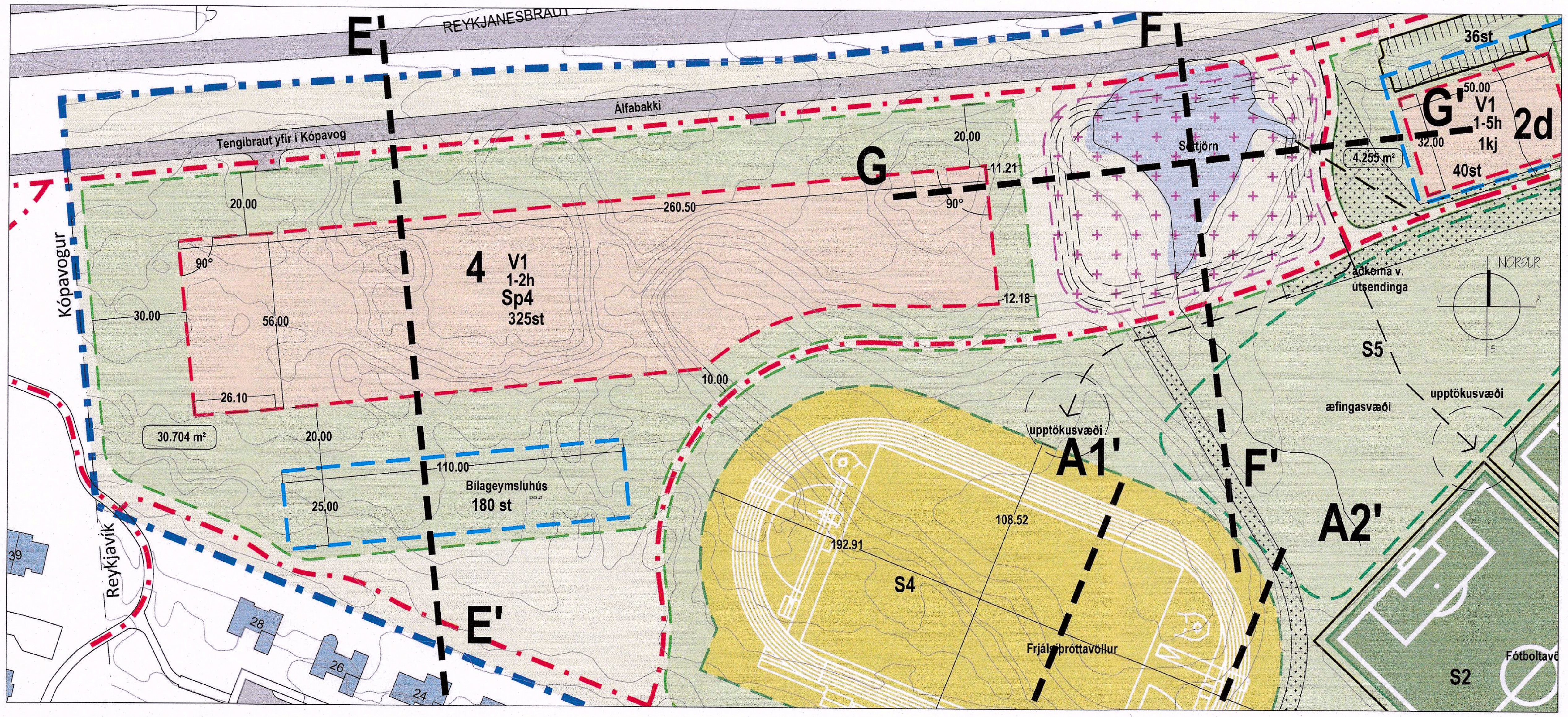
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - Álfabakki 4 og 6

Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

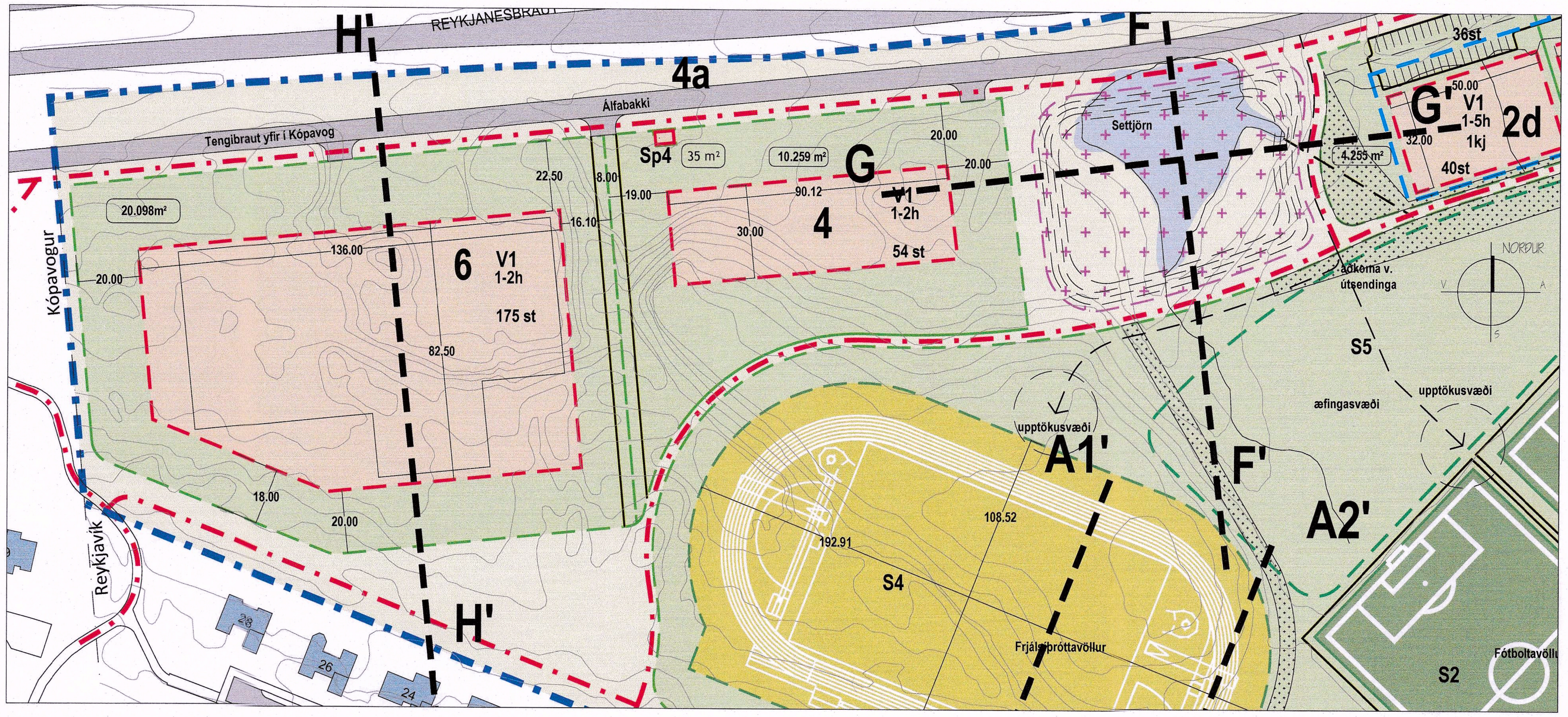
Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 25. október 2018 í borgarráði

M 1:1.500



Deilskipulagsbreyting

M 1:1.500



Útprentun: 28. jan. 2021,

Vistað: 28. jan. 2021, 16:25

Skrá: Skogarsel_12_IR_dsk_br_F_Samth.dwg

DEILISKIPULAGSBREYTING

Álfabakki 4 og 6 - Deiliskipulagsbreyting

Breytingin nær til eftirfarandi atriða

A. Breyting á lóðarstærð og byggingum við Álfabakki 4 og 6.

1. **Breyting skipulagsskilmála.**

Í samræmi við lóðarvilyrði Borgarráðs til fyrirtækisins Garðheima þá er verið að breyta deiliskipulagi svæðisins í Suður Mjódd í takt við það. Garðheimar fengu vilyrði fyrir um 20.000 fm lóð, ásamt allt að 7.000 fm byggingarrétti, með fyrirvara um samþykki og staðfestingu á breytingu á gildandi deiliskipulagi. Garðheimar hafa frá árinu 1999 verið með starfsemi á lóð Stekkjarbakka 4-6 í fasteignum sem félagið byggði. Á undanförnum árum hefur félagið leigt húsnæðið og rennur leigusamningur út fljótlega.

Í samþykktri deiliskipulagsbreytingu vegna Álfabakka 4 var lóðin stækkuð frá fyrra deiliskipulagi og var samtals 30.704 m^2 og byggingarmagn aukið. Einnig voru ákvæði sem heimiluðu byggingu sjálfstæðs bílgeymsluhúss fyrir allt að 160 bíla. Með deiliskipulagsbreytingu þessari er gildandi ákvæði um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og fjöld bílastæða endurskoðuð. Breytingin var samþykkt 25. október 2018 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17. desember 2018. Lóðinni við Álfabakka 4 er nú skipt upp í tvær lóðir og verða Álfabakki 4 og 6. Aðkoma að lóðunum er frá Álfabakka um þrjár innkeyrslur og þar af ein sameiginleg innkeyrsla, en staðsetning á innkeyslum sem eru ekki á lóðarmörkum er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrætti. Lóð Garðheima er áætluð við Álfabakka 6 í samræmi við samþykkt lóðarvilyrði í Borgarráði.

Hæðarlega byggingar þarf að taka mið af kröfum frá Veitum um mögulegar tengingar við fráveitu og aðrar lagnir. Hæðarlega á skýringaruppdrætti er leiðbeinandi, en æskileg hæð á bygging er að lágmarki 42,00 metrar yfir sjó.

2. **Álfabakki 4.**

Verslunar- og þjónustulóð. Lóðarstærð 10.259 m^2. Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 3.500 m^2 á 1-2 hæðum Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. .

Á lóðinni skulu vera að hámarki 54 bílastæði (1 bílastæði á hverja 40 m^2 byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 35 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m^2 byggingar) og þar af séu a.m.k. 20 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinngangi byggingar. Við innkeyrslur lóða við Álfabakka skal huga að umferðaröryggi og frágangi lóðar til að tryggja sjónlínur vegfarenda. Miða skal við að gróður sé að hámarki 80 sm á svæði sem er 10m jafnhliða þríhyrningi við innkeyrslur eftir því sem kostur er.

Skilgreind er sjálfstæð 35 m^2 lóð meðfram Álfabakka fyrir spennistöð Sp4 og skilgreind kvöð legu á háspennustreng að og frá spennistöðinni.

3. **Álfabakki 6.**

Verslunar- og þjónustulóð. Lóðarstærð 20.098 m^2. Heildarbyggingarmagn er fyrir A-rými 7.000 m^2 og B-rými 700 m^2 á 1-2 hæðum. Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Hámarkshæð bygginga er 12 m. Heimilt er að byggja skyggni og þakkanta sem ná út fyrir byggingarreit og völdum stöðum er heimilt að draga þetta 2 metra út fyrir byggingarreit. Á lóðinni skulu vera að hámarki 175 bílastæði (1 bílastæði á hverja 40 m^2 byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 70 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m^2 byggingar) og þar af séu a.m.k 20 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinngangi byggingar. Við innkeyrslur lóða við Álfabakka skal huga að umferðaröryggi og frágangi lóðar til að tryggja sjónlínur vegfarenda. Miða skal við að gróður sé að hámarki 80 sm á svæði sem er 10m jafnhliða þríhyrningi við innkeyrslur eftir því sem kostur er.

Garðheimar er garðyrkjuverslun sem leggur áherslu á plöntur og allt sem snýr að grænum lífsstíl. Á útisölusvæði Garðheima fer fram plöntusala allan ársins hring og jólatréssala yfir veturinn. Svæðið verður afgirt með miklum gróðri og fallegu landslagi. Vinnslusvæði fyrir plöntusöluna verður sér afgirt og lítið sýnilegt fyrir viðskiptavinum og nágrönnum. Þá er gert ráð fyrir útisetusvæði fyrir veitingastað og leiksvæði fyrir börn viðskiptavina.

4. **Auglýsingarskilti.**

Á hvorri lóð eða við lóðarmörk er heimilt að reisa eitt auglýsingarskilti sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti. Eitt auglýsingaskili meðfram Álfabakka innan lóðar og rúmast innan hæðarskilmála byggingarreits eða á hámarki 12 m, 3 m breitt og hámark 12 m^2 að flatarmáli.

5. **Miðlunartjörn og kvaðir.**

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. Kvöð er á lóðarhöfum við Álfabakka 4 og 6 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 og 6 skulu hafa samráð við Veitur, Reykjavíkurborg og ÍR um frágang á lóðarmörkum vegna flóðahættu frá miðlunartjörninni.

6. **Blágrænar ofanvatnslausnir.**

Á lóðum við Álfabakka 4 og 6 skal leitast við að útfæra 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).
- Heimilt er að leggja fram aðrar ofanvatnslausnir sem talið er að geti uppfyllt ofangreindar skilgreiningar á BGO.

7. **Ákvæði um gróður og gróðurþekju.**

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.

8. **Lóðaruppdrættir.**

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 A5-7, B1 og B2 í deiliskipulagsbreytingunni.

B. Kvaðir um miðlunartjörn og legu rafstrengja (sömu ákvæði 1-3 og í fyrri breytingu vegna Álfabakka 4)

1. **Miðlunartjörn**

Sett er kvöð um að miðlunartjörnin á svæðinu milli lóðanna 2d og 4 við Álfabakka geti tekið við 4.500 m^3 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. **Upptaka og móttaka á yfirborðsvatni.**

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 m^3 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. **Kvöð um háspennustreng.**

Breytt lega á fyrirhuguðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu vegna nýrrar staðsetningar á 35 m^2 lóða fyrir spennistöð Sp4 við Álfabakka 4a. Meðfram háspennustrengjum er afmarkað svæði fyrir áhrifasvæði vegna framkvæmda við lagningu háspennustrengja.

4. **Fráveita og lagnir.**

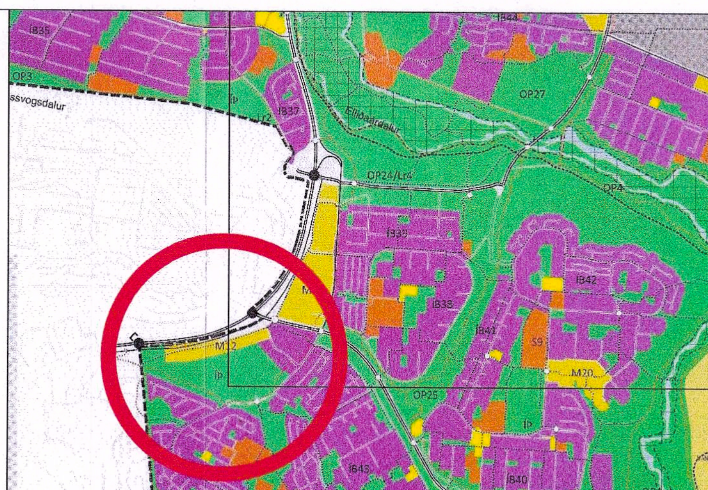
Tengja þarf lóðir 4 og 6 við fráveitukerfið með dælubrunn og því þarf að bætt við 35 fm lóð innan skipulagssvæðis. Sú lóð verður útfærð á mæliblaði.

Vegna fyrirhugaðrar framlengingar á Álfabakka og nálægðar við 700 mm hitaveitulögn Veitna þá verður lega vegarins útfærð nánar í veghönnun. Ef veghönnun getur uppfyllt kröfur Veitna vegna reksturs lagnarinnar og tryggt öryggi hennar þá gæti þurft að hliðra til lóðarmörkum innan svæðisins sem kallar á DSK breytingu.

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, breyttu deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 21. desember 2017.

Með gildistöku þessarar deiliskipulagsbreytingar falla út gildi öll ákvæði í og breyttu deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 25. október 2018.



SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útivistarsvæði

- 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 borgarráði

þann 19. nóv 2020

og á emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa

þann 29. jan. 2021.

Tillagan var auglýst frá 2. des. 2020 með athugasemdafresti til 18. jan 2021.

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

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

28. janúar 2021.
Alls barst 1 athugasemd á auglýsingatíma.
Vegna athugsemda frá Veitum var bætt við ákvæðum vegna fráveitu og ofanvatns. Ákvæðum um B-rými endurskoðað vegna sérstöðu mannvirkja og rekstur á garðyrkjumiðstöð.

SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og 6

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1.500		HGG	dsk-601
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
5. nóvember 2020	F	HGG, HH	A2

STORÐ
Teiknistofa

Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

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