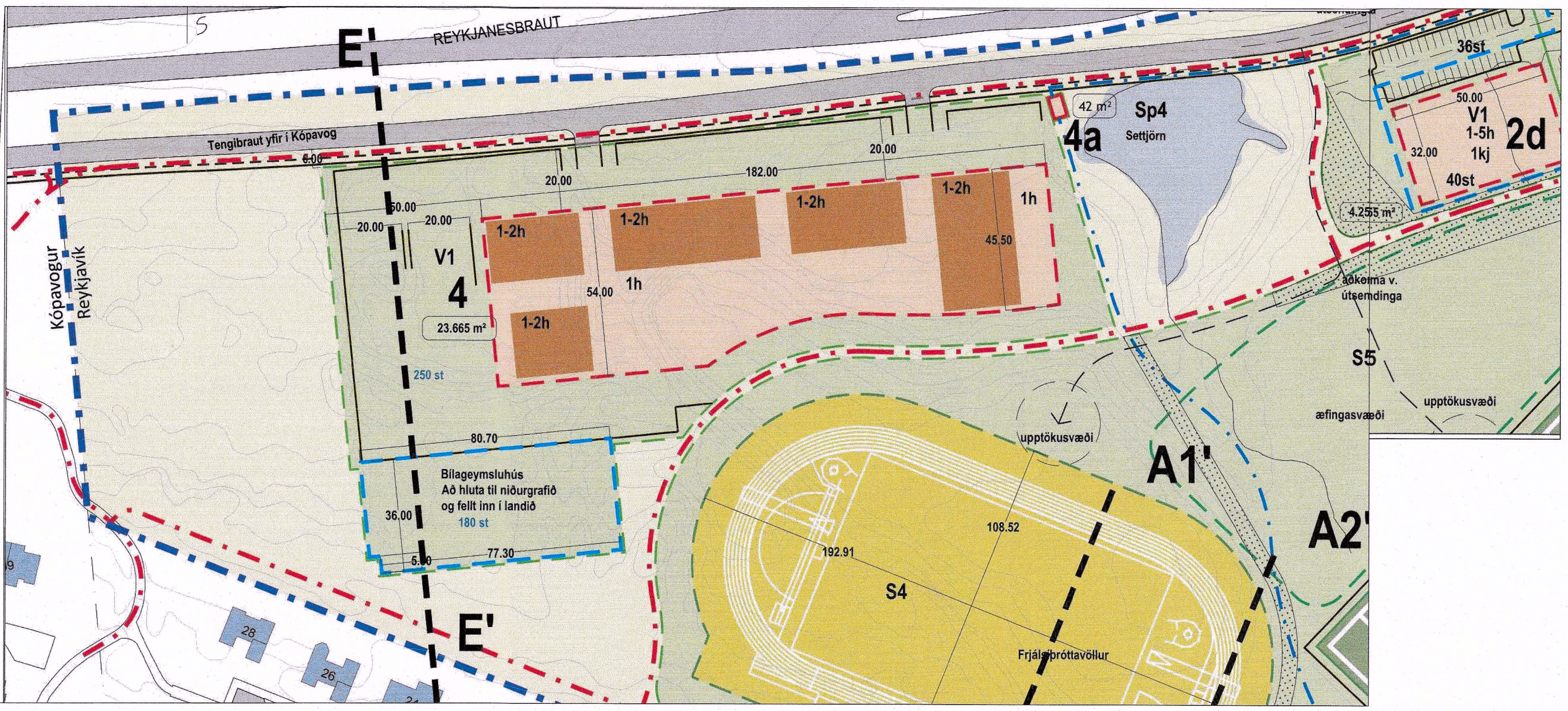
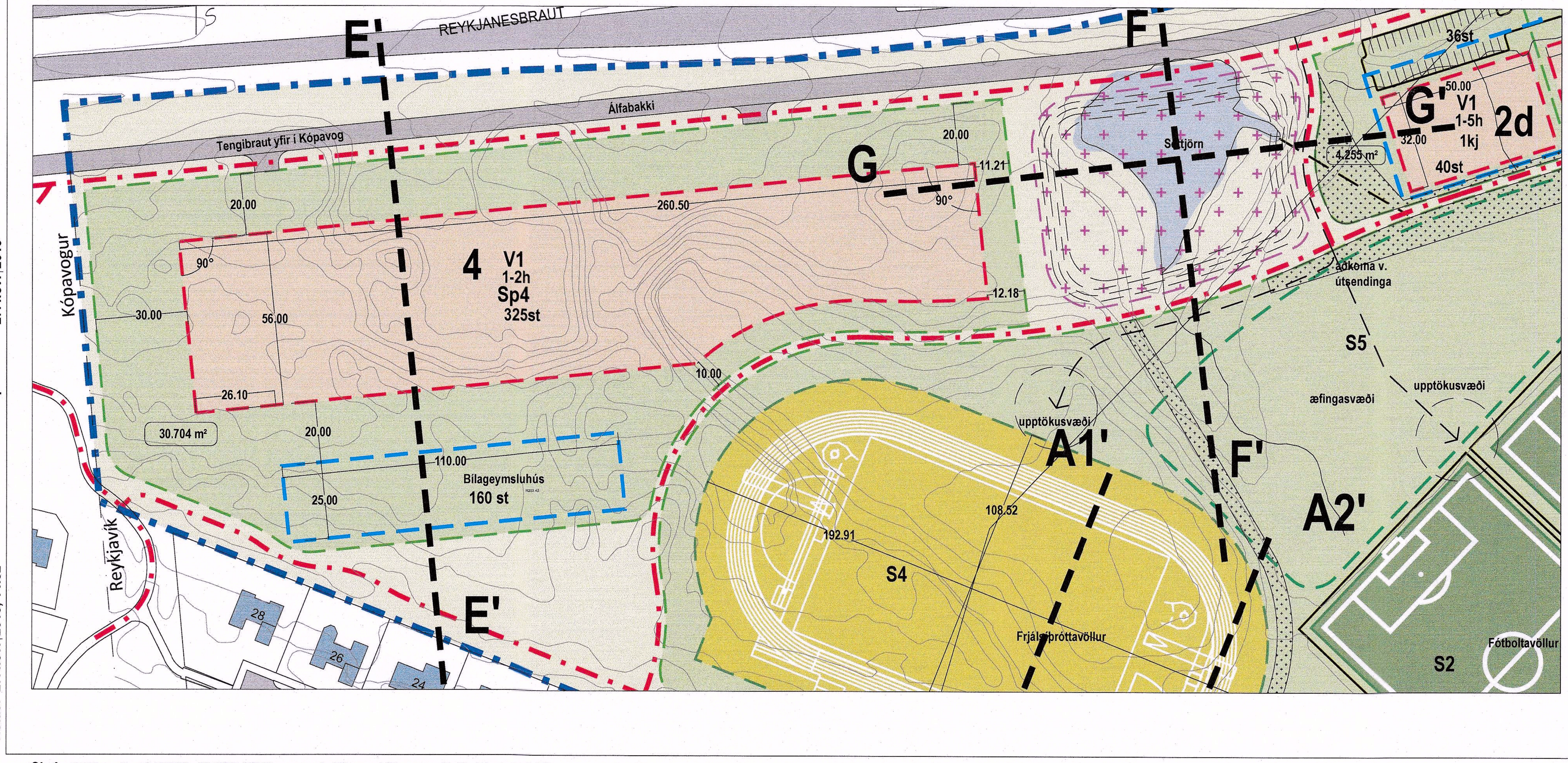
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING

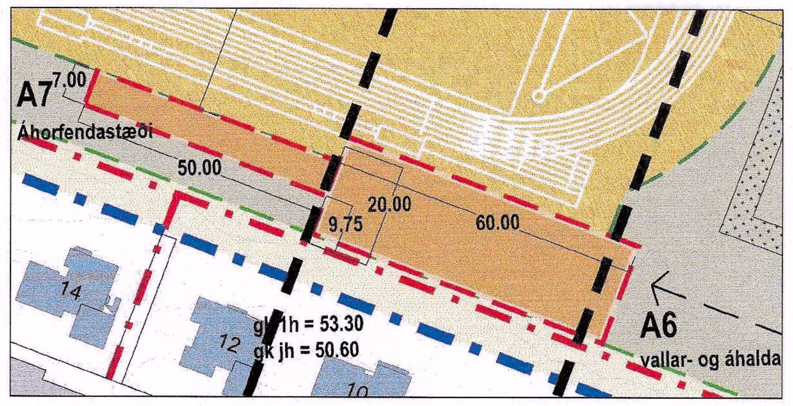
Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 21. desember 2017 í borgarráði M 1:1.500



Deilskipulagsbreyting M 1:1.500





Gildandi deiliskipulag - Vallar og áhaldahús M 1:1.500

Álfabakki 4 og Veitur - Deiliskipulagsbreyting

Breytingin nær til eftirfarandi atriða

A. Ákvæðum um lóðarstærð og byggingar á lóð við Álfabakki 4 breytt.

1. Lóðinni við Álfabakka 4 er stækkuð að sveitarfélagsmörkum við vesturs. Stærð lóðar verður 30.704 m². Heimilt er að byggja allt að 18.422 m² á 1 - 2 hæðum og verður nýtingarhlutfallið 0,60. Heimilt er að reisa kjallara og nýta meðal annars sem bílageymslu. Hámarksstærð hans 9.212 m² og er nýtingarhlutfallið 0,3. Heildarbyggingarmagn (A-rými) er 27.634 m² og nýtingarhlutfall bygginga á 1-2 hæðum og í kjallara er samtals 0,90. Hámarkshæð bygginga er 12 m.
2. Heimilt er að reisa bílageymsluhús sem að hluta til er fellt inn í landið. Afmarkaður er sérstakur byggingarreitur fyrir bílageymsluhús á lóðinni. Heildarbyggingarmagn (B-rými) er 5.220 m², nýtingarhlutfallið er 0,17 og er það á tveimur hæðum fyrir allt að 160 bílastæði. Hámarkshæð bílageymsluhús er 8 m. Á lóðinni skulu vera stæði fyrir 80 reiðhjól í samræmi við ákvæði aðalskipulags, svæði 3 (4 hjólastæði á 1.000 m² atvinnuhúsnæðis).
3. Aðkoma að lóðinni er frá Álfabakka um tvær innkeyrslur. Heildarfjöldi bílastæða á lóð er 325, auk 160 bílastæða í bílageymsluhúsi. Heimilt er að útbúa sýningarsvæði á lóðinni, þar sem hægt er stilla upp sölubílum eða vegna sérstakra sölukynninga.
4. Á lóðinni og við lóðarmörk er heimilt að reisa auglýsingarskilti sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti til samþykktar hjá byggingarfulltrúa. Eitt auglýsingaskili meðfram Álfabakka innan lóðar og rúmast innan hæðarskilmála byggingarreits eða á hámarki 12 m, 3 m breitt og hámark 10 m² að flatarmáli og 3 skilti sem eru 3-5 m há, að hámarki 6 m² að flatarmáli hvert og leiðbeina viðskiptavinum innan lóðar. Lýsing skal vera lóðrétt og ekki veita birtu frá sér sem truflað getur umferð. Einnig er heimilt að byggja skyggni og þakkanta sem ná út fyrir byggingarreit. Auk þess er heimilt að vera með eldsneytisstöð sem tengist starfseminni á lóðinni, sem þjónar einungis rekstrinum og þeim sem eru í viðskiptum við rekstaraðila á lóðinni.
5. Legu á tengibraut um Álfabakka og tenging að Lindarvegi í Kópavogi er breytt til samræmis við frumhönnun götunnar og svæði fyrir göngu- og hjólastíg samhliða götunni stækkað.
6. Innan lóðar Álfabakka 4 er kvöð um að staðsetja spennistöð Sp4 og lega á háspennustreng að og frá spennistöðinni. Staðsetningu skal ákveða í samráði við Veitur. Lóð nr. 4a við Álfabakka er felld út.
7. Á skipulagssvæðinu verður byggð miðlunartjörn sem taka mun við afrennsli af skipulagssvæðinu, auk hluta Breiðholts. Tilgangur tjarnarinnar er að taka við ofanvatni og miðla út rennslistoppum áður en vatninu er veitt um ræsi undir Reykjanesbraut í Kópavogslæk.
8. Kvöð lóðarhafa við Álfabakka 4 um samráð við útfærlsu á miðlunartjörn, sjá nánar kvaðir um miðlunartjörn. Það getur stafað hætta af flóðum á svæðinu við 10 og 100 ára flóð og verður lóðarhafi að huga að því við hönnun bygginga og frágang lóðar. Lóðarhafi við Álfabakka 4 skal hafa samráð við Veitur, Reykjavíkurborg og ÍR um frágang á lóðarmörkum vegna flóðahættu frá miðlunartjörninni.
9. Á lóðinni er kvöð um sérstakar blágrænar ofanvatnslausnir til að hjálpa til við að koma í veg fyrir mögulega ofanvatnsflóð og að minnka álag á núverandi tjörn varðandi regnvatn. Til að draga úr magni ofnavatns á skipulagssvæðinu og framrás þess, verður það tafið með neðangreindum hætti:
   - Þakniðurföll bygginga verði með síðum lóðréttum stofni niður í grófar fyllingar við og undir sökklum. Rennustofninn verði með opinn enda neðst og jafnframt gataður þ.a. ofanvatni er miðlað úr úr lögninni í umlykjandi fyllingar. Ofar á lóðrétta stofninum verði hliðartenging inn á ofanvatnslagnakerfi sem tekur við sem yfirfall í aftaka regni þegar sitrun í fyllingar hefur ekki undan.
   - Utan bygginga verði útisvæðum hallað að gegndræpum steinlögnum og grænum svæðum til þess að stuðla að sem mestu niðursigi ofanvatns í jörð áður en það berst að niðurföllum.
   - Ofanvatnslagnir á svæðinu verða hannaðar sem siturlagnir sem miðla ofanvatninu út í umlykjandi fyllingar (ópakkaðar múffur og opnar niðurhallandi hliðargreinar).
10. Ákvæði um gróður. 5% af flatarmáli bílastæða og akstursleiðum (malbikað yfirborð lóðarinnar) skal vera með gróðurþekju (tré, runnar og fjölæringar). Hlutfall gróðurþekju annarsstaðar á lóðinni skal var amk 5% þannig að allt að 10% af heildarfleti lóðar sé gróðurþekja.
11. Samhliða samþykkt aðaluppdráttum byggingarnefndarteikninga skal leggja inn til samþykktar séruppdrátt af skipulagi og hönnun lóðar, sem tekur á þeim viðbótarákvæðum sem snúa að lóðinni, kvöðum um frágang settjarnarinnar og kvöðum sem snúa að yfirborðsvatni og flóðum á svæðinu, sjá nánar ákvæði A7-11, B1 og B2 í deiliskipulagsbreytingunni.

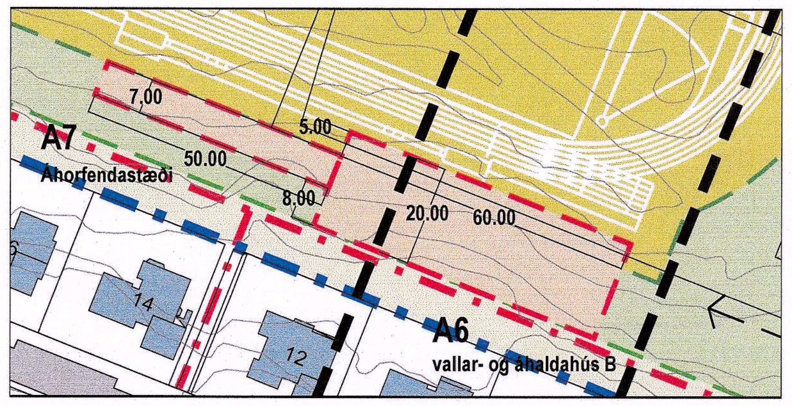
B. Kvaðir um miðlunartjörn og legu rafstrengja

1. Sett er kvöð um að miðlunartjörnin á svæðinu milli lóðanna 2d og 4 við Álfabakka geti tekið við 4.500 m³ af yfirborðsvatni á álagstímum sem miðast við 10 ára flóð og skal mesta yfirborðshæð tjarnarinnar miðast við að vera 0,50 m undir gólfkóta aðalhæðar bygginga við Álfabakka 4. Afmörkun á miðlunartjörn vegna yfirborðsvatns er stækkuð til að geta aukið rúmmál á upptöku á yfirborðsvatni á álagstímum. Rætt verði við ÍR um aðkomu að útfærslu miðlunartjarnarinnar vegna möguleika á að nýta æfingasvæði til móts við Álfabakka 2 og 4 til að auka rýmd miðlunartjarnarinnar á álagstímum innan lóðar ÍR.
2. Veitur gera kröfu um að á skipulagssvæðinu verði útfærðar frekari lausnir til upptöku á 100 ára flóðum. Til viðbótar við kvaðir miðlunartjarnar þarf að vera hægt að taka við 5.500 m³ af yfirborðsvatni á skipulagssvæðinu og æskilegast væri að auka rýmdina í næsta umhverfi við núverandi miðlunartjörn. Einnig þarf að útfæra aukna upptöku og móttöku á yfirborðsvatni við landmótun á skipulagssvæðinu og í nágrenni þess, sem og í núverandi lögnum frá tjörninni.
3. Breytt lega á fyrirhugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu vegna nýrrar staðsetningar á spennistöð Sp4 innan lóðar við Álfabakka 4. Meðfram háspennustrengjum er afmarkað svæði fyrir áhrifasvæði vegna framkvæmda við lagningu háspennustrengja.

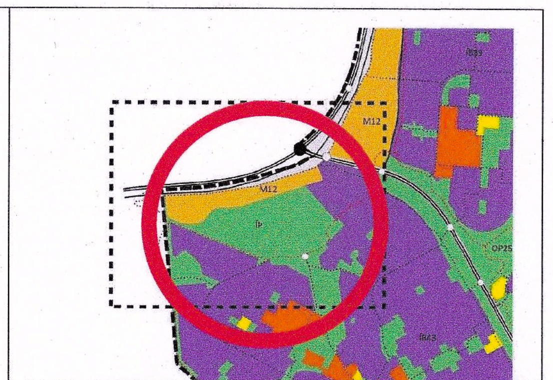
Forsenda breytinganna er sú að lóðarhafar og aðrir hagsmunaðilar á skipulagssvæðinu hafa óskað eftir ofangreindum breytingum. Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvæði aðalskipulags og ekki er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið.

Í tengslum við deiliskipulagsbreytingu þessa var ekki unnin sérstök skýrsla um umferðarhávaða og loftgæði. Það er talið að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á umferðarhávaða og loftgæði, auk þess að uppbygging við Álfabakka muni bæta hljóðvist á svæðinu umfram núverandi ástand, þ.e. óbyggt svæði meðfram Reykjanesbrautinni.

Allir aðrir skilmálar óbreyttir, þ.e. í upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 22. janúar 2009 í borgarráði, breyttu deiliskipulagi sem samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2015 og breyttu deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 21. desember 2017.



Deiliskipulagsbreyting - Vallar og áhaldahús M 1:1.500



SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útvistarsvæði

	Mörk skipulags
	Skipulagssvæði
	Núverandi bygging
	Nýbyggingar
	Byggingarreitur
	Byggingarreitur kjallari/bílageymsla
	Lóð
239.400 m²	Lóðarstærð
	Opið útivistarsvæði
	Fótboltavöllur, S1, S2
	Frjálsíþróttavöllur - S4
A, B, H, Þ, V og ÍB	Notkun sbr. greinargerð
4h, 2kj	Fjöldi hæða
	Hljóðvist - manir / veggir
	Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagssvæðið
	Ár, lækir og vatn
1	Húsnúmer

Samgöngur og miðlunartjörn

	Götur
	Vistgata - 30 km svæði
	Aðalstígur
100 st	Bílastæði
	Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur
	Afmörkun reitar fyrir miðlunartjörn

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði
þann 10.10 2018
og í Borgarráði
þann 25.10 2018.

Tillagan var auglýst frá 28.3 2018 með athugasemdafresti til 22.6 2018.

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

9. ágúst 2018 - Frágangur að lokinni auglýsingu.

Á auglýsingartíma bárust alls 2 athugasemdir.

Að lokinni auglýsingu og innkomnum ábendingum voru gerðar eftirfarandi breytingar á greinargerð og uppdrætti.

1. Kvaðir um lagnir endurskoðaðar og skýrari ákvæði um miðlunartjörn milli Álfabakka 2 og 4 eftir athugasemdir frá Veitum. Sett inn skýrari ákvæði um kvaðir á lóðarhafa við Álfabakka 4 um samráð við Veitur, Reykjavíkurborg og ÍR vegna frágangs á lóðarmörkum vegna flóðahættu frá miðlunartjörninni.
2. Miðlunartjörn. Skilgreiningu á tjörninni breytt til samræmis við ábendingar frá Veitum. Bætt við sniðum F og G til að undirstrika áhrif miðlunartjarnar á ákvæði deiliskipulagsins fyrir lóðina við Álfabakka 4 og Skógarsel 12 (ÍR-svæðið) og vegna möguleika á að nýta æfingasvæði til móts við Álfabakka 2 og 4 til að auka rýmd miðlunartjarnarinnar á álagstímum m.a. innan lóðar ÍR.
3. Byggingarreit við lóð Álfabakki 2d breytt til samræmis við eldri kvaðir um lagnir frá Veitum á lóðinni og reiturinn minnkaður.
4. Lóðarstærð Skógarsels 12 (ÍR-svæðið) uppfærð til samræmis við lóðarstærð í útgefnu mæliblaði. Lóðarstærð verður 121.113 m².
5. Byggingarreitur mótshúss. Brugðist við athugasemdum sem höfðu borist vegna afmörkunar á byggingarreit mótshúss við frjálsíþróttavöll ÍR, en í fyrri breytingu hafði láðst að færa inn breytta legu byggingarreitsins til samræmis við kröfu ÍR og Reykjavíkurborgar. Breytingin hefur engin áhrif á hæð né umfang byggingarinnar. Allir aðrir skilmálar fyrir mótshús A6 eru óbreyttir.

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

27. nóv. 2018. Minnháttar breytingar á skilmálum vegna sýningarsvæðis, auglýsingaskilta og eldneytisstöðvar (Kaflar A-3 og A-4 í greinargerð).

SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og Veitur

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1.500		HGG	dsk-201_02
Dagsetning	**Breyting**	**Teiknað**	**Blaðstærð**
2. mars 2018	B	HGG	A2

Teiknistofan STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

Útprentun: 27. nóv. 2018

Vistað: 27. nóv. 2018, 14:32

Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_brB_

TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR