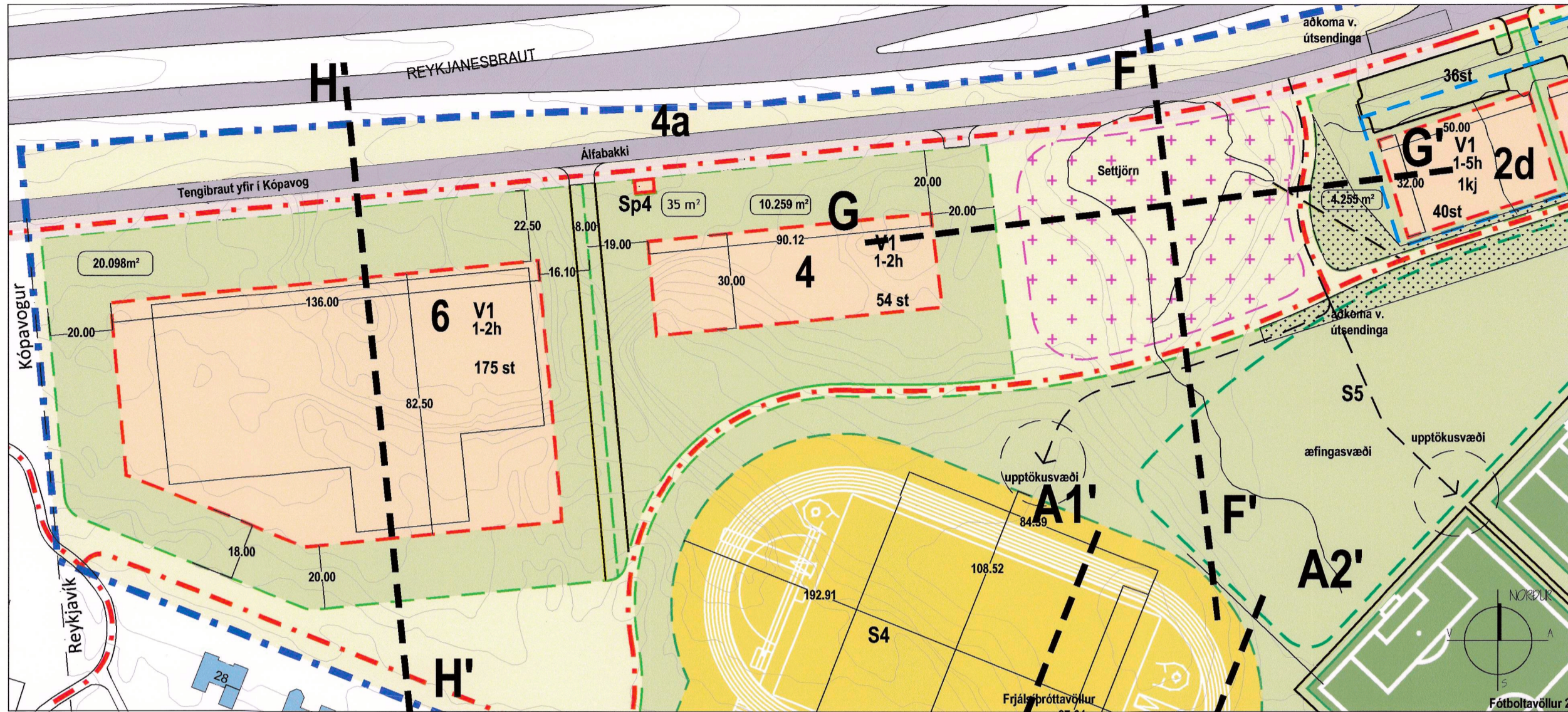


Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - Álfabakki 2d, 4 og 6

Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

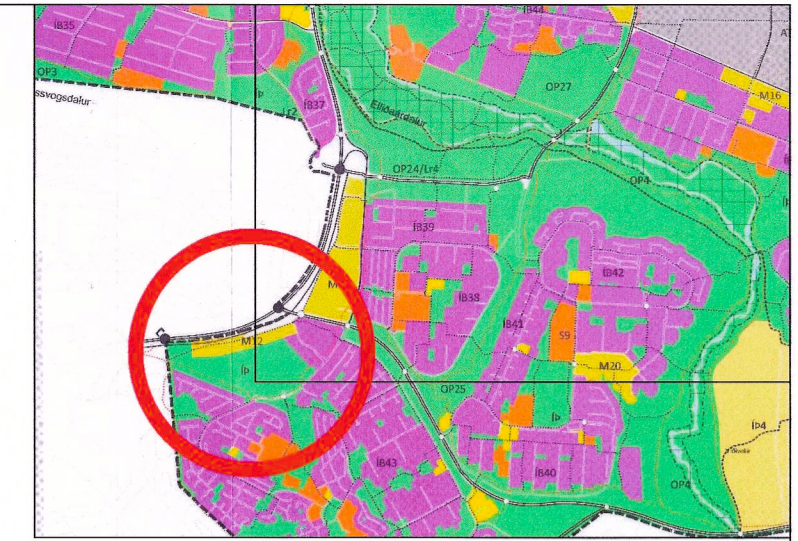
Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 29. janúar 2021 í borgarráði

M 1:1.500



DEILISKIPULAGSBREYTING

Álfabakki 2d, 4 og 6 - Deiliskipulagsbreyting



Breytingin nær til eftirfarandi atriði

A. Breyting á legu Álfabakka.

Vegna legu á núverandi hitaveitulögn sem liggur á milli Reykjanesbrautar og fyrirhugaðrar framlengingar á Álfabakka að lóðum númer 4 og 6 við Álfabakka varð að breyta legu götunnar. Vegna framkvæmda og fyllinga á nýrri götu hefði óbreytt legu leitt til áhættusams þrýstings á hitaveitulögnina og með breytti legu er komið í veg fyrir þau áhrif.

B. Miðlunartjörn stækkuð.

Til að auka rúmmál og miðlunarþæfni er núverandi tjörn stækkuð, en tjörninni er áfram ætlað að taka við 10 ára flóðum á svæðinu. Með stækkun tjarnarinnar er áætlað hún geti tekið við allt að 9.000 m³. Einnig er lagt til að í samráði við ÍR verði reynt að auka við rúmmálið innan lóðar ÍR og á uppdrætti er brotalína sem sýnir mögulegt flóðasvæði miðlunartjarnar. Með stækkun tjarnarinnar verður að minnka lóðir við Álfabakka 2d og 4.

C. Álfabakki 2d - Minnkun lóðar

Breytt legu á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Breytt legu á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 2.500 m² á 1-2 hæðum Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Á lóðinni skulu vera að hámarki 28 bílastæði og 40 stæði í bílakjallara (1 bílastæði á hverja 40 m²/ byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 25 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k. 15 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinnangi byggingar.

D. Álfabakki 4 - Minnkun lóðar

Breytt legu á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 7.001 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 3.000 m² á 1-2 hæðum Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Á lóðinni skulu vera að hámarki 54 bílastæði (1 bílastæði á hverja 40 m²/ byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 30 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k. 20 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinnangi byggingar. Núverandi lóðar 4a stækkar um 20 m² á kostnað lóðar nr. 4 og Veitur hafa þar lóð fyrir bæði dreifistöð rafmagns og dælustöð.

E. Álfabakki 6 - Byggingarmagn, innkeyrsla og kvaðir.

Innkeyrsla lóðar færð vestar og er núna við norðvestur horn lóðarinnar. Áfram sameiginleg innkeyrsla á lóðarmörkum Álfabakka 4 og 6.

1. Byggingarmagn minnkar

Heildarbyggingarmagn verður fyrir A-rými 6.890 m² og minnkar um 110 m² og B-rými verður 520 m² á 1-2 hæðum og minnkar um 180 m².

2. Aðkoma vegna útsendinga.

Aðkoma frá Álfabakka inn á lóð ÍR vegna útsendinga felld niður og er núna frá aðkomu á frjálspírtavelli innan lóðar ÍR.

3. Kvöð um rafstreng felld niður.

Innan lóðar var kvöð um rafstreng. Vegna nýrrar hringtengingar utan lóðarmarkna ÍR og Álfabakka 4 og 6 er gildandi kvöð felld niður og lagnirnar verða á borgarlandi.

4. Kvöð um vatnsveitulögn og háspennustreng.

Á 4 metra belti á vestrhlíð lóðar við Álfabakka 6 er kvöð um vatnsveitu og háspennustreng. Kvöðin felld niður innan lóðar, en vatnsveitulögn og háspennustrengur leggjast meðfram lóðinni á borgarlandi.

5. Aðkoma vegna dælumannvirkja

Aðkoma frá Álfabakka inn að dælumannvirki Veitna við miðlunartjörn og tryggja þarf burðarhæfi fyrir 40 tonna þjónustubíl.

Forsenda breytinganna er sú að við hönnun á Álfabakka hefur komið í ljós að óbreytt legu á vegi hefði valdið tjóni á núverandi hitaveitulögn. Auk þess hafa Veitur ohf óskað ítrekað eftir því að rúmmál núverandi miðlunartjarnar yrði aukið.

Athygli er vakin á því að í fyrri breytingum á deiliskipulagi hafa verið sett fram skýr ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir, gróður og gróðurþekju á lóð og ákvæði um lóðarteikningu þar sem jafnframt er tekið á þeim ákvæðum er varða blágrænar ofanvatnslausnir.

Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvæði aðalskipulags og ekki er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið.

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 og breyttu deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 29. janúar 2021.

SKÝRINGAR

- Mannvirki, stígar og úlvistasvæði
- Mörk skipulags
- Skipulagsvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara/bílagemylsa
- Lóð
- Lóðarstærð
- Opíó útvistasvæði
- Fótboltavöllur, S1, S2
- Frjálspírtavöllur - S4
- Notkun sbr. greinargerð
- 4/h, 2kj Fjöldi hæða
- Hjóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagsvæðið
- Ár, lækir og vatn
- Húsnúmer
- Samgöngur og miðlunartjörn
- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- 100 st
- Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur
- Afmörkun reitar fyrir miðlunartjörn

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann 2. des. 2021 og á emb. afg. f. skipulagsfulltrúa þann 11. feb. 2022

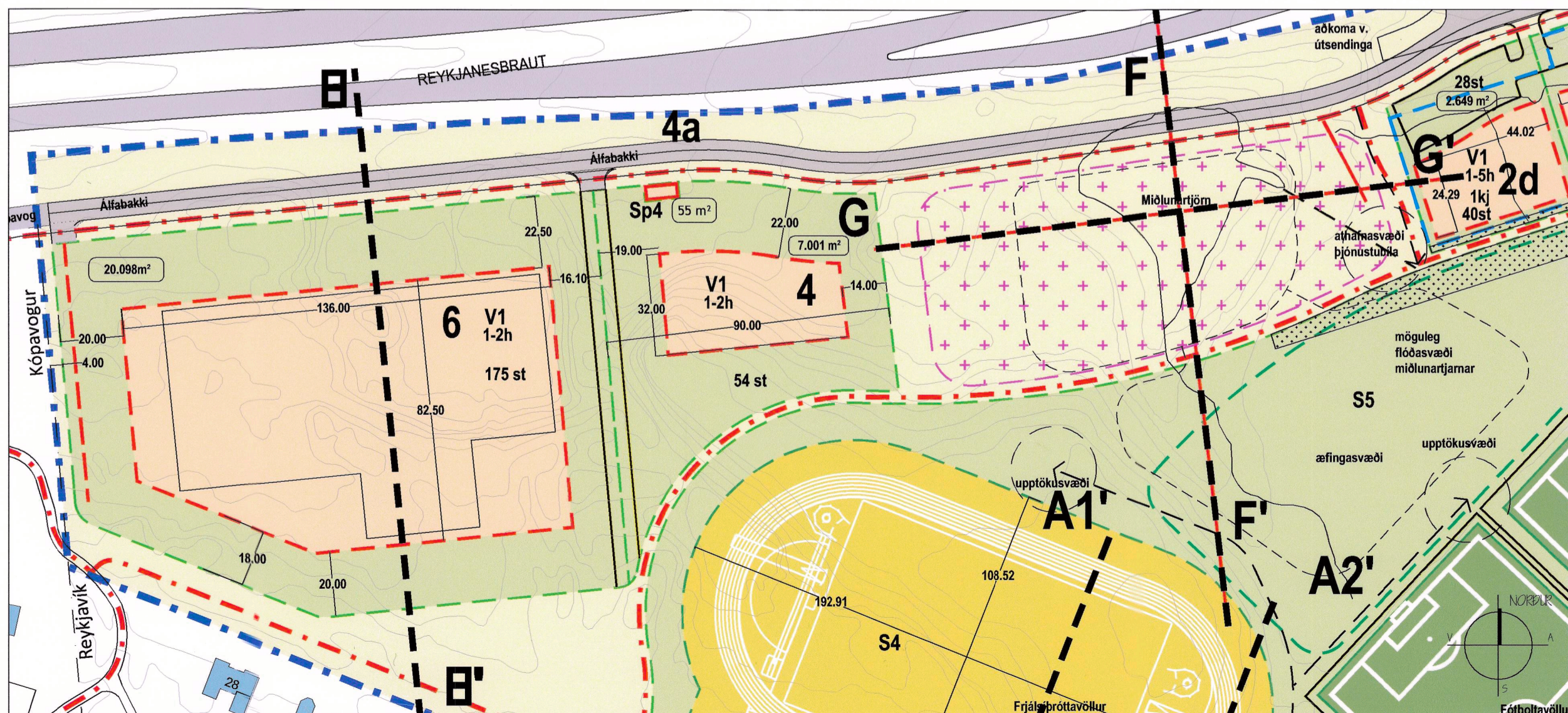
Tillagan var auglýst frá 17. des. 2021 með athugasemdafresti til 31. jan. 2022

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-delfi Stjórnartíðinda þann 20. 2022



Deiliskipulagsbreyting

M 1:1.500



Útprintun: 11. feb. 2022
Vísistöð: 11. feb. 2022, 7:00

11. febrúar 2022.
Vegna óformlegra athugasemda á kynningartíma frá lóðarhafa við Álfabakka 6 þá var kvöð um lagnir færð út fyrir lóð og liggur fyrir samþykki um það hjá Veitum. Þær lagnir er hægt að koma fyrir á opnu svæði vestan lóðar.

SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og 6

Reykjavíkurborg		
Skipulagsfulltrúi		
Málsvæði	Hæð	Talning nr.
1:1.500	HGG	dsk-701
Dagsetning	Breyting	Bakgrunnur
16. nóvember 2021	G HGG	A2

