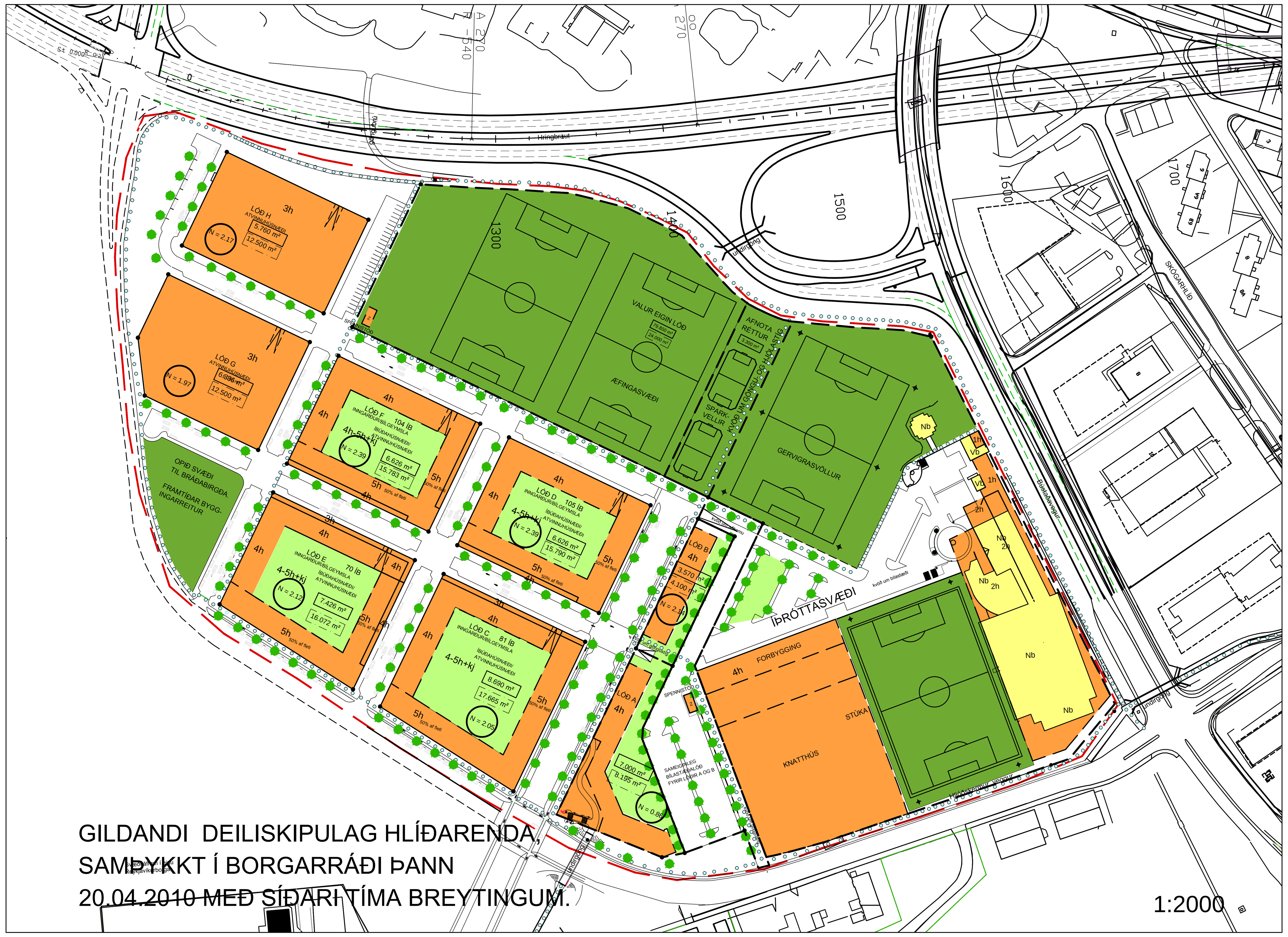
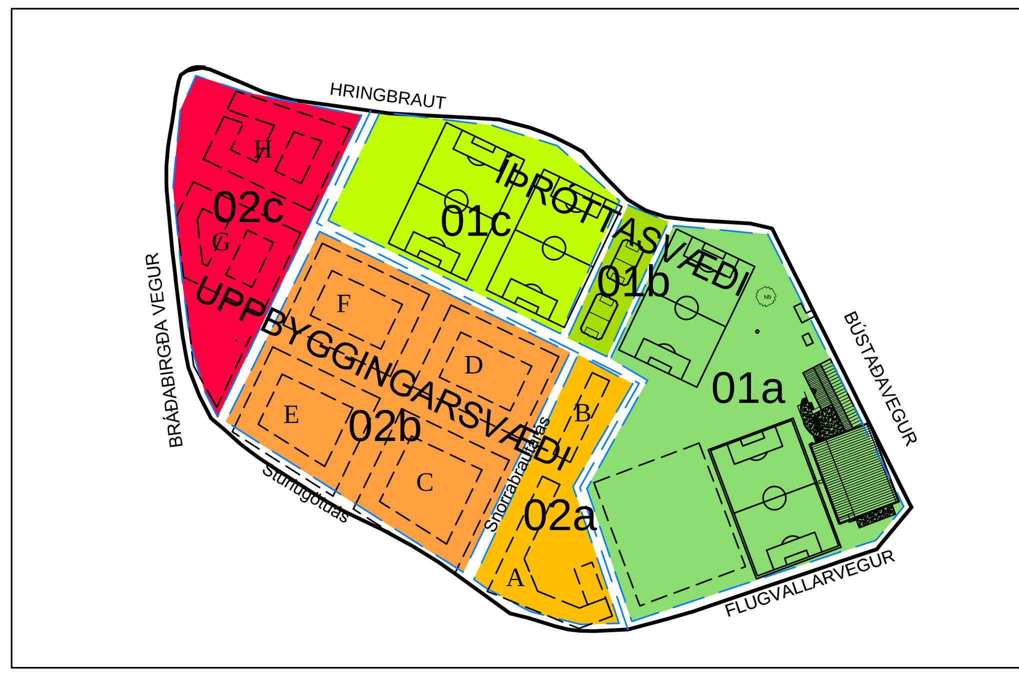
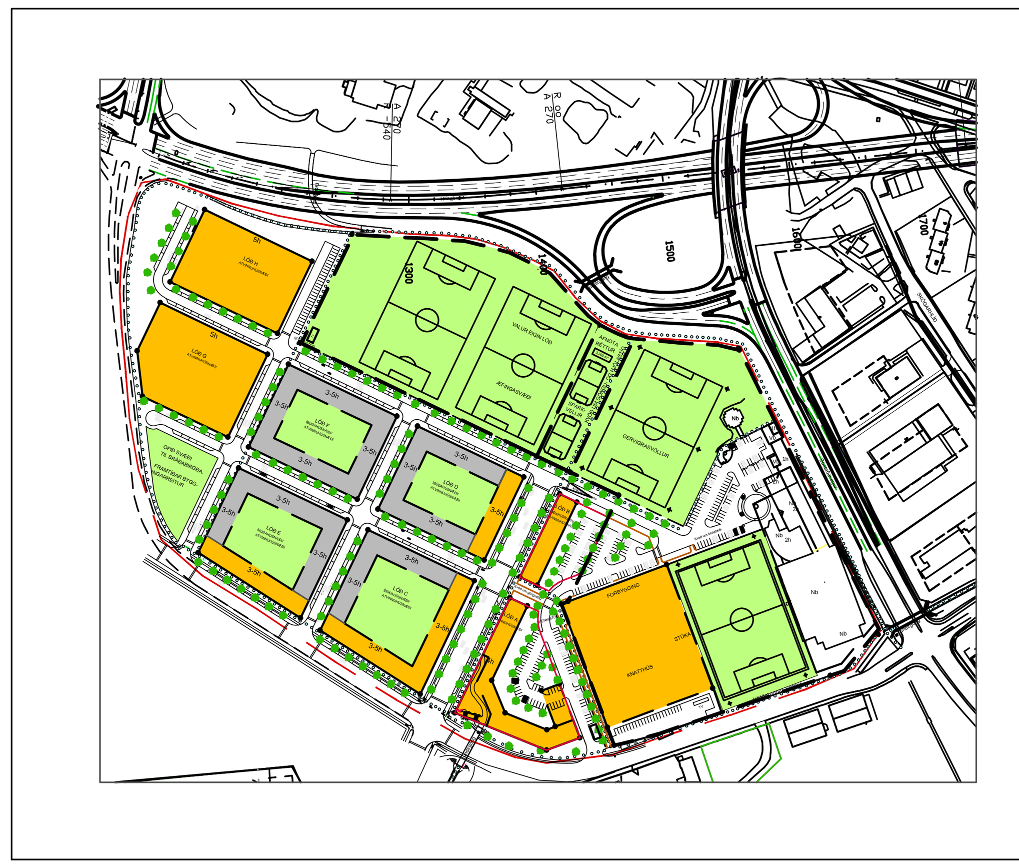
Deiliskipulag 1:2000



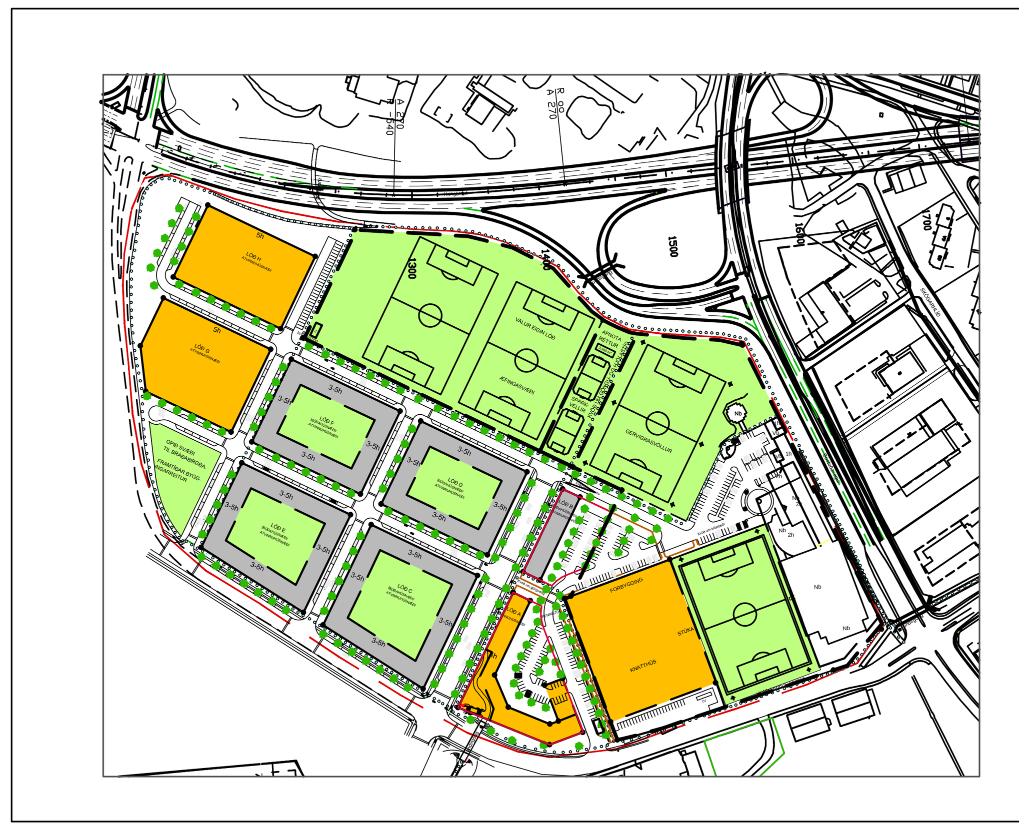
Skýringamyndir 1:5000



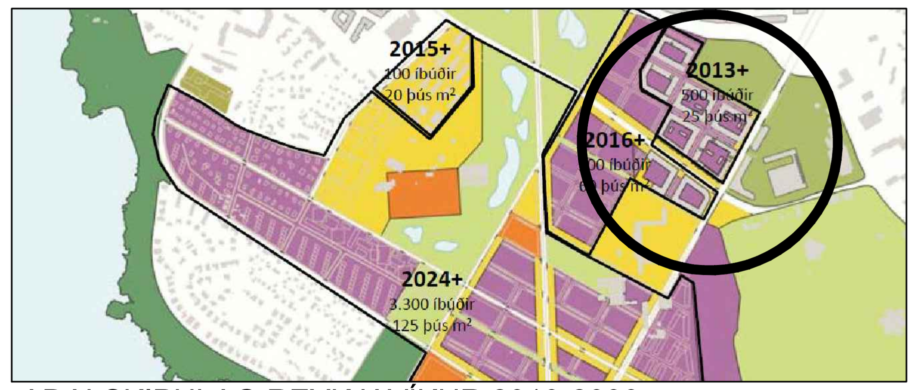
svæðaskipting



atvinnustarfsemi á jarðhæð út að aðalgötum



íbúðir á efri hæðum



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

VATNSMÝRARTILLAGA MASSIE

GILDANDI DEILISKIPULAG.

Gildandi deiliskipulagsuppdráttur af Hlíðarenda var samþykktur í borgarráði hinn 30.apríl 2010 með síðari tíma breytingum . Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 60.000 m² atvinnuhúsnæðis og 360 íbúðum. Austast á skipulagsreitnum er íþróttasvæði Knattspyrnufélagsins Vals. Gildandi deiliskipulag er byggt á vinningstillögu Graeme Massie arkitektum úr samkeppni um framtíð Vatnsmýrar frá 2008.

BREYTT DEILISKIPULAG.

Samantekt:

Íbúðum fjölgar úr 360 í 600 talsins skv Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
Atvinnuhúsnæði á skipulagsreitnum eykst úr 60.000m² í 75.000m² skv Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
Atvinnuhúsnæðisfermetrum á 1.hæðum reita C, D, E og F fækkar.
Inngarðar stallast.
Atvinnuhúsnæðisfermetrum á reitum A, G og H fjölgar.
Fjölbreytileiki byggðar eykst, unnið með 3, 4ra og 5 hæða byggingar á reitum C,D, E og F.
Ný borgargata af Flugvallarvegi með nýrri aðkomu að íþróttasvæði á milli knatthúss og lóðar A.
Spennistöð á svæði 02a færist til suðurs.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi tekur mið af nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem miðar við að fjölga íbúðum á skipulagssvæðinu úr 360 íbúðum í 600 íbúðir. Engar meiriháttar breytingar verða gerðar á umgjörð skipulagsins, þó munu byggingarreitir lóða C og D færast til vesturs um ca 2m Snorrabrautarásmegin og um 1 m til vesturs að samsíða húsagötu við Snorrabrautarás. Byggingarreitir lóða E og F færast til vesturs um 1m og um 1m til suðurs. Byggingarreitir G og H færast til suðurs um 1m.

Húsahæðir og fjölbreytileki

Húsahæðir á lóðum C, D, E og F munu trappast frá 3-5 hæðum í stað einsleitari 4 ra hæða byggðar með inndreginni 5.hæð líkt og í gildandi skipulagi frá 2010 og mun það tryggja enn frekar fjölbreytileika á svæðinu.

Gert er ráð fyrir 5 hæða byggingum á lóðum G og H í stað núgildandi 3ja hæða.

Íbúðir/atvinnuhúsnæði

Fjölgun íbúða á lóðum C, D, E og F verður á kostnað atvinnuhúsafermetra á 1.hæð, sem mun fækka í samhengi við fjölgun íbúðafermetra. Breytt tillaga gerir ráð fyrir atvinnuhúsnæði á 1.hæð lóða C, D og E út á móti aðalgötum, Snorrabrautarás og Skaftagötuás en atvinnuhúsnæði á lóð F hverfur alfarið. Samtals er gert ráð fyrir 560 íbúðum á lóðum C, D, E og F auk 40 íbúða á lóð B sem ætlaðar eru námsmönnum. Áfram verður gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á 1.hæð lóða A og B.

Gert er ráð fyrir fjölgun atvinnhúsafermetra á lóðum A, G og H til samræmis við áætlun aðalskipulags Reykjavíkur sem gerir ráð fyrir 75.000 m² atvinnuhúsnæðis á skipulagssvæðinu auk íbúða og íþróttastarfsemi. Lóð A hentar vel sem íbúðahótel fyrir námsmenn vegna nálægðar við HR og HÍ, ekki síst fyrir erlenda gestastudenta og ef hún nýtist á þann hátt er bílastæðakrafa lóðar 0.2 stæði /íbúð.

Aðkoma

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

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

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

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

Gert er ráð fyrir 4.35 m salarhæð á 1.hæð atvinnuhúsa og 3.0m á efri hæðum. Bílgeymslur íbúðahluta lóða C, D, E og F eru hálfri hæð undir 1. hæð íbúða, þ.a. neðsta íbúðahæðin er hálfri hæð yfir götu til að tryggja sem best næði íbúanna. Inngarðar verða stallaðir vegna mismunandi hæða bílakjallara íbúðahluta og atvinnhluta, þó ekki á lóð F sem er alfarið íbúðareitur.

Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einu bílastæði á hverja 100 m² í atvinnuhúsnæði og 1 stæði/íbúð og 0.2 stæði/íbúð fyrir námsmenn. Bílastæði í götu eru almenn stæði og eru ætluð gestum og viðskiptavinum og telja ekki með í bílastæðabókhaldi einstakra lóða. Vegna breyttra áherslna í umferðarmálum, nálægðar við miðstöð almenningssamgangna og þjónustu- og atvinnustarfsemi í miðborg Reykjavíkur er vikið frá lágmarkskröfum skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, um bílastæðafjölda.

Snorrabrautarás

Í vinningstillögu um framtíðarskipulag Vatnsmýrar, er gert ráð fyrir að Snorrabraut verði framlengd í gegnum íþróttasvæði Vals og nái niður í Nauthólsvík með hugsanlegri brúartengingu yfir í Kópavog. Vegna þessara hugmynda er afmarkað svokallað helgunarsvæði Snorrabrautar á hluta af svæði Vals.

Endurvinnsla

Ljóst er að nýrrar hugsunar er þörf hvað varðar sorphirðu á skipulagssvæðinu vegna þéttleika svæðis. Gert verður ráð fyrir flokkun sorps og aðgengilegum losunarstöðum á svæðinu. Unnið verður með sorphirðukerfi að erlendri fyrirmynd, sem gerir ráð fyrir niðurgröfnum gámum við götur. Gert verður ráð fyrir nokkrum slíkum einingum dreifðum um skipulagssvæðið.

Gegndræpi/ofanvatnslausnir/græn þök

Stefnt er að því að gera skipulag sem er umhverfislega ábyrgt og vistvænt. Gegndræpi svæðis er liður í slíkri lausn en í þessu tilfelli er erfitt um vik þar sem gert er ráð fyrir bílakjöllurum undir meginhluta byggðar. Þess vegna er lögð áhersla á græn þök á byggingum. Græn þök, gras og plöntur, virka sem svampur í rigningu og hlífa þar með regnvatnslagnakerfum fyrir álagi. Litlar plöntur geta tekið til sín allt að 60 - 80% af því regni sem fellur á þakið. Græn þök hafa áhrif á orkusparnað og útlosun CO2. Torfið og gróðurinn einangra byggingar betur gegn hita og kulda sem hefur í för með sér minni orkunotkun og þar með minni CO2 útlosun. Gert er ráð fyrir að vistvænar ofanvatnslausnir verði notaðar í hönnun almenningsrýma, nánar um þetta í úthlutunarskilmálum.

Dreifistöðvar OR

Gert er ráð fyrir tveimur dreifistöðum OR á svæðinu.

Hljóðvist

Hljóðvist verður leyst á byggingartæknilegan hátt.

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

Lóðarhafar bera allan kostnað af aðgerðum við að uppfylla kröfur í samræmi við reglugerð um hávaða, Þetta ákvæði á ekki við um þegar byggðar íbúðalóðir, sbr. reglugerð 1000/2005 þar sem m.a. kemur fram að sveitarstjórn þurfi að vinna og auglýsa tillögur að aðgerðaráætlunum við tilteknar aðstæð

Tryggt verður að hljóðvist á öllum íbúðarlóðum uppfylli kröfur reglugerðar um hljóðvist, sjá gr. 1.7 í greinargerð.

Íþróttasvæði

Lóð Knattspyrnufélagsins Vals er óbreytt. Aðkoma að svæðinu er óbreytt frá Snorrabrautarás að viðbættri nýrri borgargötu og aðkomu frá Flugvallarvegi á milli knatthúsalóðar og lóðar A. Svæðið skiptist áfram í 3 hluta, 01a keppnissvæði, 01b helgunarreitur Snorrabrautaráss og 01c æfingasvæði. Kvöð er um helgunarreit á svæðinu (reitur 01b) vegna hugsanlegrar framlengingar Snorrabrautar yfir svæði félagsins. Stúka á langhlið knatthús rúmar tæplega 2000 manns í sæti líkt og í gildandi skipulagi. Heimilt er að sérafmarka lóð fyrir knatthús. Byggja má 4 hæða forbyggingu við knatthús ef byggt er yfir völl í hálfri stærð.

Leikskóli

Leikskóli er fyrirhugaður í forbyggingu knatthús á efri hæðum með aðgengi að leiksvæði á þakgarði sem og yfirbyggðum knattspyrnuvelli í samliggjandi byggingu. Yfirbyggt leiksvæði þetta mun nýtast afar vel á köldum og dimmum vetrardögum.

Gervigravellir og flóðlýsing

Gert er ráð fyrir færslu gervigrasvallar til austurs og verður hann austan við hugsanlega framlengingu Snorrabrautar. Flóðljós verða heimil á gervigrasvöllum allt að18m há og á aðalleikvangi allt að 24m há.

Auglýsingaskilti

Heimilt er að setja upp auglýsingaskilti á leikvang Vals, bæði á lággirðingu umhverfis völlinn, sem og á steypta stoðveggi, þó ekki hærri en veggirnir sjálfir. Markatöflur (ljósaskilti) eru ofan á steyptum stoðveggi norðan og sunnan vallar. Heimilt verður að setja upp snúanlegt auglýsingaskilti á norðvesturhorn reits 01c að Hringbraut til samræmis við samskonar skilti á norðausturhorni reits 01a.

.

Tafla, breytt skipulag

REITIR	HEILD M2 a)atv. m2	b)íbúð m2	Fjöldi íbúða	Heild a+b+c	a)+b)	c)bílgeymsla 1.hæð	d)bílgeymsla/ kjallari	e)íþrótta mannvirk
FORBYGGING	4.500	-	-	3.900	3.900	-	10.625	24.000
A	12.500	-	-	12.500	12.500	-	4.666	0
B	1.000	3.500	40	4.500	4.500	-	1.762	0
C	2.600	16.100	141	20.300	18.700	1.600	12.700	0
D	1.500	15.400	135	17.150	16.500	700	11.100	0
E	1.600	15.700	137	18.300	17.500	800	12.400	0
F		16.800	147	16.800	16.800		6.821	0
G	17.500	-	-	17.500	17.500	-	6.458	0
H	17.500	-	-	17.500	17.500	-	5.875	0
HEILD	58.700	67.500	600		125.400	3.100	72.407	24.000

REITIR	HEILDARNÝTING Nýting a) +b)+c)	NÝTING Nýting a)+b)	Nýting c)	Nýting d)	Nýting e)	LÓÐ Stærð	BÍLASTÆÐI Atv.	Íbúð	Íþr.	Heild.
FORBYGGING	0.05	0.05	0	0.13	0.3	79.280	39	-	171	210
A	1.99	1.99	0	0.74	0	6.295	125	-		125
B	1.60	1.60	0	0.62	0	2.810	10	8		18
C	2.35	2.17	0.18	1.8	0	8.599	26	141		167
D	2.57	2.47	0.1	1.9	0	6.677	15	135		150
E	2.42	2.33	0.1	1.9	0	7.514	16	137		153
F	2.46	2.46	0	2.0	0	6.821	-	147		147
G	2.70	2.70	0	2.0	0	6.458	175	-		175
H	2.65	2.65	0	2.0	0	6.594	175	-		175
HEILD						131.048	581	568		1.320

HEILDARBYGGINGARMAGN UPPBYGGINGARSVÆÐIS (a+b) 140.400
SKIPULAGSSVÆÐI 17 ha 35 íb/ha N (a+b) 0.82
UPPBYGGINGARSVÆÐI 9.1 ha 66 íb/ha 1.5

Deiliskipulagi þessu fylgir greinargerð og skilmálar dags. -02-14.

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

	Mörk skipulagssvæða
O	Opin svæði til sérstakra nota
	Lóðamörk
000 m²	Stærð lóðar í fermetrum
000 m²	Hámarks byggingarmagn
	Bindandi byggingarlína
	Óbundin byggingarlína
Nb	Núverandi byggingar
Vb	Verndað byggðamynstur
Nýb	Byggingarreitur, hámark
Inngarð/bílg	Bílgeymsla undir garði
	innakstur í bílgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
N=	Nýtingarhlutfall lóðar án geymsla og bílgeymsla
2h	Fjöldi hæða í húsi
	Göngu- og hjólreiðastígur
Z	Spennistöð
	Tré í göturými, fjöldi trjáa leiðbeinandi
	Flóðlýsing
	Sorpgryfjur

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, var samþykkt í skipulagsráði þann ________ 201 og í borgarráði þann ________ 201 .

Tillagan sem var auglýst frá_________ 201 með athugasemdafresti til _____________201 .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ___________ 201 .

BREYTT

HEITI VERKS:

HLÍÐARENDI

DEILISKIPULAGSBREYTING

HEITI TEIKNINGAR: DEILSIKIPULAG

DAGS.: 2014.04.28	HANNAÐ: JL, KÁ	YFIRF.: JL	TEIKNAÐ: KÁ
VERKNR:	KVARÐI: 1:2000, 1:5000		

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

S 01