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

1. Inngangur

Deiliskipulag þetta er breyting á gildandi deiliskipulagi sem var unnið í samræmi við forsögn vegna áforma um uppbyggingu íþróttamannvirkja hjá íþróttafélaginu ÍR. Deiliskipulagið var samþykkt í Borgarráði 28. janúar 2009 og tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda sama ár.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Breytingar á deiliskipulagi

(sjá nánari upplýsingar um skilmála og greinargerð á uppdrætti dsk-102)

Svæði A - Íþróttasvæði ÍR

Skógarsel 12

Uppbygging á frjálsíþróttavelli og tengd mannvirki.

Breytt staðsetning á keppnisvelli og stúku, íþróttir skilmálar.

Gervigrasvöllur íþróttir. Núverandi keppnisvöllur verður æfingavöllur. Löðarmörk endurskoðuð og lóðin stækkar.

Skilgreind sérstök lóð fyrir núverandi spennistöð.

Svæði B - Íþróttir, stofnanir og þjónustubyggingar.

Árskógar (B)

Árskógar 2 - Hjúkrunarheimili

Nýr byggingareitur við hjúkrunarheimili norðan við núverandi byggingar. Herbergjum verður fjölgað, aðkomu og bílastæðum breytt. Löðarmörk endurskoðuð.

Árskógar 4 - Þjónustumiðstöð

Nýr byggingareitur við þjónustumiðstöð sunnan við núverandi byggingu. Aðkoma og fjöldi bílastæða breyttur.

Árskógar 6 og 8 - Íbúðir

Fyrirkomulag breytt, en skilgreindur byggingarreitur fyrir núverandi byggingar.

Árskógar 1-7 - Íbúðir

Íbúðir sunnan Árskóga. Einni sameiginlegri lóð breytt í tvær, þ.e. Árskógar 1-3 og Árskógar 5-7 og heildarstærð lóðar breytt. Fyrirkomulag á uppbyggingu breytt og fjölgað um eina íbúð, þ.e. verða 26 íbúðir í stað 25 í hverri einingu. Heildarfjöldi íbúða verður 104 íbúðir í stað 100. Hæð bygginga aukinn um eina innregna hæð og fyrirkomulagi bílastæða í bílageymslu og á lóð breytt. Ákvæði í aðalskipulagi um hjólastæði fæð inn í greinargerð.

Svæði C og D - Miðsvæði og stofnanasvæði

Álfabakki 2

Byggingarmagn vegna skrifstofu- og þjónustubyggingar, bygging C1 samkv. gildandi skipulagi yfirfarið, aðkoma að bílageymslu endurskoðuð og löðarmörkum breytt við suðvestur enda byggingar.

Álfabakki 4

Bygging C2 og lóð samkv. gildandi deiliskipulagi felld út.

Opið svæði og útivist.

Möguleiki á landmótun vegna jarðvegsvinnu við frjálsíþróttavöll.

Kvöð um lagnir

Kvöðum um lagnir á svæðinu skarast við uppbyggingu og legu þeirra breytt.

Nú liggja fyrir frekari áform um uppbyggingu á ÍR-svæðinu og einnig hafa ýmis áform breytt hjá hjúkrunarheimilinu Skógabæ um stækkun. Í ljósi þeirra breytinga sem fyrirhugaðar eru samkvæmt þeirri deiliskipulagsætlun sem hér er lögð fram, hefur verið ákveðið að fella fyrra deiliskipulag úr gildi og leggja fram breytt deiliskipulag sem nýjan deiliskipulagsuppdrátt. Fyrri gildandi ákvæði standa óbreytt að mestu leiti, nema að lóð við Reykjanesbraut er felld niður (Miðsvæði C2 í eldri tillögu). Eldri tillaga hefur verið lagfærð til samræmis við gildandandi lóðarblöð og færðir inn byggingarreitir fyrir núverandi byggingar á svæðinu.

Í eldri samþykktri deiliskipulagsætlun voru eftirfarandi forsendur fyrir vinnu deiliskipulagsins:

Deiliskipulag 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.

Þær forsendur sem nú liggja fyrir eru aðallega þrjú atriði eða erindi sem hafa borist Reykjavíkurborg:

1. Erindi frá svöðssjóra Velferðarsvið Reykjavíkurborg, dags. 18. janúar 2013, þar sem tekið er undir óskir frá framkvæmdastjóra Skógarbæjar um stækkun á hjúkrunarheimilinu. Aðallega til að uppfylla kröfur um að útrýma tvíbýlum og bæta núverandi aðstöðu. Í erindinu er einnig lögð fram umsögn velferðarsviðs um óskir Skógarbæjar.

2. Erindi frá Íþrótta- og tómstundasviði Reykjavíkurborgar, dags. 24. febrúar 2014, þar sem farið er yfir nýjann samstarfssamning við ÍR um frekari uppbyggingu íþróttamannvirkja ÍR í Suður-Mjódd.

3. Fyrir liggja viljayfirlýsingar um uppbyggingu við Árskóga 1-7 og hefur farið fram samráð við þá aðila sem hafa gengið frá samkomulagi við Reykjavíkurborg um lóðirnar.

Þessar þrjár forsendur eru viðbót við það sem samþykkt var í fyrra gildandi deiliskipulagi.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Reykjanesbraut til vesturs, Breiðholtsbraut til norðurs, Skógarseli til austurs og jaðri íbúðabyggðar við Þverársel og þaðan í norðurmörkum að Kópavogi til suðurs. Stærð svæðisins er um 25 ha.

Stutt lýsing á deiliskipulagstillögu

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði eftirfarandi landnotkun og uppbygging.

a) Við Skógarsel 12 verður áfram íþróttasvæði ÍR með íþróttamannvirki, knattspyrnuvöllum og æfingasvæði ÍR ásamt nýjum frjálsíþróttavelli. Áhersla er lögð á að sá hluti ÍR svæðisins sem ekki er afgirtur, hafi opið yfirbragð og nýtist einnig til almennrar útivistar.

b) Við Skógarsel 10 verður áfram verslun og þjónusta, en þar hefur verið rekin bensínstöð og verslun.

c) Við Árskóga 2-8 verður áfram lóð fyrir hjúkrunarheimili, íbúðir og þjónustumiðstöð fyrir íbúa í Suður-Mjódd. Lóðin tekur minniháttar breytingum meðfram Árskógum. Nýr byggingarreitur er skilgreindur fyrir stækkun á hjúkrunarheimili, stækkun á byggingarreit fyrir þjónustulóð við Árskóga 4 og einnig eru skilgreindir byggingarreitir fyrir núverandi byggingar.

d) Við Árskóga 1-3 og 5-7 verða 2 aðskildar lóðir, en var áður ein lóð. Gert ráð fyrir byggingum á 4 hæðum, auk þess er bætt við einni inndreginni fimmtu hæð. Fyrirkomulag bílageymslu endurskoðað.

e) Við Árskóga 1-3 er um að ræða íbúðir fyrir íbúa eldri en 50 ára. Áfram er skilgreind með tengibyggingu eða yfirbyggðri og upphitaðri gönguleið milli húsa við Árskóga 1-3 og yfir í þjónustumiðstöð við Árskóga 4.

f) Álfabakki 2 er lóð sem er húsagata næst Reykjanesbraut með tengingu við Álfabakka. Hér er áfram skilgreind landnotkun fyrir miðsvæði og stofnanasvæði, sem er ætlað fyrir verslun, þjónustu og stjórnsýslu. Á þessari lóð skal leitast við að byggingar myndi samfellda byggingu sem liggur samhliða Reykjanesbraut og dragi þannig úr umferðarhávaða á íþróttasvæðunum og lóðum svæðisins.

g) Kvöð um lagnir á svæðinu skarast við fyrirhugaða uppbyggingu. Af þeim sökum er legu á kvöðum um lagnir breytt til samræmis við það.

Nánari upplýsingar um uppbyggingu, hæðir bygginga, nýtingarhlutfall og önnur ákvæði eru í deiliskipulags- og sérákvæðum.

2. Forsendur aðalskipulags

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er á skipulagssvæðinu skilgreindir þrir landnotkunarflokkar, íþróttasvæði (Íþ), íbúðarbyggð (ÍB) og Miðsvæði (M).

- Núverandi íbúðabyggð (ÍB) norðan Árskóga og sunnan Árskóga er skilgreint sem þróunarsvæði Suður-Mjódd (Þ71) fyrir íbúðabyggð fyrir allt að 100 íbúðir m.a. fyrir eldri borgara.
- Meðfram Reykjanesbrautinni er skilgreint þróunarsvæði Þ70 Suður-Mjódd miðsvæði (M12) fyrir atvinnulóðir.
- Íþróttasvæði ÍR skilgreint sem íþróttasvæði, Suður-Mjódd fyrir uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja. Gert er ráð fyrir að hluti svæðisins verði ekki afgirtur, nema þess gerist sérstaklega þörf vegna aðgangsstýringar á íþrótta- og kappleikri. Áfram er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustulóð við Skógarsel 10,

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun og þau ákvæði og skilmála sem eru skilgreind í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi fastmótaða byggð og þróunarsvæði.

Núverandi staða skipulagssvæðisins

Milli Árskóga og Breiðholtsbrautar eru íbúðir aldraðra, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð. Á íþróttasvæði ÍR á svæðinu, með aðkomu frá Skógarseli, er félagsheimili ÍR, byggt árið 1994 og er það 1.334 m². Við Skógarsel 10 er bensínstöð. Vestan félagsheimilis ÍR er gervigrasvöllur og fullgildur keppnisvöllur með grasi, 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 umferðaraæðum: 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 suðvesturs yfir í Kópavog.

Gönguleiðir að svæðinu eru frá Kópavogi um undirgöng undir Reykjanesbraut í landi Kópavogs. Þessi undirgöng tengjast göngustígum í Kópavogi, meðfram Kópavogslæk allt niður í Fossvog. Undirgöng 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. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Skógarsel til móts við núverandi aðstöðuhús ÍR.

Markmið deiliskipulagsins

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 fyrirhugaðí 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 ásýnd svæðisins og borgarumhverfinu, séð frá Reykjanesbraut og því er mikilvægt að þarna verði vandað til hönnunar, uppbyggingar, efnisvals og samræmis gætt í útliti bygginga, en Reykjanesbraut er ein helsta umferðaræð inn í Reykjavík úr suðvestri og suðurbyggðum höfuðborgarsvæðisins.

Landmótun

Gert er ráð fyrir að fjarlægja þurfi jarðveg af svæðinu þar sem frjálsíþróttavellurinn er fyrirhugaður og stefnt er að því að hann verði að mestu notaður í landmótun á opna svæðinu vestan við völlinn og settjörnina. Núverandi landmótun á svæðinu þar sem frjálsíþróttavellurinn er skilgreindur, þar þarf að lækka landhæð stafnstafanir í byggingum á þessum stað, til þess að uppfylla reglugerðarákvæði um hljóðvist innanhúss. Á deiliskipulagsuppdrætti er ekki sýnd staðsetning hljóðmana innan deiliskipulagssvæðisins, en gera má ráð fyrir því að gerðar verði frekari ráðstafanir til þess að draga úr umferðarhávaða, t.d. með því að reisa hljóðveggi milli Álfabakka og Reykjanesbrautar, en einnig milli Breiðholtsbrautar og Árskóga 2-8.

Stofnstígar

Stofnstígar (göngu- og hjólreiðastígar) liggja um almennt útivistarsvæði frá Skógarseli, meðfram íbúðarbyggð við Þverársel og tengja það Kópavogi, um undirgöng undir Reykjanesbraut. Eins og áður segir, kveður deiliskipulagið á um ný undirgöng undir Skógarsel, til móts við aðalbyggingu ÍR sem tengir svæðið við Seljahverfi. Þá liggur stofnstígur og hjólastígur meðfram Reykjanesbraut að Breiðholtsbraut og undirgöngum þar, annars vegar 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 mælibláðum. Kvöð er um regnvatnslögn frá bílastæði við Skógarsel, að settjörn við Reykjanesbraut. Regnvatnslögn skal móta sem opinn læk, næst settjörn. Í tengslum við uppbyggingu sunnan Árskóga og skörun við kvaðir um lagnir, þarf að færa lagnir til vegna og út fyrir byggingarreiti.

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.

3. SÉRÁKVÆÐI

Skipting deiliskipulagssvæðis

Um er að ræða deiliskipulag sem skiptist í fjóra flokka:

A. Íþróttamannvirki og vellir

Á móti þarf ráðstafanir í byggingum við Álfabakka 2 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 innanhúss verði uppfyllt.

Álfabakki, tengibraut

Gera þarf ráðstafanir í nýbyggingum við Skógarbæ við Árskóga 2 til þess að ná viðunandi hljóðvist innanhúss og byggingartæknilegar ráðstafanir þannig að ákvæði reglugerða um hljóðvist innanhúss verði uppfyllt.

Einnig er mögulegt að gera auknar ráðstafanir á svæðinu milli Breiðholtsbrautar og byggingana við Árskóga 2-8 í frekari uppbyggingu á svæðinu og bæta hljóðvist við og inni í byggingum.

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 lita 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. Aðaluppdrættir skulu unnir af hönnuðum sem hafa réttindi til að leggja fram aðaluppdrætti bygginga í samræmi við gildandi lög um mannvirki og byggingarreglugerð. Við framlagningu á aðaluppdrættum bygginga, skal leggja fram séruppdrætti lóða með öllum aðaluppdráttum og skulu þeir unnir af landslagsarkitektum sem hafa réttindi til að leggja inn séruppdrætti lóðar samkvæmt gildandi lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk og stærðir lóða, byggingareiti, 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 verði ekki girt inn í nýja byggingu.

Byggingareitir íþróttahúss er um 42 x 80 metrar, en hann skarast að hluta til við félagsheimili ÍR (A1) og fjölnotaíþróttahús (A2). Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn: 3.000 m²

Bygging skal vera að stórum hlut á einni hæð

Hámarksþakhæð er 8 m

A4 Áhorfendastúka við fótboltavöll

Áhorfendastæði með sætum fyrir allt að 1500 áhorfendur. Í rými undir stúku verða tengigangur, búnings-klefar, geymslur og önnur aðstaða íþróttafélagsins.

Byggingarreitur er 110 x 15 m

Hámarksbyggingarmagn 3.500 m²

Hámarksþakhæð áhorfendastúku er 12 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A5 Áhaldahús

Áhaldahús vegna frjálsíþróttarvallar er staðsett suðvestan við félagsheimilið ÍR. Um er að ræða áhaldahús fyrir búnað vegna frjálsíþróttarvallar og aðra starfsemi ÍR. Áhaldahús A.

Byggingareitur er 25 x 15 m. Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn 500 m²

Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús

Í tengslum við frjálsíþróttavöllinn er gert ráð fyrir byggingareit fyrir ýmsa þjónustu sem tengist keppnishaldi. Það er gert ráð fyrir mótsstjórn, geymslu fyrir áhöld, tímatöku og veitingasölu í tengslum við keppnisvöllinn. Áhaldahús B.

Byggingareitur er 40 x 16 m. Heimilt er að byggja á einni hæð og að hluta til á tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn 600 m²

Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A7 Áhorfendastæði við frjálsíþróttavöll með möguleika á þaki

Áhorfendastæði fyrir um 360 áhorfendur í landhalla meðfram 100 metra keppnisbrautinni. Á síðari stigum er möguleiki á að útbúa yfirbyggt þak yfir áhorfendastæðum.

Byggingareitur er 50 x 7 m

Hámarksþakhæð á yfirbyggðu þaki er 8 m yfir yfirborði keppnisvallar.

Sp2 Spennistöð

Um er að ræða núverandi spennistöð sem er nú skilgreind við Skógarsel 12a. Kvöð er á löðinni að allar breytingar á spennistöð skal vinna í samráði við lóðarhafa við Skógarsel 12, þ.e. Íþróttafélag Reykjavíkur ÍR.

Lóð:

Stærð lóðar: 42 m². Hámarks byggingarmagn: 21 m²

Húshæðir: 1. Nýtingarhlutfall: 0,5

S1 Keppnisvöllur - Fótboltavöllur 1

Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir 3 fótboltavöllum (keppnisvelli, gervigrasvelli og æfingavelli) af hefðbundinn stærð, auk öryggissvæða.

Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll í fótbolta og gervigrasvöll. Hámarksfjöldi er 3-4 möstur við hvora langhlið valla. Hámarkshæð ljósamastra er 18 m.

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll í fótbolta og gervigrasvöll, 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.

S2 Gervigrasvöllur - Fótboltavöllur 2

Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll og gervigrasvöll.

B. Íbúðir, þjónustumiðstöð og hjúkrunarheimili

C. Verslun og þjónusta

D. Opið svæði og hljóðvist

Afmörkun lóða

Skipulagssvæðið nær til alls 8 lóða og er heildarstærð þeirra samtals 174.115 m² eða 17,4 ha að stærð. Skipulagssvæðið í heild eru 25 ha, sem eru lóðirnar og opin svæði.

| nr götuheiti | tákn | landnotkun | lóðarstærð |
|---|---|---|---|
| 1. Árskógar 2-8 | ÍB, Þ og H | Íbúðir, þjónusta og hjúkrunarheimil | 21.702 m² |
| 2. Árskógar 10 | Sp | Spennistöð ON | 35 m² |
| 3. Árskógar 1-3 | B1 | Íbúðir | 5.980 m² |
| 4. Árskógar 5-7 | B1 | Íbúðir | 5.830 m² |
| 5. Álfabakki 2 | V | Verslun og þjónusta | 17.204 m² |
| 6. Skógarsel 10 | V | Verslun og þjónusta | 2.450 m² |
| 7. Skógarsel 12 | A og S | Íþróttasvæði | 119.397 m² |
| 8. Skógarsel 12a | Sp | Spennistöð ON | 42 m² |

A. ÍÞRÓTTAMANNVIRKI FYRIR ÍR

BYGGINGARREITIR OG SKILMÁLAR

ÍR svæðið er afmarkað sem ein óskipt lóð fyrir íþróttastarfsemi og er stærð íþróttsvæðis ÍR 11,9 ha. 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 framtíðar-byggingarreit fyrir félagsstarfsemi suðaustan við núverandi hús.

Umhverfis núverandi spennistöð er skilgreind sérstök lóð, sjá nánar Sp2 Spennistöð. Um lóð spennistöðvar gilda sér kvaðir.

A1 Félagsheimili ÍR

Byggingarreitur félagsheimilis er um 32 x 18 metrar. Heimilt er að byggja á einni til tveim hæðum.

Hámarks byggingarmagn: 1.500 m²

Hámarksþakhæð: 12 metrar

A2 Fjölnota íþróttahús

Byggingarreitur íþróttahúss er um 80 X 80 metrar. Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarks byggingarmagn: 7.000 m²

Hámarksþakhæð: 12 metrar

A3 Anddyri/þjónustubygging og tengigangar

Byggingarreitur tengibyggingar liggur milli núverandi félagsheimilis, fjölnota íþróttahúss og nýrrar áhorfendastúku. Innan byggingarreits er núverandi tæknirými sem er 18,4 m2 og getur tæknirými verið á öðrueytum stað eða fært inn í nýja byggingu.

Byggingareitur íþróttahúss er um 42 x 80 metrar, en hann skarast að hluta til við félagsheimili ÍR (A1) og fjölnotaíþróttahús (A2). Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn: 3.000 m²

Bygging skal vera að stórum hlut á einni hæð

Hámarksþakhæð er 8 m

A4 Áhorfendastúka við fótboltavöll

Áhorfendastæði með sætum fyrir allt að 1500 áhorfendur. Í rými undir stúku verða tengigangur, búnings-klefar, geymslur og önnur aðstaða íþróttafélagsins.

Byggingarreitur er 110 x 15 m

Hámarksbyggingarmagn 3.500 m²

Hámarksþakhæð áhorfendastúku er 12 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A5 Áhaldahús

Áhaldahús vegna frjálsíþróttarvallar er staðsett suðvestan við félagsheimilið ÍR. Um er að ræða áhaldahús fyrir búnað vegna frjálsíþróttarvallar og aðra starfsemi ÍR. Áhaldahús A.

Byggingareitur er 25 x 15 m. Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn 500 m²

Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús

Í tengslum við frjálsíþróttavöllinn er gert ráð fyrir byggingareit fyrir ýmsa þjónustu sem tengist keppnishaldi. Það er gert ráð fyrir mótsstjórn, geymslu fyrir áhöld, tímatöku og veitingasölu í tengslum við keppnisvöllinn. Áhaldahús B.

Byggingareitur er 40 x 16 m. Heimilt er að byggja á einni hæð og að hluta til á tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn 600 m²

Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A7 Áhorfendastæði við frjálsíþróttavöll með möguleika á þaki

Áhorfendastæði fyrir um 360 áhorfendur í landhalla meðfram 100 metra keppnisbrautinni. Á síðari stigum er möguleiki á að útbúa yfirbyggt þak yfir áhorfendastæðum.

Byggingareitur er 50 x 7 m

Hámarksþakhæð á yfirbyggðu þaki er 8 m yfir yfirborði keppnisvallar.

Sp2 Spennistöð

Um er að ræða núverandi spennistöð sem er nú skilgreind við Skógarsel 12a. Kvöð er á löðinni að allar breytingar á spennistöð skal vinna í samráði við lóðarhafa við Skógarsel 12, þ.e. Íþróttafélag Reykjavíkur ÍR.

Lóð:

Stærð lóðar: 42 m². Hámarks byggingarmagn: 21 m²

Húshæðir: 1. Nýtingarhlutfall: 0,5

S1 Keppnisvöllur - Fótboltavöllur 1

Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir 3 fótboltavöllum (keppnisvelli, gervigrasvelli og æfingavelli) af hefðbundinn stærð, auk öryggissvæða.

Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll í fótbolta og gervigrasvöll. Hámarksfjöldi er 3-4 möstur við hvora langhlið valla. Hámarkshæð ljósamastra er 18 m.

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll í fótbolta og gervigrasvöll, 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.

S2 Gervigrasvöllur - Fótboltavöllur 2

Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll og gervigrasvöll.

# Deiliskipulagsuppdráttur - Greinargerð og kvöð um lagnir

Hámarksfjöldi er 3-4 möstur við hvora langhlið valla.
Hámarkshæð ljósamastra er 18 m.

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll og gervigrasvöll, 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.

S3 Æfingavöllur - Fótboltavöllur 3

Á núverandi keppnisvelli í fótbolta er gert ráð fyrir að völlurinn verði æfingavöllur og varavöllur eftir þörfum.

S4 Frjálsíþróttavöllur

Reitur fyrir frjálsíþróttavöll eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir fullbyggðum velli sem uppfyllir öll skilyrði sem fullgildur keppnisvöllur í frjálsum íþróttum af hefðbundinni stærð, auk öryggissvæða. Völlurinn skal uppfylla eftirfarandi kröfur sem skilgreindar eru af Frjálsíþróttasambands Íslands í reglum um kröfur fyrir meistara- og bikarmót í frjálsum íþróttum utanhúss:

Að minnsta kosti 6 brautavellir úr viðurkenndu gerviefni, allar atrennubrautir skulu vera úr gerviefni, kasthringir skulu vera af viðurkenndi gerð, aðstaða fyrir stangarstökk skal vera af viðurkenndri gerð og vatnsgryfja af viðurkenndri gerð. Kastbúr af viðurkenndri gerð fyrir sleggjukast og kringlukast. Vallarstæðið og umhverfi skal vera hreint og snyrtilegt. Aðstaða fyrir tölvuvinnslu og nettenging. Góð aðstaða fyrir þuli og aðstaða fyrir fréttamenn. Áhorfendastæði/stúka og skilgreina fyrir hvað marga áhorfendur og hvort yfirbyggingaa áhorfendastæða sé möguleg. Hátalarakerfi fyrir keppendur og áhorfendur. Búningsaðstaða nálægt velli fyrir keppendur og dómara. Að mögulegt sé að koma upp þjónustuaðstöðu fyrir keppnistengda skoðun (*e. Callroom*). Salernisaðstaða nálægt velli fyrir keppendur, dómara og áhorfendur. Möguleg aðstaða fyrir lyfjaeftirlit. Söluaðstaða fyrir veitingar.

Skilgreindur er sérstakur byggingarreitur fyrir þjónustu-, mótsog tímatökuhús (A6)

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll í frjálsum íþróttum, 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.

S5 Æfingasvæði og æfingavellir

Umhverfis fótboltavelli og frjálsíþróttavöll eru fjölnota æfingasvæði fyrir frjálsar íþróttir og fótbolta. Þetta eru allt svæði skilgreint innan lóðar íþróttasvæðis ÍR sem ekki eru hluti af landnotkun A1-7 og S1-4. 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. sem fellur undir íþróttaaðstöðu og æfingasvæði ÍR.

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. Lóð 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 af 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 við Árskóga 1-7 eru á borgarlandi.

Auglýsingaskilti og merkingar

Ekki er heimilt að setja varanleg auglýsingaskilti utan á girðingar umhverfis íþróttasvæði. En er heimilt að setja upp bráðabirgðaskilti og borða í tilefni leikja eða keppnisdaga á girðingu sem snýr að Skógarseli. Þó aldrei lengur en 14 daga. Að öðru leyti vísast til reglugerðar Reykjavíkurborgar um skilti.

Bílastæði og aðkoma

Núverandi bílastæði eru samtals 134. Bílastæðum fjölgar við íþróttahúsið og þar koma um 116 ný bílastæði með aðkomu frá Skógarseli. Heildarfjöldi bílastæða innan lóðarinnar Skógarsel 12 verð því 250 bílastæði talsins. Aðkoma að núverandi bílastæðum er óbreytt og aðkoma að fjölnota húsi ferast norðar til að bæta flæði og afnema krossgatnamót til móts við innkeyrslu að Skógarseli 1-43. Áfram er gert ráð fyrir undirgöngum undir Skógarsel.

Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur. Á íþróttasvæði ÍR er gert ráð fyrir aðkomu að ÍR-húsi, stúku og móthúsi við frjálsíþróttavöll frá bílastæðum við Skógarsel. Einnig er kvöð um aðkomu með upptökubúnað eða útsendingarbúnarð á keppnisdögum að keppnisvöllum í fótbolta og frjálsum íþróttum. Sú þjónustuaðkoma að svæðinu frá Álfabakka og um göngustiga

B. ÍÞÚÐIR, ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA OG HJÚKRUNARHEIMILI

B1. Íbúðir

**Árskógar 1-3**

Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 6.650 m²

Fjöldi íbúða: 52

Húshæðir: 4 hæðir + 1 hæð inndregin og bilakjallari á einni hæð. Þrjár hliðar á inndreginni hæð skulu vera að lágmarki 2 metra frá útlínu neðri hæða og fjórða hliðin skal vera tengd stigahúsi. Að hámarki 1/3 af grunnfleti hverrar hæðar.

Bílastæði í kjallara 40 og 20 stæði ofanjarðar á lóðinni, þ.e. 1 stæði þr. íbúð og 8 gestastæði. Gera þarf grein fyrir alls 52 hjólastæðum á lóðinni, þ.e. 1 stæði þr. íbúð.

Hámarksstærð kjallara og bilakjallara: 3.850 m².

Tæknirými og geymslur í samræmi við kröfur gæta verið á öllum hæðum og skulu vera hluti af heildarbyggingarmagni.

Heildarbyggingarmagn 10.500 m²

Nýtingarhlutfall: 1,76

Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús, svalagangar eru ekki heimilaðir. Heimilt er að reisa á löðinni yfirbyggt mannvirki sem tengir húsin við tengigang sem skilgreindur er undir B2 - Tengigangur og lyfta.

**Árskógar 5-7**

Stærð lóðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 6.500 m²

Fjöldi íbúða: 52

Húshæðir: 4 hæðir + 1 hæð inndregin og bilakjallari á einni hæð. Þrjár hliðar á inndreginni hæð skulu vera að lágmarki 2 metra frá útlínu neðri hæða og fjórða hliðin skal vera tengd stigahúsi. Að hámarki 1/3 af grunnfleti hverrar hæðar.

Bílastæði í kjallara 35 og 25 stæði ofanjarðar á lóðinni, þ.e. 1 stæði þr. íbúð og 8 gestastæði. Gera þarf grein fyrir alls 52 hjólastæðum á lóðinni, þ.e. 1 stæði þr. íbúð.

Hámarksstærð kjallara og bilakjallara: 3.750 m²

Tæknirými og geymslur í samræmi við kröfur gæta verið á öllum hæðum og skulu vera hluti af heildarbyggingarmagni.

Heildarbyggingarmagn 10.250 m²

Nýtingarhlutfall: 1,76

Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús, svalagangar eru ekki heimilaðir.

B2. Tengigangur og lyfta

Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir tengigang milli húsa B1 og Þjónustumiðstöðvar aldraðra norðan Árskóga. T