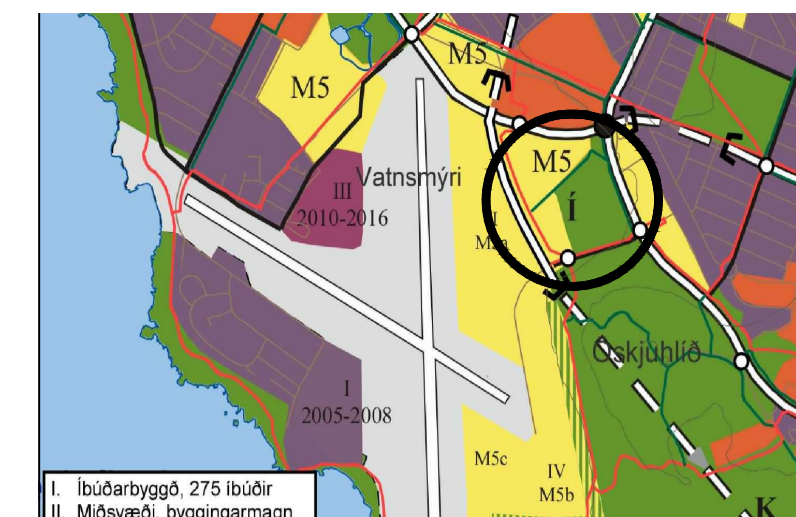
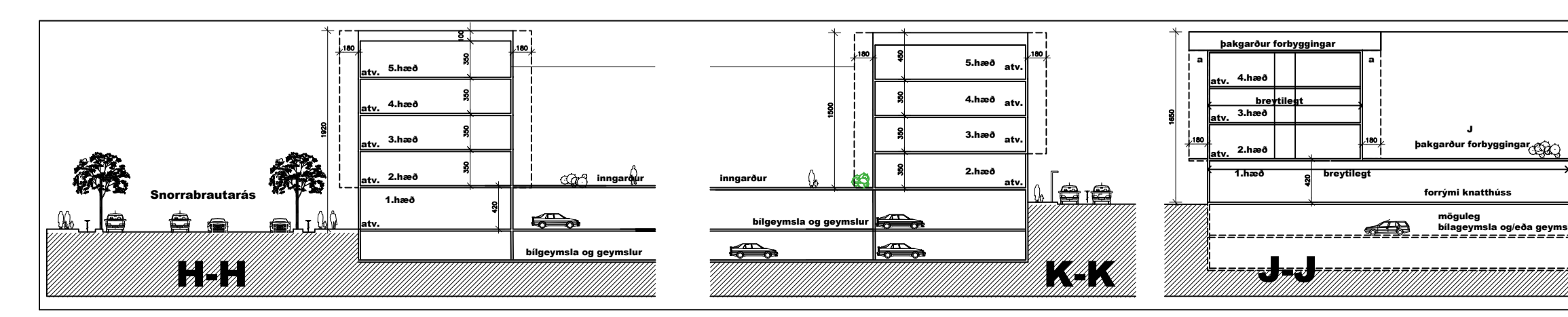
- Möguleg uppbygging á þessum byggingarreit verður því þrjúþætt í stað þvíþættar í núverandi skilmálum.
- knatthús yfir hálfan völlu auk 4h forbyggingar með inngarði og þakgarði á 1.h á milli forbyggingar og knatthúss með mögulegum leikskóla ( gildandi skipulag)
  - knatthús yfir völlu í fullri stærð ( gildandi skipulag)
  - knatthús yfir völlu í fullri stærð auk 4 h forbyggingar með þakgarði á efstu hæð forbyggingar ( breytt skipulag)

Sneiðing J-J í skilmálahefti á bls 28, lýsir möguleika á hér að ofan. Hæð mannvirkja í möguleikum b og c tekur mið af sniði J-J.  
 Verði möguleiki b fyrir valinu, hverfur forbygging alfarið og verði möguleiki c fyrir valinu, verður forbygging helmingi grynnt en í möguleika a.  
 Spyrnur á suðvesturhlöð knatthúss mega ná út fyrir löðarmörk og byggingarreit verði þeirra þörf.

Auk þessa er opnað fyrir þann möguleika að byggja nýtanlegt rými í skýgni yfir áhorfendastúku sem ráðgerð er á austurlanghlöð knatthúss.

Talgrunnur gildandi deiliskipulags hvað varðar byggingarmagn forbyggingar / íþróttamannvirki breytist hvað varðar mögulegan 2ja hæða bilakjallara við deiliskipulagsbreytingu þessa. Byggingarreit knatthúss/forbyggingar er óbreyttur.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og uppdraetti.



AR 2010-2030



HLÍÐARENDI DEILISKIPULAG 2015

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014-04-28. Br.2015.01.10  
 Mæliblöß sýna löðarmörk, nákvæmar stærðir löða, byggingarreit, innkeyslur inn á löðir og kvaðir af einhverjar eru.  
**LYKLAR**

- Snúanlegt auglýsingaskilti
- Mörk skipulagsvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Löðarmörk
- Stærð löðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Öbunden byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggingarmynstur
- Byggingarreitir, hámark
- Byggingarreitir, hornskorinn eða inndreginn
- Bilgæmsla undir garði
- Innakstur í bilgæmslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutfall löðar án gæmsla og bilgæmsla
- Fjöldi hæða í húsi
- Gongu- og hjólaðastigur
- Spennistöð
- Tré í gótmýri, fjöldi og staðsetning leiðbeinandi
- Flóðýsing
- Sorggrýfur á séríðum, fjöldi og staðsetning ekki bundin endanleg staðsetning sbr, mæliblöß
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengilö hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 Tillagan var augl. frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með atugasamfærslu til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

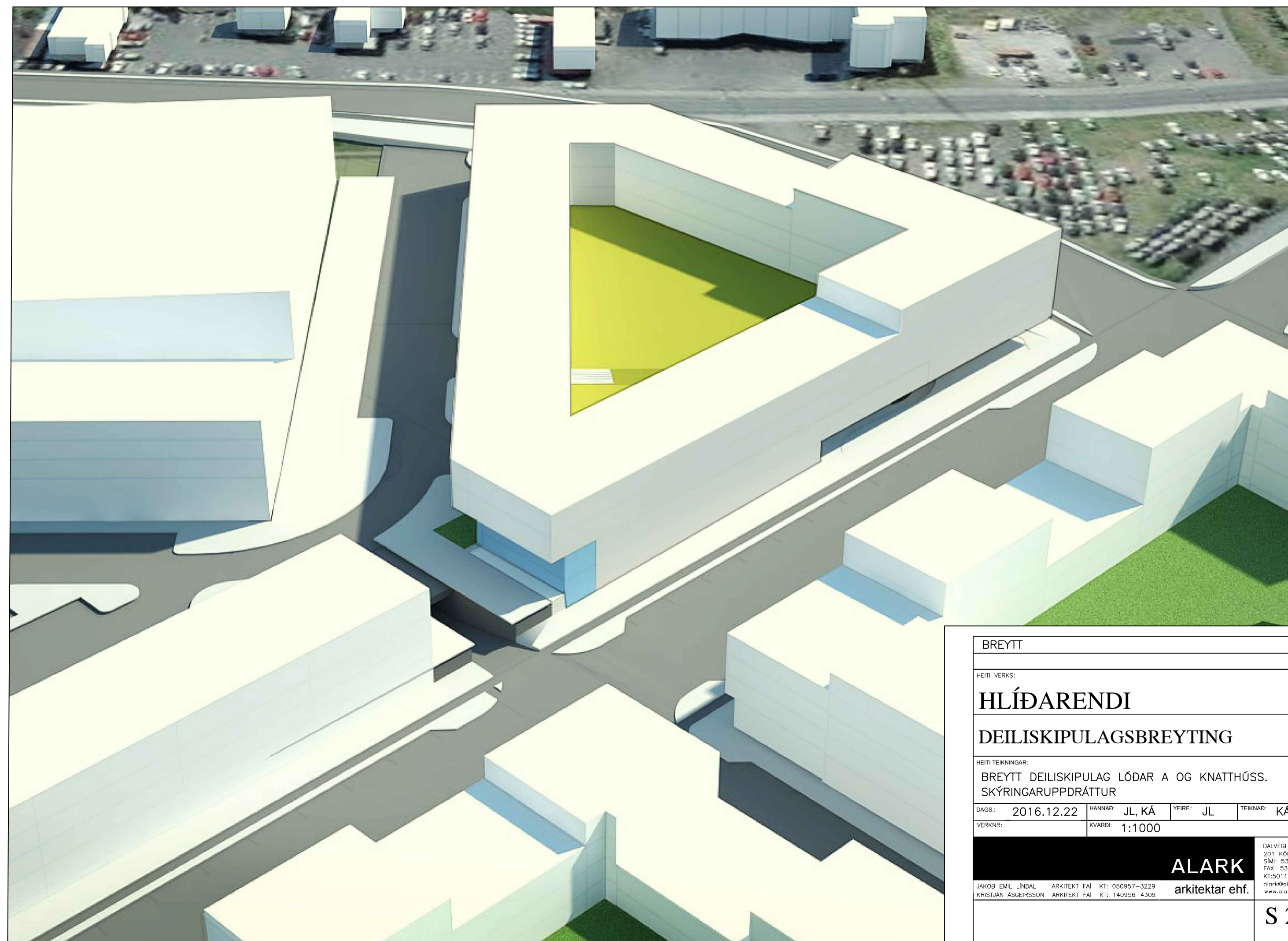
Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. 2014-04-28. Br.2015.01.10  
 Mæliblöß sýna löðarmörk, nákvæmar stærðir löða, byggingarreit, innkeyslur inn á löðir og kvaðir af einhverjar eru.

BREYTT  
 HÍÐI VERIS  
**HLÍÐARENDI**  
**DEILISKIPULAGSBREYTING**  
 HÉTTI TERNINGAR:  
 BREYTT DEILISKIPULAG LÖÐAR A OG KNATTHÚSS.  
 DAGS: 2016.12.22 HANNAÐ: JL, KA YFIR: TERNAR: KA  
 VERUR: KWARR: 1:1.000  
**ALARK**  
 DALVEIÐ 18  
 201 KOPAVOGUR  
 ÖRF: 034 8600  
 FAX: 034 8618  
 KT:00183-240  
 www.alark.is  
 JAKOB EMI LINDAL ARKITEKT FÁI KT: 05097-3229 arkitektur ehf.  
 JÓHANNA AÐALSTEIN ARKITEKT FÁI KT: 14099-4309  
**S10**

FYRIR



EFTIR



BREYTT			
HEITI VERKS:			
<b>HLÍÐARENDI</b>			
<b>DEILISKIPULAGSBREYTING</b>			
HEITI TERNINGAR:			
BREYTT DEILISKIPULAG LÓÐAR A OG KNATHÓSS.			
SKÝRINGARUPPRÁTTUR			
DAGS:	2016.12.22	MANNA:	JL, KÁ
VERUR:		KVARN:	1:1000
DALVEGI 18		201 KÓPÁVOGUR	
SM: 034 8600		FAX: 034 8814	
KÍ: 001183-249		WORKSHOP: n	
www.alka.is		www.alka.is	
JAKOB EMIL LINDAL		ARKITEKT FÁI KÍ: 050957-3229	
ÞÓRVALDUR ÁSGRIMSSON		ARKITEKT FÁI KÍ: 140956-8209	
<b>ALARK</b>		arkitektar ehf.	
<b>S 20</b>			

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Borgartún 12-14

2016.012.22

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi lóðar A og knatthúsareits í deiliskipulagi Hlíðarenda.**Lýsing breytinga:****Almennt.**

Í kjölfar uppfærslu á heildartalnagrunni deiliskipulags Hlíðarenda er hér lögð inn endurbætt umsókn um breytt deiliskipulag lóða A annars vegar og knatthúsa/ forbyggingarreits hins vegar. Umsókn um þetta var send inn tii skipulagsyfirvalda þann 14.apríl s.l. en ákveðið var að biða með afgreiðslu málsins þangað til lokið væri við uppfærslu á fyrrnefndum heildartalnagrunni skipulagsins. Á fundi skipulagsráðs þann 19.október 2016 var erindinu synjað með vísan til umsagnar skóla- og frístundasviðs dags. 19.september 2016.

Bókun skólasviðs hljóðai eftirfarandi:

**„Skóla – og frístundasvið hafnar alfarið tillögu að staðsetningu leikskólahúsnæðis og lóðar að Hlíðarenda 2 eins og þær liggja fyrir í þessum tillögum ( leikskóla lóð á norðurhluta þaks“.**

Í framhaldi af þessari niðurstöðu, er erindið lagt inn að nýju, þannig breytt að ekki er lengur gert ráð fyrir leikskólastöðu í hugmynd merkt c. varðandi mögulega uppbyggingu knatthúss/forbyggingar. Eftir sem áður má gera ráð fyrir leikskóla í hugmynd merkt a, sbr. gildandi deiliskipulag, kafli 3.1.2 í greinargerð og skilmálum.

**Byggingarreitur og byggingarmagn á reit A:**

Gerð er tillaga að breyttum byggingarreit á lóðinni og auknu byggingarmagni til samræmis við lóðir G og H á skipulagssvæðinu. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og fram kemur í texta með gildandi deiliskipulagi Hlíðarenda, eru fermetrar atvinnuhúsnæðis á skipulagsreitnum 75.000m<sup>2</sup>. Í gildandi skipulagi, er gert ráð fyrir 58.900m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.

Byggingarmagn A -rýma á reit A eykst um 5.000m<sup>2</sup> og verður 17.500m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall lóðar A hækkar í 2.54 miðað við A rými ofanjarðar, en heildarnýting lóðar miðað við A, B og C -rými verður 5.0. Heildarbyggingarmagn A -rýma atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu verður 63.900m<sup>2</sup> eftir breytingu. 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, sjá skýringarmynd S20. Þessi breyting styrkir götamynd að knatthúsi. Gert er ráð fyrir að byggja megi 4- 5.hæðir á reitnum, líkt og segir reyndar á gildandi deiliskipulagsupprætti, sjá uppdrátt gildandi skipulags.

Gert er ráð fyrir allt að 17.500 m<sup>2</sup> byggingu ( A rými ofanjarðar á 4-5 hæðum hæðum. Fjöldi bílastæða er áætlaður 1/100m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis, þó 1/130m<sup>2</sup> ef um hótél er að ræða og áfram 0.2 stæði á íbúð ef um íbúðahótél 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 skilmálahefti, sjá kennisnið H-H og K-K á uppdrætti.

### **Knatthús/forbygging/stúka**

Samkvæmt núgildandi skilmálum má byggja knatthús yfir hálfan völl auk forbyggingar eða knatthús yfir völl í fullri stærð, sbr kafli 3.1.2 í skilmálahefti. Breytingin felst í því að byggja megi knatthús yfir völl í fullri stærð eða yfir völl í hálfri stærð auk forbyggingar í báðum tilfellum. Stærð ( dýpt ) forbyggingar er háð stærð knatthúss. Eftir sem áður er gert ráð fyrir mögulegum leikskóla á byggingarreitnum og íbúðahóтели fyrir námsmenn .

Gert er ráð fyrir þakgarði á efstu hæð forbyggingar. Mögulegan bílakjallara undir knatthúsi má samtengja við bílakjallara undir lóð A með samnýttri innkeyrslu frá Snorrabrautarás. Heildarstærð íþróttalóða samkvæmt mæliblöðum er 79.929m<sup>2</sup>.

Möguleg uppbygging á þessum byggingarreit verður því þrjúþætt í stað þvíþættar í núverandi skilmálum.

- a. knatthús yfir hálfan völl auk 4h forbyggingar með inngarði og þakgarði á 1.h á milli forbyggingar og knatthúss ( gildandi skipulag)
- b. knatthús yfir völl í fullri stærð ( gildandi skipulag)
- c. knatthús yfir völl í fullri stærð auk 4 h forbyggingar með þakgarði á efstu hæð forbyggingar ( breytt skipulag)

Verði möguleiki b fyrir valinu, hverfur forbygging alfarið og verði möguleiki c fyrir valinu, verður forbygging helmingi grynri en í möguleika a.

Auk þessa er opnað fyrir þann möguleika að forbygging teygist yfir í skyggni yfir áhorfendastúku sem ráðgerð er á austurlanghlið knatthúss.

Talnagrunnur gildandi deiliskipulags hvað varðar byggingarmagn forbyggingar/ íþróttamannvirkja breytist ekki við deiliskipulagsbreytingu þessa.

Byggingarreitur knatthúss er óbreyttur.

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

f.h. lóðarhafa  
virðingarfyllst