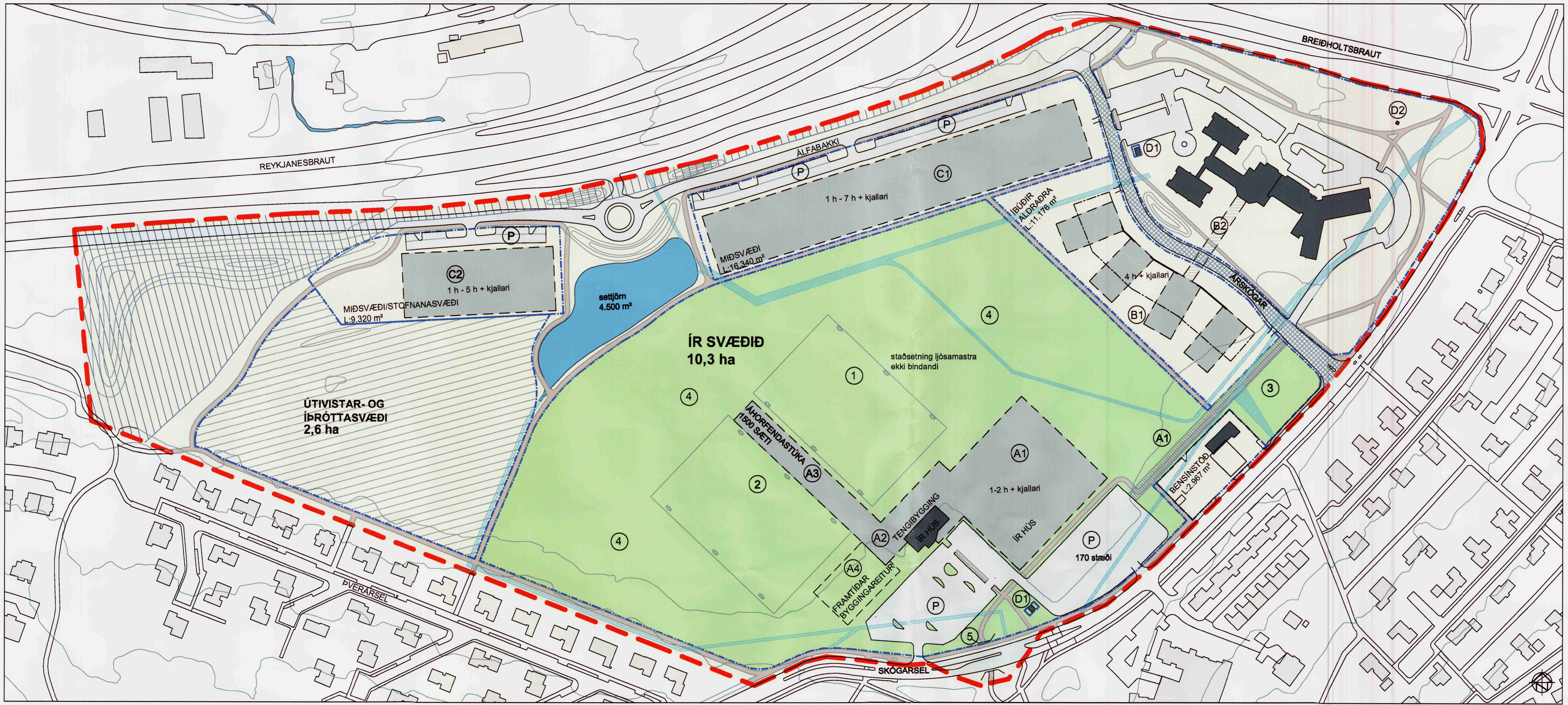
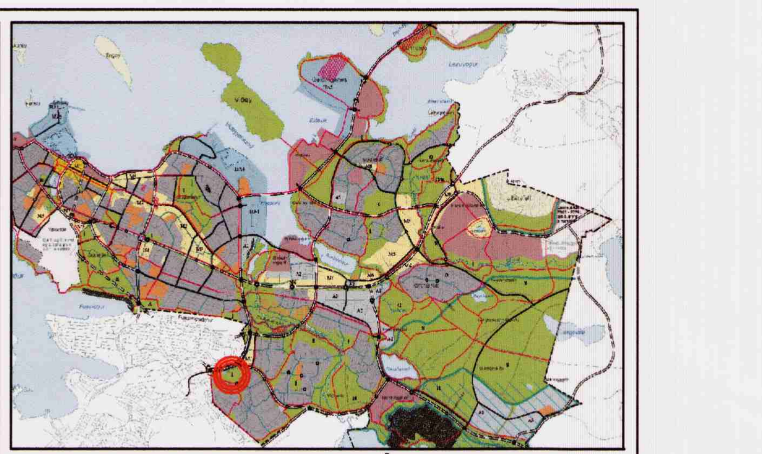
SUÐUR MJÓDD: DEILISKIPULAG

STGR. 491



mkv. 1:1500



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2001-2024

Skýringar :

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallara
- Byggingarreitur bundinn 100%
- Kvöð um lagnir
- Kvöð um göngustíg
- Tjörn
- Gata
- Göngustígar
- Vistgata
- Helgunarsvæði vegar

- (P) Bílastæði
- (1) Gervigrasvellir
- (2) Keppnisvellir
- (3) Sparkvellir
- (4) Æfingavellir og frjálsíþróttasvæði
- (5) Undirgöng
- (A1) Íþróttahús
- (A2) Tengibygging
- (A3) Áhorfendastúka
- (A4) Framtíðar byggingareitur
- (B1) Íbúðir aldraðra
- (B2) Tengigangur
- (C1) Miðsvæði
- (C2) Miðsvæði/stofnanasvæði
- (D1) Dreifistöð OR
- (D2) Flettiskilti - byggingarreitur

DEILISKIPULAGSGREINARGERÐ

Inngangur
Deiliskipulag fyrir Suður-Mjódd er unnið í samræmi við forsögn Skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar þar sem kveðið er á um uppbyggingu íþróttamannvirkja og æfingasvæða ÍR, atvinnulóða meðfram Reykjanesbraut og íbúðum aldraðra við Árskóga með tengingu yfir í núverandi þjónustumiðstöð austan götunnar.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins
Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Reykjanesbraut til vesturs, Breiðholtsbraut til norðurs, Skógarseli til austurs og jaðri íbúðabyggðar við Þverársel og bæjarmörkum að Kópavogi til suðurs. Stærð svæðisins er um 27 ha.

Stutt lýsing á deiliskipulagstillögu
Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að á reitnum verði íþróttamannvirki, knattspyrnuvellir og æfingasvæði ÍR en á jöðrum svæðisins, næst Reykjanesbraut og Árskógum verði annars vegar miðsvæði /stofnanir með aðkomu um nýja húsagötu, frá Álfabakka og hinsvegar íbúðir aldraðra með aðkomu frá Árskógum.
Leitast er við að staðsetja atvinnuhúsnæði þannig að byggingar myndi samfelldan vegg meðfram Reykjanesbraut og dragi þannig úr umferðarhávaða á íþróttasvæðunum fyrir sunnan. Byggingar eru 4 - 7 hæðir. Áhersla er lögð á að sá hluti ÍR svæðisins sem ekki er afgirtur, hafi opið yfirbragð og geti nýst til almennrar útivistar.

Forsendur aðalskipulags
Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2001 - 2024 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði (norðan Árskóga) en sunnan Árskóga er svæðið skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota/íþróttasvæði, að undanskildum afmörkuðum reit syðst á svæðinu næst Reykjanesbraut, þar sem gert var ráð fyrir athafnasvæði.

Breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur
Gerðar hafa verið eftirfarandi breytingar á landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir Suður- Mjódd:
1) **Athafnasvæði** við Reykjanesbraut, næst bæjarmörkum Kópavogs, er nú **stofnana- og miðsvæði**.
2) Hluti **opins svæðis til sérstakra nota,** við Reykjanesbraut, er nú **miðsvæði**.
3) Hluti **opins svæðis til sérstakra nota**, sunnan Árskóga, er nú **íbúðarsvæði**.

Engar breytingar eru gerðar á landnotkun svæðisins norðan Árskóga.

NÚVERANDI STAÐA SKIPULAGSSVÆÐISINS
Milli Árskóga og Breiðholtsbrautar eru íbúðir aldraðra, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð. Á ÍR svæðinu, með aðkomu frá Skógarseli, er félagsheimili ÍR, byggt 1994. Þetta hús er um1334 m². Við Skógarsel er bensínstöð. Vestan félagsheimilis ÍR er nýr gervigrasvöllur og keppnisvöllur en sunnan keppnisvallar er svæði fyrir frjálsar íþróttir. Næst Skógarseli er gamall malarvöllur en svæðið þar fyrir norðan, allt að Árskógum, eru sparkvellir og æfingasvæði.
Aðrir hlutar reitsins eru svæði sem eru gamall “tippur”. Þetta svæði er að hluta orðið nokkuð gróið og hefur “náttúrulegt” yfirbragð, hæðótt og ómótað. Um miðbik svæðisins, næst Reykjanesbraut er settjörn sem tekur við yfirborðsvatni frá Seljahverfi og miðlar vatni í Kópavogslæk.

Aðkoma og umferð
Reiturinn afmarkast á tvo vegu af miklum umferðaræðum: Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut. Um norðurhluta reitsins liggja Árskógar, frá Álfabakka að Skógarseli, en Skógarsel afmarkar reitinn til suðurs. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir framlengingu Álfabakka sem tengibrautar til austurs yfir í Kópavog.

Gönguleiðir að reitnum eru frá Kópavogi um undirgöng undir Reykjanesbraut í landi Kópavogs. Þessi undirgöng tengjast göngustígum í Kópavogi, meðfram Kópavogslæk allt niður í Fossvog. Undirgögn eru á mótum Reykjanesbrautar og Breiðholtsbrautar sem tengja svæðið annars vegar Norður-Mjódd og hins vegar Smiðjuhverfi norðan Reykjanesbrautar. Þá eru undirgöng undir Breiðholtsbraut næst Skógarseli.

Forsendur og markmið deiliskipulagsins
Forsendur uppbyggingar á svæðinu eru samningur ÍR og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu íþróttasvæða og mannvirkja á landi ÍR, óskir um fjölgun íbúða aldraðra sem nýtt geta þjónustumiðstöð aldraðra norðan Árskóga og óskir um uppbyggingu atvinnustarfsemi á svæðinu.
Markmið deiliskipulagsins er að skapa umhverfi þar sem tekið er tillit til ólíkra þarfa þeirrar starfsemi sem verður á reitnum. Áhersla er lögð á að laga fyrirhuguð íbúða- og atvinnusvæði að íþróttasvæði og opnum svæðum og draga úr umferðarhávaða frá Reykjanesbraut.
Staðsetning íbúðabyggðar er ákveðin með tilliti til nálægðar við þjónustu á aðliggjandi reit, þ.e.þjónustumiðstöð aldraðra norðan Árskóga.

Byggingar meðfram Reykjanesbraut verða mjög áberandi hluti af bæjarmyndinni, séð frá Reykjanesbraut og því er mikilvægt að þarna verði vandað til hönnunar og efnisvals og samræmis gætt í útliti bygginga, en Reykjanesbraut er ein helsta umferðaræð inn í Reykjavík úr austri.

Landmótun
Gert er ráð fyrir að fjarlægja þurfi verulegt magn að jarðvegi af svæðinu næst Kópavogi og lækka landhæð á þessu svæði til þess að skapa viðunandi hljóðvist, t.d. með byggingu hljóðmana.

Áhersla er lögð á að opin svæði, lóðir og íþróttasvæði myndi eina heild, þótt hluti íþróttasvæða (knattspyrnuvellir) verði afgirt. Aðrir hlutar ÍR svæðisins mynda heild sem getur nýst bæði til íþróttaiðkunar og æfinga sem og til almennrar útivistar. Til þess að styrkja hið opna og græna yfirbragð reitsins skal móta lóðir atvinnu - og íbúðarhúsa þannig að frágangur á lóðamörkum falli vel að æfingavöllum ÍR og opnum svæðum og að þessar lóðir verði ekki girtar af.

Umhverfismat áætlana: Álfabakki, tengibraut
Í samræmi við lög um umhverfismat áætlana hefur verið gerð hljóðvistarkönnun á svæðinu sem sýnir að í dag er verulegt álag á skipulagssvæðið vegna umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Sjá fylgiskjal 1, “Suður-Mjódd, hljóðvistarkönnun VSO”.

Samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Reykjavíkur er Álfabakki skilgreindur sem tengibraut og liggur frá Norður-Mjódd, samhliða Reykjanesbraut yfir í Kópavog. Hljóðvistarútreikningar sýna að umferðarhávaði á reitnum mun aukast með tilkomu tengibrautarinnar, ef ekki eru gerðar sérstakar ráðstafanir.

Við mótun deiliskipulagsins var tekið tillit til niðurstöðu hljóðvistarkönnunar við afmörkun byggingarreita við Álfabakka. Í deiliskipulaginu mynda byggingar og hljóðmanir vörn fyrir útivistar og íþróttasvæðið þannig að viðunandi hljóðvist næst sunnan byggðarinnar.

Á móti þarf ráðstafanir í byggingum við Álfabakka til þess að ná viðunandi hljóðvist innanhúss og í deiliskipulaginu eru settir skilmálar um landnotkun (íbúðir ekki leyfðar) og byggingartæknilegar ráðstafanir þannig að ákvæði reglugerða um hljóðvist innan húss verði uppfyllt.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennt

Hönnun og uppdrættir
Byggingar skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og annarra reglugerða sem við eiga, sem og eftirfarandi skilmála deiliskipulagsins. Á lóðum atvinnusvæðis meðfram Reykjanesbraut er um að ræða samtengdar byggingar sem líta skal á sem eina heild. Þessar byggingar verða mjög sýnilegar í borgarmyndinni og því mikilvægt að vel sé vandað til hönnunar og samræmis gætt í lita- og efnisvali.

Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna lóðamörk og stærðir lóða, byggingarreiti, gólfkóta og kvaðir.

Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan þeirra en frávik frá þessu gilda um minni byggingarhluta s.s. svalir, lyftustokka, tröppur og þakskyggni. Byggingarreitir eru táknaðir með brotinni línu en bindandi byggingarlínur með heilum línum.

Húsagerðir
Hámarkshæðafjöldi bygginga er gefinn upp á deiliskipulagsuppdrætti. Þök mega vera flöt eða einhalla, innan gefinna hæðamarka, nema annað sé tekið fram í sérákvæðum einstakra lóða.

Frágangur lóða
Byggingarnefndaruppdráttum skulu fylgja uppdrættir sem sýna skipulag og frágang lóða og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Ekki er heimilt að girða lóðir af en leggja skal áherslu á að lóðarhlutar sem liggja að opnum svæðum myndi eina samfellda heild. Sjá einnig sérákvæði um ÍR svæðið.
Við byggingarframkvæmdir er ekki heimilt að ryðja jarðvegi út fyrir lóð eða valda raski utan lóðamarka.

Lóðir og opin svæði
Lóðir fyrir atvinnusvæði og íbúðir aldraðra eru afmarkaðar á deiliskipulagsuppdrætti en svæði ÍR er afmarkað sem ein heild. Aðliggjandi ÍR svæðinu er almennt útivistarsvæði sem er um 2,6 ha.

Nýtingarhlutfall og bílastæði
Nýtingarhlutfall einstakra lóða er reiknað án bílakjallara. Bílastæði fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðir aldraðra eru í bílakjöllurum/húsum en gestastæði við götu. Annars staðar er gert ráð fyrir bílastæðum á lóð.

Aðkoma og umferð
Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur verður Álfabakki tengibraut, samhliða Reykjanesbraut að Kópavogi. Aðkoma að húsum við Álfabakka er um aðkomugötu samhliða Álfabakka frá Norður-Mjódd. Aðkoma að íbúðum aldraðra er frá Árskógsseli. Árskógssel liggur eins og kunnugt er milli Álfabakka og Skógarsels. Ekki er gert ráð fyrir að þessi gata taki við umferð að atvinnusvæði við Álfabakka, heldur fái gatan yfirbragð húsagötu/vistgötu og að umferð að atvinnusvæði verði fyrst og fremst um Álfabakka frá Norður-Mjódd og frá Reykjanesbraut.

Við félagsheimili ÍR , milli byggingarreits A1 og Skógarsels, er nýtt bílastæði með aðkomu frá Skógarseli og tengingu við núverandi bílastæði.
Ný undirgöng koma undir Skógarsel á móts við byggingar ÍR, eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.

Hljóðvist
Vegna mikils umferðarþunga um Reykjanesbraut þarf að gera sérstakar byggingartæknilegar ráðstafanir í byggingum á þessum stað, til þess að uppfylla reglugerðarákvæði um hljóðvist innanhúss. Á deiliskipulagsuppdrætti er sýnd staðsetning hljóðmana innan deiliskipulagssvæðisins en jafnframt er gert ráð fyrir því að gerðar verið frekari ráðstafanir til þess að draga úr umferðarhávaða, t.d. með því að reisa hljóðveggi milli Álfabakka og Reykjanesbrautar.

Stofnstígar
Stofnstígar (göngu- og hjólreiðastígar) liggja um almennt útivistarsvæði frá Skógarseli, meðfram íbúðarbyggð við Þverársel og tengja það Kópavogi, um undirgögn undir Reykjanesbraut . Eins og áður segir, kveður deiliskipulagið á um ný undirgöng undir Skógarsel, andspænis aðalbyggingu ÍR sem tengir svæðið við Seljahverfi. Þá liggur stofnstígur meðfram Reykjanesbraut að Breiðholtsbraut og undirgöngum þar, annarsvegar undir Breiðholtsbraut og hins vegar undir Reykjanesbraut.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru stígar sýndir, en nákvæm lega þeirra og gerð verður ákveðin við nánari landmótun svæðisins.

Kvaðir
Kvaðir um lagnir eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Kvöð er um regnvatnslögn frá bílastæði við Skógarsel, að settjörn við Reykjanesbraut. Regnvatnslögn skal móta sem opinn læk, næst settjörn.

Þá er kvöð um göngustíg innan ÍR svæðisins, sem tengir Árskóga við göngustíg á norður lóðamörkum bensínstöðvar við Skógarsel.

Á deiliskipulagsuppdrætti er helgunarsvæði Reykjanesbrautar afmarkað.

SVÆÐI I - ÍR
SÉRÁKVÆÐI

Afmörkun lóðar
ÍR svæðið er afmarkað sem ein óskipt lóð. Stærð svæðisins er um 10,3 ha.

BYGGINGARREITIR OG SKILMÁLAR
Innan lóðar ÍR eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir fjölnota íþróttahús og áhorfendastúku norðan núverandi húss. Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði sambyggðar með tengigangi. Þá er gert ráð fyrir framtíðarbyggingarreit fyrir félagsstarfsemi suð-austan við núverandi hús.

A1 Fjölnota íþróttahús
Byggingarreitur íþróttahúss er um 80 X 80 metrar. Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.
Hámarks byggingarmagn: 7000 m²
Hámarksþakhæð: 12 metrar

A2 Anddyri/þjónustubygging og tengigangar
Byggingarreitur tengibyggingar liggur milli núverandi félagsheimils og nýrrar áhorfendastúku.
Hámarksbyggingarmagn:800 m²
Bygging skal vera á einni hæð
Hámarksþakhæð er 6 m

A3 Yfirbyggð áhorfendastúka
Áhorfendastúka er yfirbyggð með sætum fyrir um 1500 áhorfendur. Í rými undir stúku verða tengigangur, búningsklefar, geymslur og önnur aðstaða íþróttafélagsins.

Byggingarreitur er 119 x 18 m
Hámarksbyggingarmagn 3500 m²
Hámarksþakhæð áhorfendastúku er 12 m yfir yfirborði keppnisvallar

1,2 Fótboltavellir
Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir 2 fótboltavöllum (keppnisvelli og æfingavelli) af hefðbundinni stærð, auk öryggisvæða.
Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll og gervigrasvöll. Hámarksfjöldi er 3-4 möstur við hvora langhlið valla.
Hámarkshæð ljósamastra er 18 m.
Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll, en nákvæm staðsetning taki mið af tæknilegum þörfum . Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu og á þaki hennar er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu, þegar keppnir fara fram.

3, 4 Æfingavellir, frjálsíþróttasvæði
Umhverfis fótboltavelli eru fjölnota æfingasvæði fyrir frjálsar íþróttir og fótbolta. Þessi svæði eru ekki skilgreind sérstaklega en gert ráð fyrir að þau rúmi, auk æfingavalla fyrir fótbolta og frjálsar íþróttir, svæði fyrir strandblak, hjólabretti o.fl.

Girðingar og frágangur lóða
Heimilt er að reisa girðingu umhverfis knattspyrnuvöll. Girðing skal vera af vönduðustu gerð, allt að 4 m að hæð. Önnur svæði skulu vera ógirt.

Lögð er áhersla á að allur lóðarfrágangur sé vandaður og gróðursetning notuð til þess að draga úr sjónrænum áhrifum girðinga.

Opin svæði og útivist
Opin svæði sem ekki eru afmörkuð með girðingum eru aðgengileg almenningi en í umsjón ÍR. Þessi svæði skulu mótuð í samráði við landslagsarkitekt og göngu- og hjólreiðastígar og æfingasvæði sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti útfærð nánar. Þannig er staðsetning og umfang þessara svæða á deiliskipulagsuppdrætti ekki bindandi.

Göngustígar sem liggja milli ÍR svæðisins og atvinnusvæðis og íbúða aldraðra eru á borgarlandi.

Auglýsingaskilti og merkingar
Ekki er heimilt að setja auglýsingaskilti utan á girðingar umhverfis íþróttasvæði. Þó er heimilt að setja upp bráðabirgðaskilti og borða (í tilefni leikja eða keppnisdaga) á girðingu sem snýr að Skógarseli. Að öðru leyti vísast til reglugerðar Reykjavíkurborgar um skilti.

Bílastæði og aðkoma
Bílastæðum fjölgar við íþróttahúsið og þar koma um 100 ný bílastæði með aðkomu frá Skógarseli. Þá er aðkomu að núverandi bílastæðum breytt og hún flutt til vesturs. Þannig skapast rými fyrir undirgöng undir Skógarsel.

Ekki er gerð krafa um að uppfylla ákvæði reglugerða um fjölda bílastæða, en í skipulagsreglugerð (gr. 3.1.4) er kveðið á um að heimilt sé að víkja frá lágmarksákvæðum í deiliskipulagi, ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf sé minni en reglugerð kveður á um, eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti.
Hér er um hverfisbundna starfsemi að ræða sem fyrst og fremst er sótt af íbúum, sérstaklega börnum og unglingum sem koma fótgangandi eða á hjóli.
Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram, verði bílastæðaþörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. í Norður-Mjódd.

Áhersla er lögð á vandaðan frágang bílastæða ÍR og er kvöð um að á a.m.k. 15% bílastæðasvæðis verði tré, runnar og gróður.

B1. SVÆÐI II ÍBÚÐIR ALDRAÐRA VIÐ ÁRSKÓGA.
Stærð lóðar:11.176m²
Hámarks byggingarmagn: 9.200m²
Fjöldi íbúða: 100
Húshæðir: 4
Nýtingarhlutfall: 0,8

Byggingarreitir eru afmarkaðir fyrir íbúðarhús sem liggja út frá Árskógsseli. Kvöð er um að húsin verði tengd með girðingu eða vegg (hæð 2.0 - 2,5 m) næst götu sem afmarkar garða milli húsa frá götu. Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús, svalagangar eru ekki heimilaðir.

Bílastæði í kjallara
1 stæði pr. íbúð. Alls 100 stæði auk 20 gestastæða á lóð
Hámarksstærð bílakjallara: 3.370m²

B2. Tengigangur og lyfta
Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir tengigang milli húsa B1 og þjónustumiðstöðvar aldraðra norðan Árskóga.
Tengigangur getur verið ofan - eða neðan jarðar. Ef tengigangur er ofan jarðar skal lágmarks aksturshæð undir ganginn vera a.m.k. 4,5 m. Tengigangi er þjónað með lyftu sem skal hafa inngang bæði frá bílakjallara íbúða aldraðra, B1 og frá götu.
Byggingarreitur lyftu er afmarkaður á lóð íbúða aldraðra. Byggingarreitur tengigangs skiptist milli lóða B1 og þjónustumiðstöðvar. Byggingarmagn tengigangs er ekki inni í nýtingartölum.
Byggingarreitir sem afmarkaðir eru á uppdrætti eru til leiðbeiningar og geta færst til við endanlega hönnun og að höfðu samráði við þjónustumiðstöð.

Ef fallið verður frá tengigangi ofan- eða neðan jarðar, skal gera ráð fyrir gönguleið milli íbúða aldraðra og þjónustumiðstöðvar sem frágengin er þannig að hún verði yfirbyggð með léttum opnum skýlum, að svo miklu leyti sem því verður við komið. Nánari staðsetning og útfærsla verið í samráði við þjónustumiðstöð.

C1. SVÆÐI IV, Miðsvæði
Heimilt er að gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu en ekki íbúðum.
Á svæðinu er heimilt að byggja á 5 - 7 hæðum allt að 22.500 m² með bílastæðahúsi/kjallara. Bílastæðahús er tvær hæðir og er neðri hæð kjallari.
Byggingarreitir eru skilgreindir þannig að byggingarlína er bindandi að hluta að Reykjanesbraut og er markmiðið að byggingar myndi stallaðan en órofa vegg að Reykjanesbraut, en til suðurs opni byggingar sig að innigörðum ofan á efri hæð bílageymslu.
Húshæðir eru bundnar og eru lágmarks/hámarks húshæðir sýndar á deiliskipulagsuppdrætti.

Á skýringamynd eru sýnd hús sem liggja frá norðri til suðurs frá Reykjanesbraut en þannig er hægt að skapa viðunandi hljóðvist í stærstum hluta bygginga án sérstakra tæknilegra úrræða. Til þess að uppfylla ákvæði reglugerða um hljóðvist innanhúss skal gera byggingartæknilegar ráðstafanir fyrir rými sem snúa að Reykjanesbraut.

Lóð:
Stærð lóðar: 16.340 m²
Hámarks byggingarmagn: 22.500 m²
Húshæðir: 5-7
Nýtingarhlutfall: 1,4

Bílastæði
Gerð er krafa um 1 stæði pr. 35 m² atvinnuhúsnæðis. Öll bílastæði, að undanskildum gestastæðum, verði í bílakjallara/húsi.
Bílastæði á lóð: 72

Bílageymslur
Bílageymsla er á tveim hæðum og er neðri hæð í kjallara. Byggingarmagn er ekki reiknað með í nýtingartölum.
Byggingarmagn: 16.500 m²
Fjöldi bílastæða: allt að 660

C2. SVÆÐI IV, Miðsvæði, stofnanasvæði
Á svæðinu er heimilt að gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og stofnunum en ekki íbúðum.
Um byggingar á svæði C2 gilda sömu skilmálar og um C1, en hámarkshæð bygginga er 5 hæðir.

Lóð:
Stærð lóðar: 9.320 m²
Hámarks byggingarmagn: 5700 m²
Húshæðir: 5
Nýtingarhlutfall: 0,6

Bílastæði
Gerð er krafa um 1 stæði pr. 35 m² atvinnuhúsnæðis. Öll bílastæði, að undanskildum gestastæðum, verði í bílakjallara/húsi.
Bílastæði á lóð: 16.

Bílageymslur
Bílageymsla er á tveim hæðum og er neðri hæð í kjallara. Byggingarmagn er ekki reiknað með í nýtingartölum.
Byggingarmagn: . 4.200 m²
Fjöldi bílastæða: allt að 165

SVÆÐI VI ÁLFABAKKI/REYKJANESBRAUT - HLJÓÐMANIR

Staðsetning hljóðmana er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Á skýringaruppdrætti er sýnt dæmigert snið í hljóðmön en gert er ráð fyrir að útfærsla hljóðmana, nánari staðsetning, form og endanleg hæð verði ákveðin samhliða gatnahönnun. Einnig er heimilt að reisa hljóðveggi í stað hljóðmana þar sem það þykir henta betur.

Breytingar eftir auglýsingu deiliskipulagsins

Vegna athugasemda sem fram komu á kynningartíma voru eftirfarandi breytingar gerðar á auglýstri tillögu:
1. Hjúkrunaríbúðir norðan Árskóga falla niður.
2. Tenging milli íbúða aldraðra og þjónustumiðstöðvar norðan Árskóga má útfæra sem göngustíg, sem er yfirbyggður að hluta. Lega tengingar á deiliskipulagsuppdrætti er leiðbeinandi, nánari staðsetning tengingar ákvarðist í samráði við lóðarhafa norðan Árskóga.
3. Settjörn við Reykjanesbraut stækkar og verður 4.500 m² og þar með minnkar almennt útivistar- og íþróttasvæði úr 2,8 ha í 2,6 ha.
4. Hæð bygginga við Reykjanesbraut breytist þannig að hámarkshæð þess hluta húss sem er næst Álfabakkabrú verður þannig 6 hæðir en austasti hluti hússins verður nú 7 hæðir. Hámarksbyggingarmagn á lóðinni er óbreytt.
5. Ljósamastur við keppnisvelli, hámarkshæð 18 m frá yfirborði keppnisvalla.
6. Leiðrétting á kortagrunni, skyggni við bensínstöð.

Reykjavíkurborg
Skipulags- og byggingarsvið

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var

samþykkt í SKIPULAGSRÁÐI þann 14. jan 2009 og í
BORGARRÁÐI þann 22. jan 2009

Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2008 með athugasemdafresti til 9. júní 2008.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 200_.

x Ólöf Örvarsdóttir

Við gildistöku deiliskipulagsins falla eftirfarandi deiliskipulagsuppdrættir úr gildi:

1) Deiliskipulag Suður Mjódd samþ. í borgarráði 26.sept. 2000
2) Br. á dsk Suður Mjódd (flettiskilti) dags. 4. apr. 2003
3) Br. á dsk Suður Mjódd (ÍR gervigrasvöllur) dags. 25. maí 2005
4) Br. á dsk Suður Mjódd (ÍR girðing) dags. 20. feb. 2006

ERUM ARKITEKTAR

Erum Arkitektar faí og fssa
Sími 520 9950
Grensásvegi 3,
Reykjavík 108

Erling Grosen Pedersen, kt. 230856-6059
Helgi Bergmann Sigurðsson, kt. 311249-2749
Jón Þórisson, kt. 120154-5599

SUÐUR MJÓDD
DEILISKIPULAG

mælikvarði			verknr.
1:1500			07009

hannað	teiknað	samþykkt
erum arkitektar	hbs mþg	

dags. 26 . 02 . 2008

00 - 01

frumstærð A1