

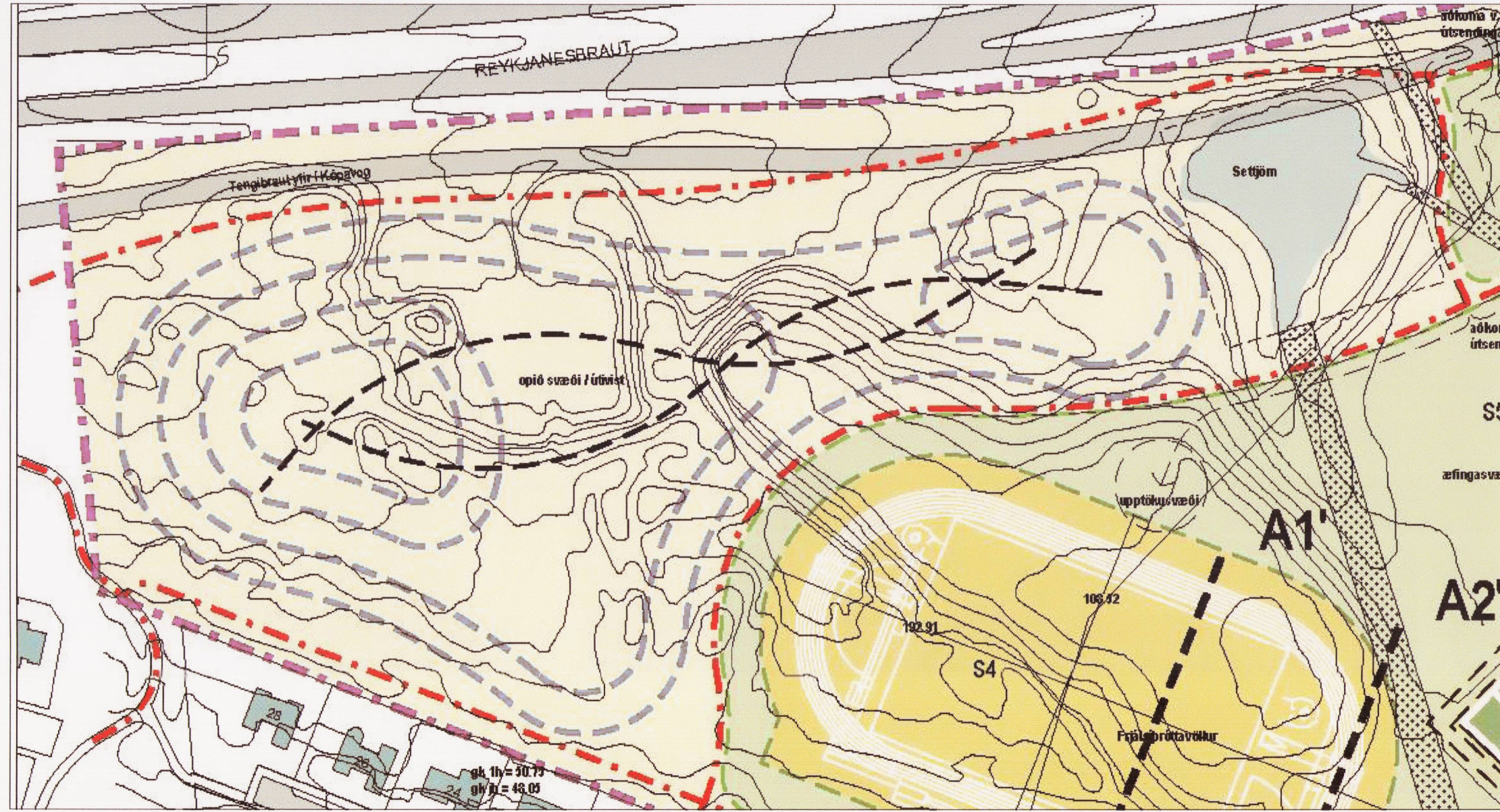
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppráttur

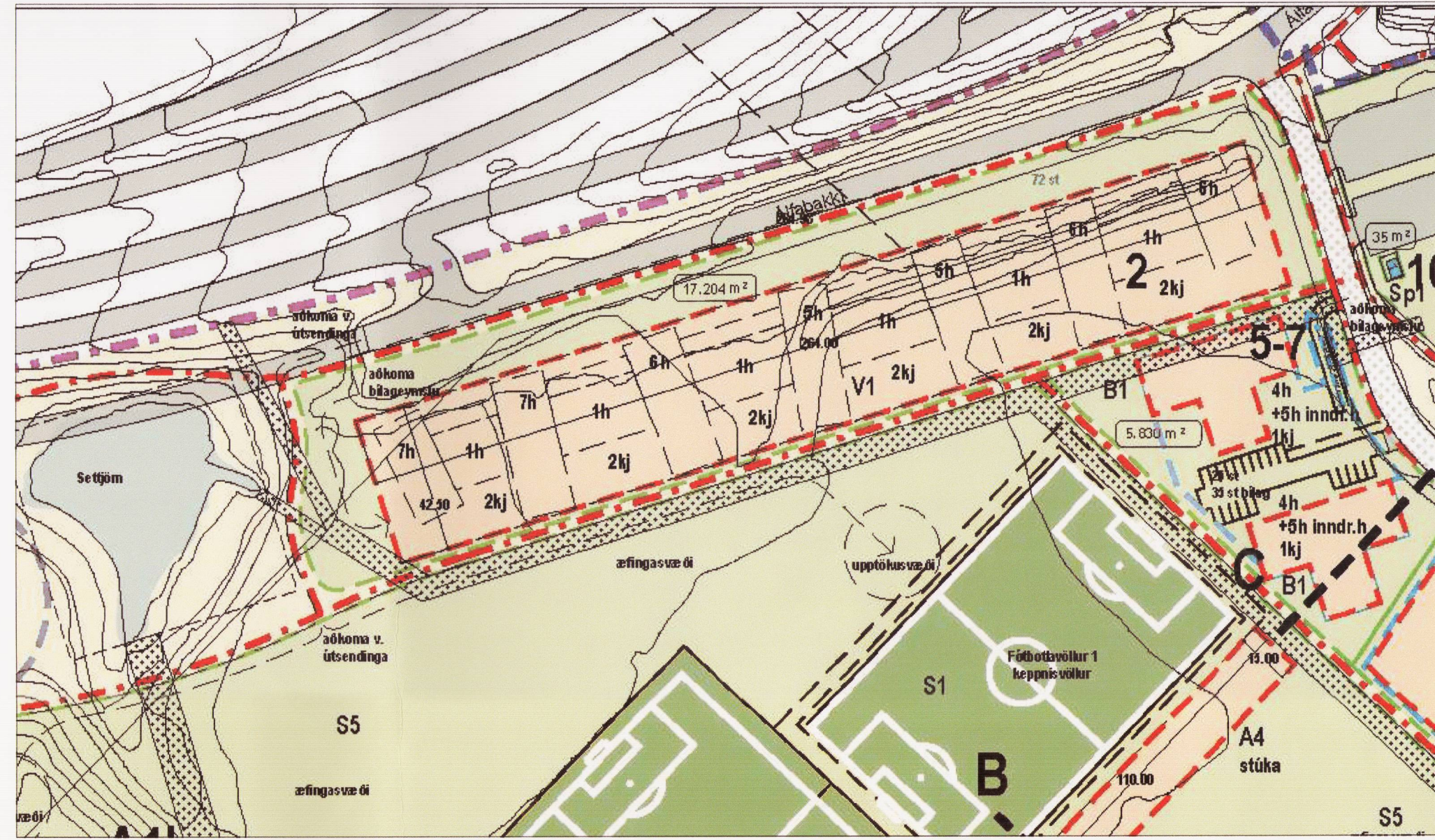
M 1:1.500



Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði



F. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1



E. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1

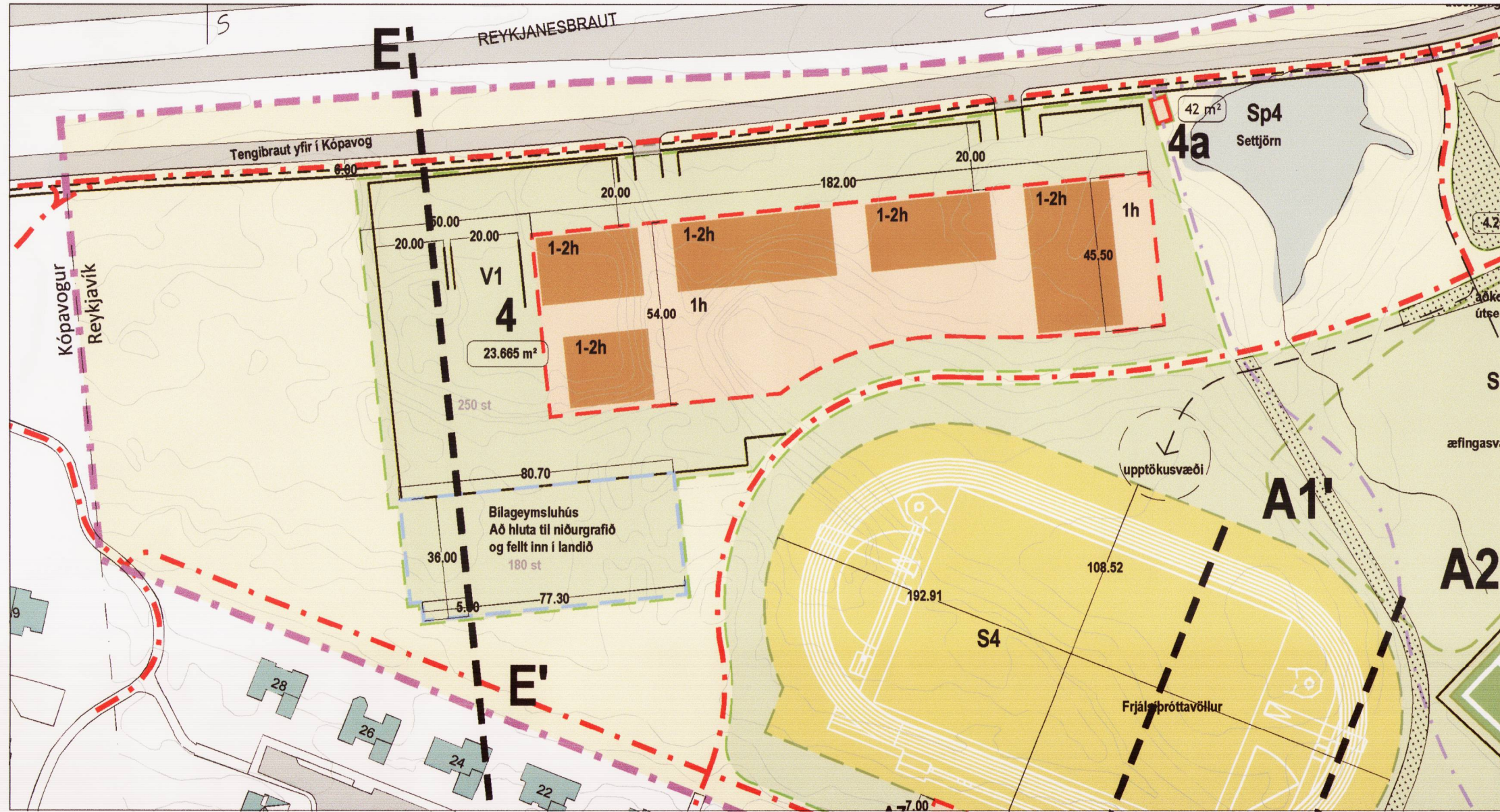
G. Álfabakki 2e eða 4a - Spennistöð Sp3 og Sp4.

M 1:1.500

SKÝRINGAR

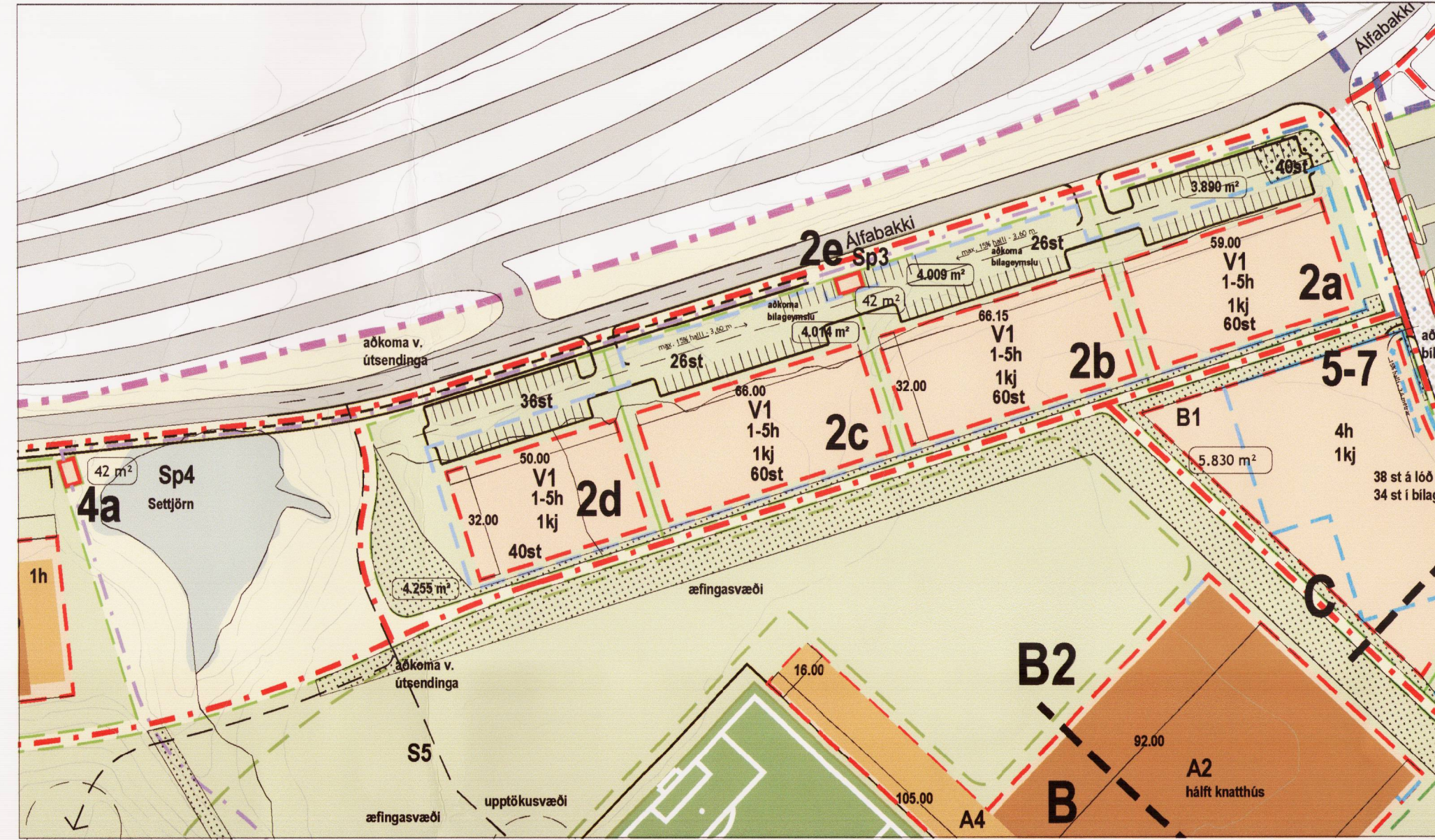
- Mannviki, stígar og útvistasvæði
- Mörk skipulags
- Skipulagsvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallariþilgæymála
- Löð
- Löðarstærð
- Opð útvistasvæði
- Fótbolta völlur, S1, S2
- Fjallsþróttavöllur - S4
- A, B, H, P, V og LB Notkun sbr. greinargerð
- Fjöldi hæða
- Hljóðvát - manir / veggir
- Kvaðir - lagirnir Veitna um skipulagsvæðið
- Ár, lækir og vatn
- Húsnúmer
- Samgöngur
- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- Bilastæði
- Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur
- Kvöð um háspennustreng frá Veitna

Breytt deiliskipulag



F. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1

M 1:1.500



E. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1

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

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvaði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í HMVU- og skipulagsráði þann 13.10.17 og í Borgarráði þann 21.10.17.

Tillagan var auglýst frá 6.7.2017 með athugasemdafrest til 17.8.2017.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. 8. september 2017

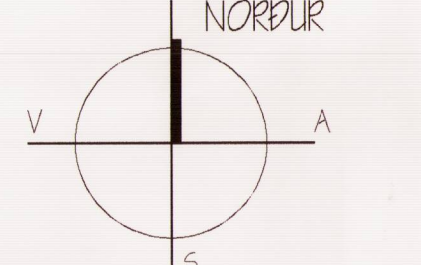
Frágangur að lokinni auglýsingu.

28. september 2017

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir. Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumiðstöð í Árskógu 2-8 og hann dreppinn inn á austurhlíð og innan garðsvæðis við hjúkrunarheimilið og þjónustumiðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og stækking viðbyggingar getur orðið allt að 450m². Fram komu ábendingar um byggingarmagn fyrir Árskóga 1-3 og því gerð eftirfarandi breyting. Heimild að auka byggingarmagn á kjallara um 10% umfram 7.650 m² án þess að auka heildarbyggingarmagn á löðinni. Vetur óskuðu eftir endurskoðun á kvöðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvöðir um aðkomusvæði IR verð endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum. Aðalstígakerfið um svæðið er yfirgrípsmikill og lega þess á uppdrætti af löð og með löggildingum sem landslagsarkitekt, er heimild að vinna skilann löðarupprátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

Ánað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

8. desember 2017 - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

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

Malkvöld	1:1.500	Hæð	HGG	Tekning nr.	dsk-101_02
Dagsetning	27. apríl 2017	Breyting	A	Teknað	A1

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.

Teiknistofan
STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagsarkitekt FLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1620 - 862 1642
netfang: la.fon@stord.is
velfang: www.stord.is

TEKNIÐU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NENNUM HETTU, AD HLUÐA Eða Í HEILD. ÁN SKIRLESS LEYFIS HÖFUÐAR.

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu
27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teknistofnan Stórð ehf
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING
Deiliskipulagsuppráttur í M 1:1.500
Breyting á deiliskipulagi

Breytingin nær til eftirfarandi 9 atriða
A. Íþróttasvæði IR. Breyting á uppbygging mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á þróttasvæði og hálfu knattúss. Keppnis- og aðfangavöllur fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tvöir vellar verið grasvelli og/eða gervigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til löð samhlíða keppnisvelli IR.
B. Byggingarreitir fyrir þjónustu-, mót- og tímatakuhús á fjallsþróttasvæði IR stækkaður og færður til.
C. Nýjum ákvaðum um kvaðir um hjóðvíst við lóðarnasvæðið við Árskóga 1-7 bætt við.
D. Löðum á löðinni Árskóga 1-3 verður fjögð um 16 löðir. Heimild fyrir 68 löðir á löðinni við Árskóga 1-3. Löðum á löðinni Árskóga 5-7 verður fjögð um 20 löðir. Heimild fyrir 72 löðir við Árskóga 5-7. Heildarfjöldi löða á löðunum verður 140 löðir.
E. Ákvaðum um byggingarreitir á löð við Álfabakki 2 eða V1 (löð C1) breytt. Dreigið er úr byggingarmagni á 1-5 hæðum og heimild fyrir bilagæmslu á einni hæð (gildandi skipulagi 2 hæð).

F. Ákvaðum um byggingarreitir á löð við Álfabakki 4 eða A2 (löð C2) breytt. Í upphaflegu deiliskipulagi var þetta þjónusta löð. Tillaga að nýrri löð fyrir þjónustu og byggingarreitir á 1-2 hæðum. Heimild til að reisa allt að 11.000 m² byggingu. Hámarksbætur bygginga er 10 m og á löðinni er heimild að reisa auglýsingarskið á löðinni sem tengist starfsmenni. Auka þess er heimild til að reisa bilagæmslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verður heimild að reisa bilastæði sem er að hluta til felt inn í landið, byggingarmagn allt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakki og tenging að Lindarvegi í Kópavogi og göngu- og hjólastígur samhliða götunni.
G. Nýjar staðsetningar á spennistöðum vegna uppbyggingar við Álfabakki 2 og 4 og færð inn skipulagsupprátt og lega á fyrirhugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu.
H. Niðurfelling á kvöð um lagirnir á milli fjallsþróttavalla og keppnisvalla. Bætt við víðbirtaríkvaðum vegna legu lagna nærri byggingarreitum á skipulagsvæðinu.
I. Viðbætur við almenna skilmála vegna frágangs á löðum og séruppráttir löða.

Forsenda breytinganna er sú að Reykjavíkurborg, löðahafar og aðrir hásmunadir á skipulagsvæðinu hafa óstað eftir ofangreindum breytingum A-I. Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvaði aðalskipulags og ekkert er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið.

Tengslum við deiliskipulagsbreytingu þessa var ekki unnin sérstök skýsla um umferðarhæða og loftgæði. Það er talið að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á umferðarhæða og loftgæði, auk þess að

uppbygging við Álfabakki mun bæta hjóðvíst á svæðinu umfram núverandi ástand, þ.e. óbyggt svæði meðfram Reykjanesbrautinni.

Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA
A. Svæði A og S - Íþróttasvæði IR
Skógarsel 12
Ákvaðum um uppbygging á fjölnota íþróttasvæði breytt í hálf knattúss og íþróttahús. Hámarksbætur 16 m á hálfu knattúss og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Fótbolta völlur fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúð.
Aðrir skilmálar eru óbreyttir.
B. Íþróttasvæði IR - Þjónusta-, mót- og tímatakuhús (vallarhús)
Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, mót- og tímatakuhús (vallarhús) - Stækking á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur ákvaði óbreytt. Aðrir skilmálar eru óbreyttir og þeir eftirfarandi: Heimild er að byggja á einni hæð og að hluta til á tvíum hæðum. Hámarksbyggingarmagn 600 m². Hámarksbætur 6 m yfir (landshæð) yfirborði keppnisvallar.
C. Kvaðir um hjóðvíst við lóðarnasvæðið við Árskóga 1-3 og 5-7
Deiliskipulagsreiturinn stendur á lóðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almennu skulu löðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hæða nr. 72/2008 og hjóðvístalínis ÍST 45:2016 Flokk C um hásta leyflegt hjóðvíst frá umferð utan við glugga löða lp.Aeq,24h ≤ 55 dB(A).

Þar sem hér er blettingarsvæði í eldri byggð heimila skipulagsvirkvöld með hlífðin af S. gr. í reglugerð um hæða nr. 72/2008 og ÍST 45:2016 Flokk C hæra hjóðvíst en að framan greinir við götuhlíðar löðu, enda sé í þeim tilvikum tryggð a.m.k. ein skjólhlíð löðu með hjóðvíst frá umferð utan við glugga lp.Aeq,24h ≤ 50 dB(A).
Hæsta útreiknað hjóðvíst reiknað lp.Aeq,24h = 61 dB(A) við Árskóga. Hér er um frísviðsögðli að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðir- og staðarkröfur. Hér mun því gíða eftirfarandi kröfur:
a. Hjóðvíst fyrir utan allar úthlíðar löðar er ekki hærra en 55 dB.
b. Hjóðvíst fyrir utan einu úthlíð er ekki hærra en 50 dB en við aðrar hlíðar er ekki krafa um hjóðvíst.
D. B1. Löðir
Árskógar 1-3
Stærð löðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 7.650 m². Stærð bilakjallara og kjallara dreytt. Heildarbyggingarmagn verður 11.500 m².
Fjöldi löða: Heildarfjöldi löða verður 68. Fjölgar um 16 löðir (úr 52 í 68 löðir). Aðkoma að löðum skal vera um stiga/yftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafa um innregna 5. hæð felld út). Fjöldi bilastæða í bilagæmslu og löð verður 78 stæði og bar af 8 stæði fyrir hreyfimaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvaðir um hjóðvíst.
E. Löðir
Árskógar 5-7
Stærð löðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð bilakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².

Fjöldi löða: Heildarfjöldi löða verður 72. Fjölgar um 20 löðir (úr 52 í 72 löðir). Aðkoma að löðum skal vera um stiga/yftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og innregna 5. hæð felld út. Fjöldi bilastæða í bilagæmslu og löð verður 72 stæði og bar af 5 stæði fyrir hreyfimaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvaðir um hjóðvíst.
E. Verslun og þjónusta - V1
Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)
Löðinni skipt niður í fjórar löðir. Heimild að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt samneiglegum bilastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).
Skiping löðanna verður eftirfarandi:
Álfabakki 2a. Löðarstærð 3.890 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.200 m², bilastæði á löð 40 stæði, 60 stæði í bilagæmslu og byggingarmagn bilagæmslu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 m² og nýtingarhlutfall 1,80.
Álfabakki 2b. Löðarstærð 4.009 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bilastæði á löð 26 stæði, 60 stæði í bilagæmslu og byggingarmagn bilagæmslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.
Álfabakki 2c. Löðarstærð 4.014 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bilastæði á löð 26 stæði, 60 stæði í bilagæmslu og byggingarmagn bilagæmslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.
Álfabakki 2d. Löðarstærð 4.255 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², nýtingarhlutfall 1,46, bilastæði á löð 36 stæði, 40 stæði í

bilagæmslu og byggingarmagn bilagæmslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarhlutfall 1,46.
V1 úthlutun löðanna við Álfabakki 2 verður lögð áhersla á að byggja 2-5 hæðir á þessum löðum næst Álfabakki til að bæta hjóðvíst á skipulagsvæðinu.
F. Verslun og þjónusta - V2
Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V2 (áður C2)
Í upphaflegu deiliskipulagi var skilgreind löð fyrir verslun og þjónustu, en í síðustu breytingu var löðin felld úr deiliskipulaginu. (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C2).
Nú er þessi löð tekin inn að nýju. Stærð löðar verður 23.665 m². Heimild að byggja allt að 10.980 m² á 1 - 2 hæðum auk kjallara. Hámarksbætur bygginga er 10 m.
Heimild til að reisa bilagæmslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Auk þess er heimild að byggja bilagæmslu sem er felld inn í landið að hluta og opð að hluta. Hámarksstærð er 6.000 m² á tveimur hæðum fyrir allt að 180 bilastæði og skal tryggja að 40-50% yfirborði bilagæmslunnar sé með grænu yfirborði eða bakki jarðvegi og gróðri.
Fjöldi bilastæða á löð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakki og vöðinging að Lindarvegi í Kópavogi. Auk þess er skilgreind allt að 200 bilastæði í bilakjallara og 180 bilastæði í bilastæða húsi.
Á löðinni og við löðarmörk er heimild að reisa auglýsingarskið sem tengist starfsmenni, en þau skal fara inn á aðaluppdrætti. Einnig er heimild að byggja skýgni og bakanta sem nú út fyrir byggingarreit.

G. Álfabakki 2e og 4a - Spennistöð Sp3 og Sp4.
Á tveimur löðum við Álfabakki er gerð ráð fyrir spennistöðum. Stærð löðanna er 42 m² og er skilgreindur byggingarreitir á löðinni. Kvaðir um lagirnir og aðkoma vegna spennistöðanna verða skilgreindar nánar á mællíðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðva og nýrra spennistöðva.
H. Kvaðir um lagirnir og almenn ákvaði um lagirnir
Í gildandi deiliskipulagi er kvöð um lagirnir á milli fjallsþróttavalla og keppnisvalla fyrir fótbolta. Vegna endurskoðunar á löðum á skipulagsvæðinu og næsta nágrenni, er kvöð um lagirnir á milli fjallsþróttavalla og keppnisvalla felld inn á þessu svæði. Nema ný lega á fyrirhugðum háspennustrengi á milli spennistöðva.
Kvöðu um lagirnir ON. Breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skýrnar um lagirnir ON. Breyting er gerð krafa um að löðarhafi við Árskóga 5-7 byggj úrvegi og stoðvegg þar sem byggingarreitir liggur samhliða afmörkun kvöða um lagirnir. Lega á kvöð hlíðrast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að löðarmörku við Álfabakki 2. Aðrir skilmálar um kvaðir eru óbreyttir.
Þar sem stofnlagirnir frá Veitna liggja nærri byggingum, skal gera sérstakar ráðstafanir á framkvæmdarferla til að jarðvegur haldist undir og umhverfa stofnlagirnir. Nánar upplýsingar verða færðar inn á mællíð og fá leiðbeiningar frá Veitna um framkvæmdarferla.

I. Frágangur löða - Almennir skilmálar
Um frágangur löða glíðir að með aðaluppdráttum bygginga skulu fylgja sérupprættir af löð sem sýna skipulag, frágangur löðar, hæðariegu og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Aðrir hönnuðir með löggildingum og þeir sem hafa heimild til að leggja inn sérupprætti af löð og með löggildingum sem landslagsarkitekt, er heimild að vinna skilann löðarupprátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

Úprentun: 10. október 2017
Vistab: 8. des. 2017, 09:20