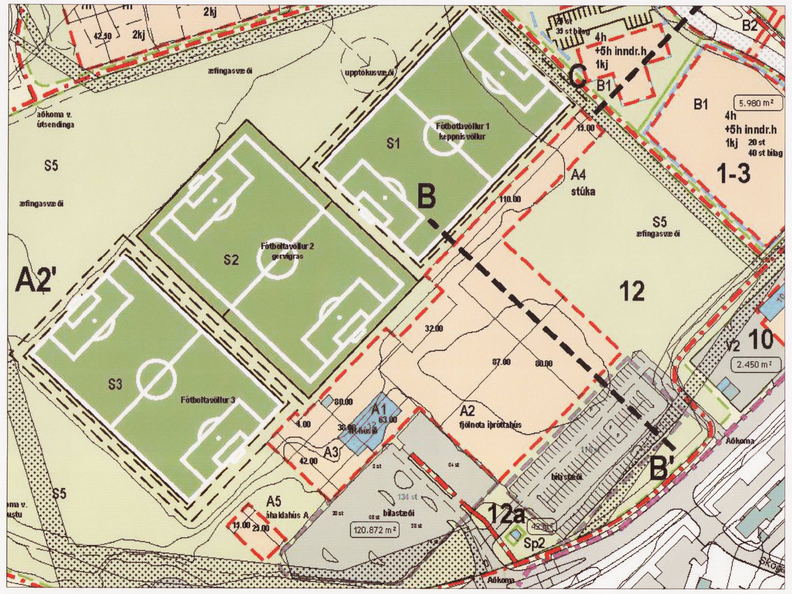
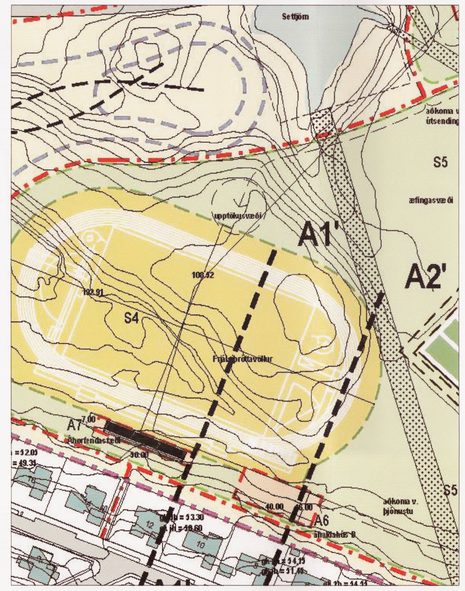
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING

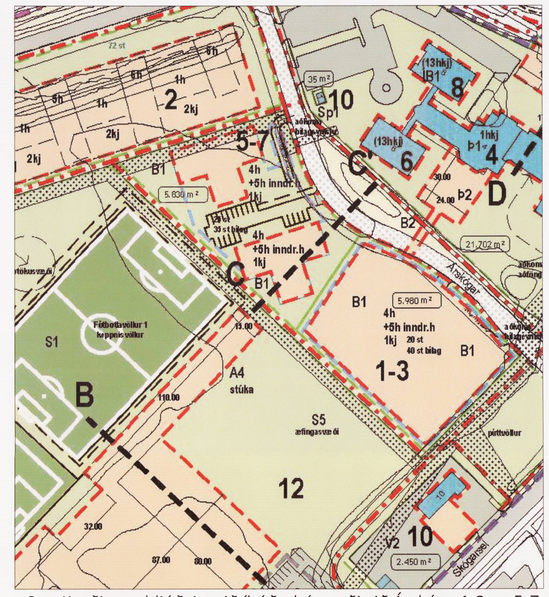
Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði



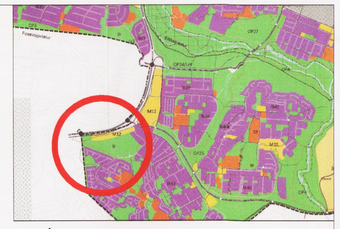
A. Svæði A - Íþróttasvæði ÍR



B. A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús
H. Niðurfelling á kvöðum um lagnir



C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7
D. B1. Íbúðir Árskógar 1-3 og 5-7



SKÝRINGAR

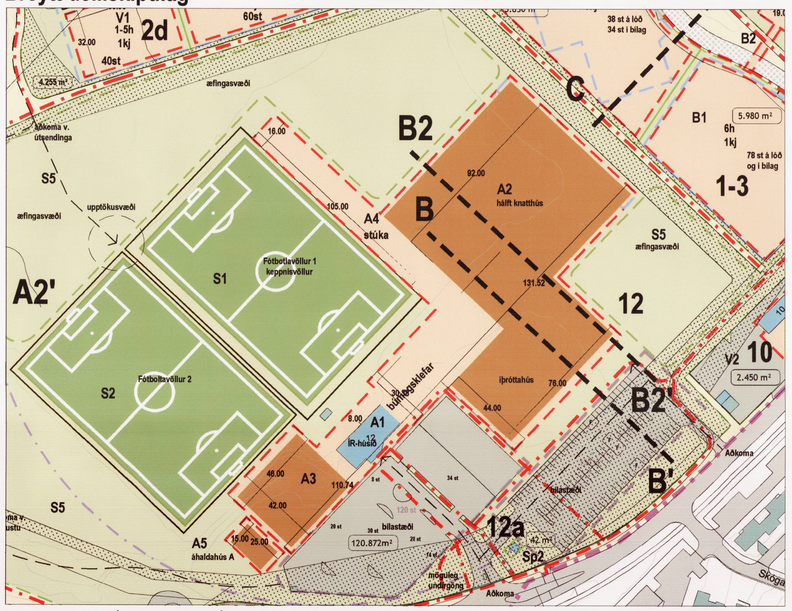
Mannvirki, stígar og útivistarsvæði

- 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 skv. greinargerð
- 4h, 2kj Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- 1 Húsnúmer

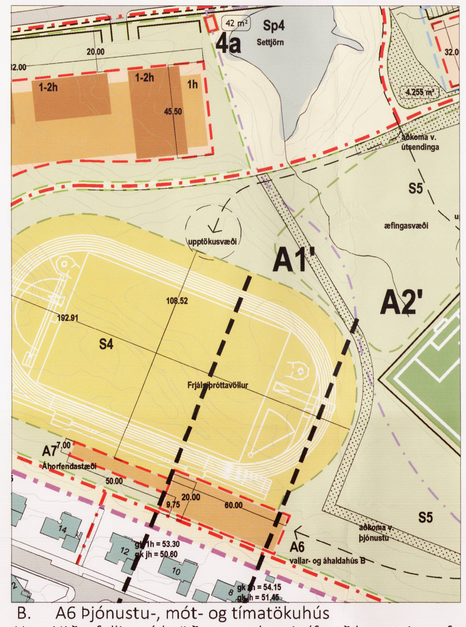
Samgöngur

- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- 100 st Bílastæði
- Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur
- Kvöð um háspennustreng frá Veitum

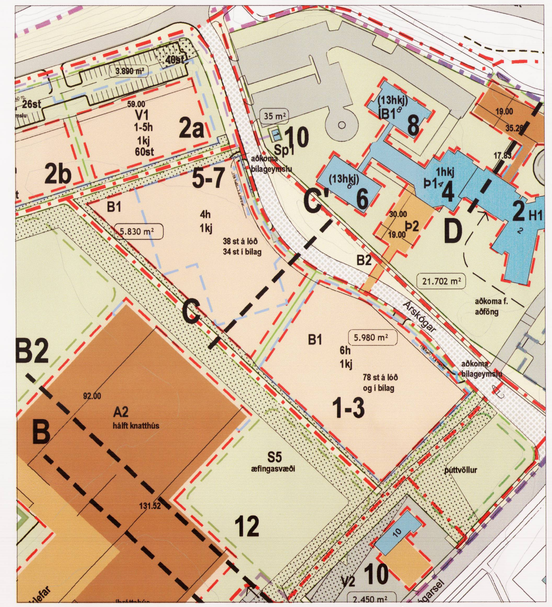
Breytt deiliskipulag



A. Svæði A - Íþróttasvæði ÍR



B. A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús
H. Niðurfelling á kvöðum um lagnir (færð breytt inn aftur)



C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7
D. B1. Íbúðir Árskógar 1-3 og 5-7

Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

M 1:1.500

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhv.- og skipulagsráði
þann 13.12 2016
og í Borgarráði
þann 21.12 2016.

Tillagan var auglýst frá 6.7 2017 með athugasemdafresti til 17.8 2017.

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

Björn Halldórsson

28. september 2017
Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir.
Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumiðstöð í Árskógum 2-8 og hann dregin inn á austurhlið og innan garðsvæðis við hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og stækkun viðbyggingar getur orðið allt að 450m².
Fram komu ábendingar um byggingarmagn fyrir Árskóga 1-3 og því gerð eftirfarandi breyting. Heimilt að auka byggingarmagn án kjallara um 10% umfram 7.650 m² án þess að auka heildabyggingarmagn á lóðinni. Veitur óskuðu eftir endurskoðun á kvöðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvaðir um að aðkomusvæði ÍR verði endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum.
Aðalstígakerfið um svæðið er yfirgripsmikið og lega þess á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi. Þegar svæðið fer í frekari uppbyggingu þá verður stígakerfið hannað heildstætt m.t.t. þess sem áður hefur verið að ferðast um svæðið

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

8. desember 2017 - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

NORÐUR
V A S

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu

27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teiknistofan Storð ehf

Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING
Deiliskipulagsuppdráttur / M 1:1.500
Breyting á deiliskipulagi

Breytingin nær til eftirfarandi 9 atriða
A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbygging mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á Íþróttahúsi og hálfu knatthúsi. Keppnis- og æfingavöllum fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tveir vellir verið grasvellir og/eða gervigras . Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lögð samhliða keppnisvelli ÍR.
B. Byggingareitur fyrir þjónustu-, mót- og tímatökuhús á frjálsíþróttasvæði ÍR stækkaður og færður til.
C. Nýjum ákvæðum um kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-7 bætt við.
D. Íbúðum á lóðinni Árskóga 1-3 verður fjölgað um 16 íbúðir. Heimild fyrir 68 íbúðir á lóðinni við Árskóga 1-3. Íbúðum á lóðinni Árskóga 5-7 verður fjölgað um 20 íbúðir. Heimild fyrir 72 íbúðir við Árskóga 5-7. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum verður 140 íbúðir.
E. Ákvæðum um byggingar á lóð við Álfabakka 2 eða V1 (áður C1) breytt. Dregið er úr byggingarmagni á 1-5 hæðum og heimild fyrir bílageymslu á einni hæð (í gildandi skipulagi 2 hæðir).
F. Ákvæðum um byggingar á lóð við Álfabakki 4 eða V2 (áður C2) breytt. Í upphaflegu deiliskipulagi var þetta þjónustu lóð. Tillaga að nýrri lóð fyrir þjónustu og byggingar á 1-2 hæðum. Heimild til að reisa allt að 11.000 m² byggingu. Hámarkshæð bygginga er 10 m og á lóðinni er heimilt að reisa auglýsingarskilti á lóðinni sem tengist starfseminni. Auka þess er heimild til að reisa bílageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verðru heimilt að reisa bílastæðahús sem er að hluta til felt inn í landið, byggingarmagn alt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakka og tenging að Lindarvegi í Kópavogi og göngu- og hjólastígur samhliða götunni.
G. Nýjar staðsetningar á spennistöðvum vegna uppbyggingar við Álfabakka 2 og 4 og færð inn skipulagsuppdrátt og lega á fyrirhugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu.
H. Niðurfelling á kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttavallar og keppnisvalla. Bætt við viðbótarákvæðum vegna legu lagna nærri byggingareitum á skipulagssvæðinu.
I. Viðbætur við almenna skilmála vegna frágangs á lóðum og séruppdrætti lóða.

Forsenda breytinganna er sú að Reykjavíkurborg, lóðarhafar og aðrir hagsmunaðilar á skipulagssvæðinu hafa óskað eftir ofangreindum breytingum Á-I. 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. dbyggt svæði meðfram Reykjanesbrautinni.

Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

A. Svæði A og S - Íþróttasvæði ÍR

Skógarsel 12

Ákvæðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúss breytt í hálft knatthús og íþróttahús. Hámarksþakhæð 16 m á hálfu knatthúsi og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Fótboltavöllum fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúið.
Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

B. Íþróttasvæði ÍR - **Þjónustu-, mót- og tímatökuhús (vallarhús)**

Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, mót- og tímatökuhús (vallarhús) - Stækkun á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur ákvæði óbreytt. Aðrir skilmálar eru óbreyttir og þeir eftirfarandi: Heimilt er að byggja á einni hæð og að hluta til á tveim hæðum. Hámarksbyggingarmagn 600 m². Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/f) yfirborði keppnisvallar.

C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7

Deiliskipulagsreiturinn stendur á íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almennt skuli íbúðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalsins ÍST 45:2016 Flokk C um hæsta leyfilegt hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða Lp,Aeq,24h ≤ 55 dB(A).
Þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð heimila skipulagsyfirvöld með hlíðsjón af 5. gr í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og ÍST 45:2016 Flokk C hærra hljóðstig en að framan greinir við götuhliðar íbúða, enda sé í þeim tilvikum tryggð a.m.k. ein skjólsæl íbúða með hljóðstigi frá umferð utan við glugga Lp,Aeq,24h ≤ 50 dB(A).

Hæsta útreiknað hljóðstig reiknast Lp,Aeq,24h = 61 dB(A) við Árskóga. Hér er um frísvíðsvöðgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalkröfur. Hér mun því gilda eftirfarandi kröfur:

a. Hljóðstig fyrir utan allar úthliðar íbúðar er ekki hærra en 55 dB.
b. Hljóðstig fyrir utan eina úthlið er ekki hærra en 50 dB en við aðrar hliðar er ekki krafa um hljóðstig.

D. B1. Íbúðir

Árskógar 1-3

Stærð lóðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 7.650 m². Stærð bílakjallara og kjallara óbreytt. Heildarbyggingarmagn verður 11.500 m².

Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 68. Fjölgar um 16 íbúðir (úr 52 í 68 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafa um inndregna 5. hæð felld út). Fjöldi bílastæða í bílageymslu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvæðum um kvaðir um hljóðvist.

Árskógar 5-7

Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð bílakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².
Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 72. Fjölgar um 20 íbúðir (úr 52 í 72 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð felld út. Fjöldi bílastæða í bílageymslu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvæðum um kvaðir um hljóðvist.

E. Verslun og þjónusta - V1

Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)

Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt sameiginlegum bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).

Skipting lóðanna verður eftirfarandi:

Álfabakki 2a. Lóðarstærð 3.890 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.200 m², bílastæði á lóð 40 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 m² og nýtingarhlutfall 1,80.

Álfabakki 2b. Lóðarstærð 4.009 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2c. Lóðarstærð 4.014 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2d. Lóðarstærð 4.255 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², nýtingarhlutfall 1,46, bílastæði á lóð 36 stæði, 40 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarhlutfall 1,46.

Við úthlutun lóðanna við Álfabakka 2 verður lögð áhersla á að byggja 2-5 hæðir á þessum lóðum næst Álfabakka til að bæta hljóðvist á skipulagssvæðinu.

F. Verslun og þjónusta - V2

Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V2 (áður C2)

Í upphaflegu deiliskipulagi var skilgreind lóð fyrir verslun og þjónustu, en í síðustu breytingu var lóðin felld úr deiliskipulaginu. (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C2).

Nú er þessi lóð tekin inn að nýju. Stærð lóðar verður 23.665 m². Heimilt að byggja allt að 10.980 m² á 1 - 2 hæðum auk kjallara. Hámarkshæð bygginga er 10 m.

Heimild til að reisa bílageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Auk þess er heimilt að byggja bílageymsluhús sem er felt inn í landið að hluta og opið að hluta. Hámarksstærð er 6.000 m² á tveimur hæðum fyrir allt að 180 bílastæði og skal tryggja að 40-50 % yfirborð bílageymslunnar sé með grænu yfirborði eða þakið jarðvegi og gróðri.

Fjöldi bílastæða á lóð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakka og vegtenging að Lindarvegi í Kópavogi. Auk þess eru skilgreind allt að 200 bílastæði í bílakjallara og 180 bílastæði í bílastæðahúsi.

Á lóðinni og við lóðarmörk er heimilt að reisa auglýsingarskilti sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti. Einnig er heimilt að byggja skyggni og þakkanta sem ná út fyrir byggingarreit.

G. Álfabakki 2e og 4a - Spennistöð Sp3 og Sp4.

Á tveimur lóðum við Álfabakka er gert ráð fyrir spennistöðvum. Stærð lóðanna er 42 m² og er skilgreindur byggingarreitur á lóðinni. Kvaðir um lagnir og aðkomu vegna spennistöðvanna verða skilgreindar nánar á mæliblöðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðva og nýrra spennistöðva.

H. Kvaðir um lagnir og almenn ákvæði um lagnir

Í gildandi deiliskipulagi er kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttvallar og keppnisvalla fyrir fótbolta. Vegna endurskoðunar á lögnum á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni, er kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttarvallar og keppnisvalla felld niður á þessu svæði. Nema ný lega á fyrirhuguðum háspennustrengs á milli spennistöðva.

Kvöðu um lagnir ON, breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skörunar við byggingarreit. Jafnframt er gerð krafa um að lóðarhafi við Árskóga 5-7 byggi úhveegi og stoðveegg þar sem byggingarreitur liggur samhliða afmörkun kvaða um lagnir. Lega á kvöð hliðrast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að lóðarmörkum við Álfabakka 2. Aðrir skilmálar um kvaðir eru óbreyttir.

Þar sem stofnlagnir frá Veitum liggja nærri byggingum, skal gera sérstakar ráðstafanir á framkvæmdatíma til að jarðvegur haldist undir og umhverfis stofnlagnir. Nánar upplýsingar verða fæðar inn á mælibloð og fá leiðbeiningar frá Veitum á framkvæmdatíma.

I. Frágangur lóða - Almennir skilmálar

Um frágang allra lóða gildir að með aðaluppdráttum bygginga skulu fylgja séruppdrættir af lóð sem sýna skipulag, frágang lóðar, hæðarlegu og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Aðeins hönnuðir með löggildingu og þeir sem hafa heimild til að leggja inn séruppdrætti af lóð og með löggildingum sem landslagsarkitekt, er heimilt að vinna slíkann lóðauppdrátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

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

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar

Deiliskipulagsbreyting - ÍR-svæðið, Kvaðir vegna Veitna, Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1.500		HGG	dsk-101_01
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
27. apríl 2017	A	HGG	A1

Teiknistofan STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

Útprentun: 8. des. /2017,

Vistað: 8. des. /2017, 09:20

Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_samth_brA_2017_samth

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