



Reykjavík 30.06.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. júní 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Álfabakki 2A, 2B, 2C og 2D

Lögð fram umsókn Álfabakka 2 ehf. dags. 6. apríl 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suður-Mjóddar vegna lóðanna nr. 2A, 2B, 2C og 2D við Álfabakka. Í breytingunni felst að lóðirnar eru sameinaðar í eina lóð og byggingarreitur er lengdur til norðurs, samkvæmt uppdr. K.J.ARK ehf. dags. 4. apríl 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Visað til borgarráðs.

Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

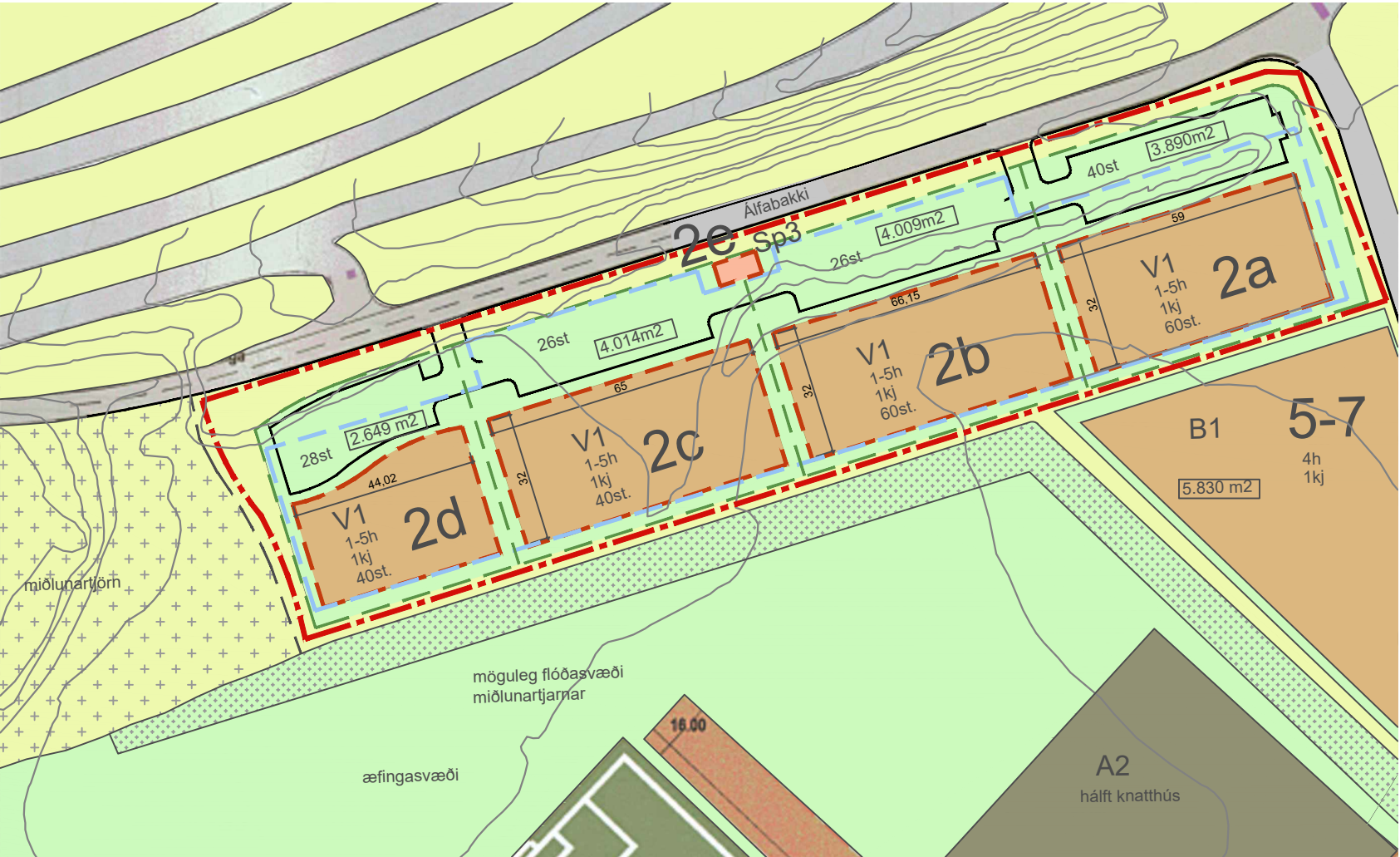
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

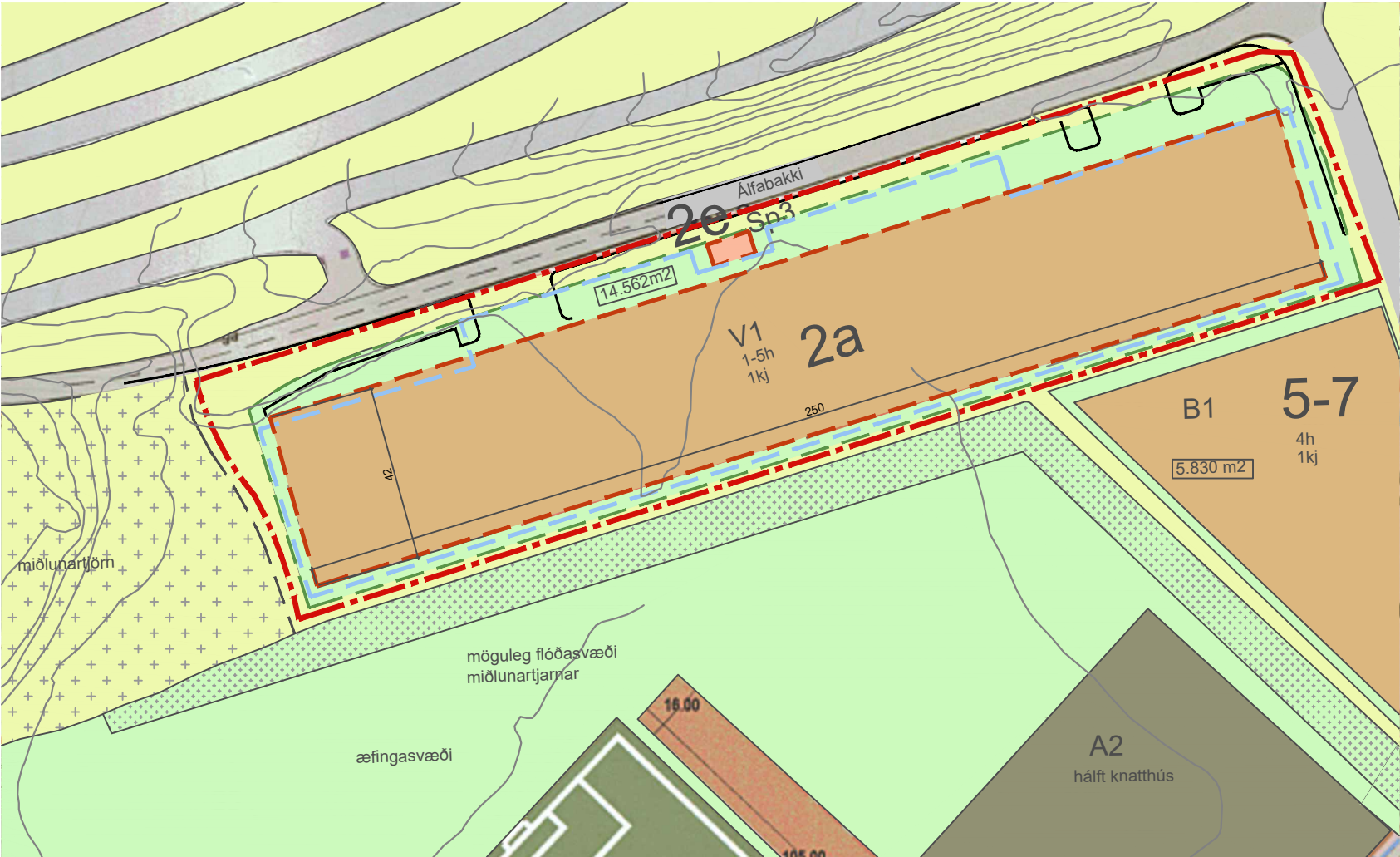
Fylgiskjal: uppdr. dags. 4. apríl 2022.

Deiliskipulagsbreyting fyrir SUÐUR -MJÓDD - Álfabakki 2a, 2b, 2c og 2d

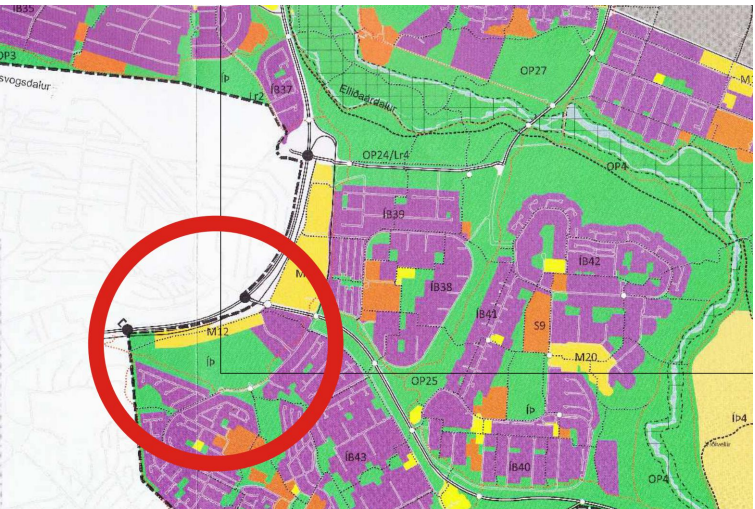
Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500



NÚVERANDI DEILISKIPULAG 1:1500
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐ 29. JANÚAR 2021
TÓK GILDI 15.MARS 2022 MEÐ AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:1500



Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Skýringar

- Mannvirk, stígar og útlíftarsvæði
- Mörk skipulags
 - Skipulagssvæði
 - Núverandi bygging
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir kjallari/tilageymsla
 - Lóð
 - Lóðarstærð
 - Opil útlíftarsvæði
 - Fótboltafélur, S1, S2
 - Fjórðingstæðir - S4
 - Notkun sbr. greinargerð
 - 4h, 2k
 - Hljóðvist - manir / veggir
 - Kvaðir - lagir um skipulagssvæðið
 - Ár, lækir og vatn
 - Húsnúmer
- Samgöngur og miðunartíðir
- Götur
 - Vistgata - 30 km svæði
 - Aðalsigur
 - Bílastæði
 - Þjónustuaðkoma og kvóð um akstur
 - Almörkun reitar fyrir miðunartíðir

GREINARGERÐ:

Í GILDI ER DEILISKIPULAG FYRIR SUÐUR MJÓDD, ÍR. SKÓGARSEL.
ÁLFABAKKA 2 OG ÁRSKÓGA SAMÞYKKT 12. NÓVEMBER 2015 MEÐ SIÐARI
BREYTINGUM.

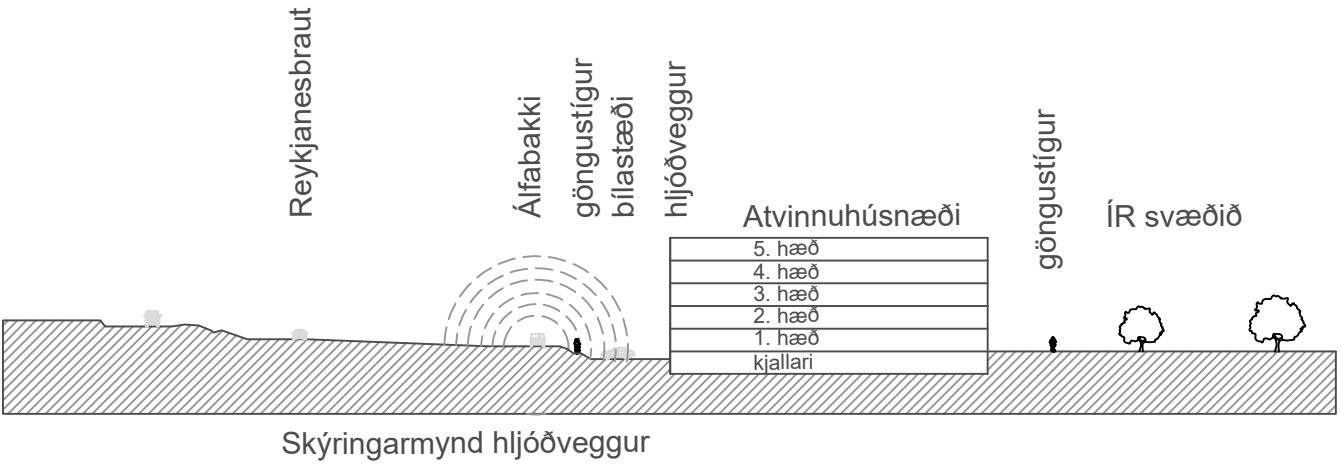
LÝSING Á BREYTINGUNNI:

LEIÐBEINANDI AÐKOMA ER AÐ LÓÐUM FRÁ ÁLFABAKKA. VIÐ INKEYRSLUR
LÓÐAR SKAL HUGAÐ AÐ UMFERÐARÖRYGGI OG FRÁGANGI LÓÐAR TIL AÐ
TRYGGJA SJÓNLÍNUR VEGFARENDA.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR AÐ LÓÐIRNAR ÁLFABAKKI 2 a,b,c,
OG d VERÐA SAMEINADAR Í EINA LÓÐ ÁLFABAKKA 2A. ÞÁ VERÐUR
BYGGINGARREITUR LENGÐUR TIL NORÐURS ÚR 32M Í 42M.

MEÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGUNNI ER GERT RÁÐ FYRIR AÐ STARFSEMIN
SÉ INNAN MARKA SEM VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTULÓÐ, EN Á LÓÐINNI
VERÐUR VÖRUSKEMMA, VERSLANIR OG SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI. UM
VERÐUR AÐ RÆÐA EINA SAMFELLD A BYGGINGAR HEILD.

FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA OG FJÖLDI ÞEIRRA Á
DEILISKIPULAGSSVÆÐINU BYGGIR Á BÍLA- OG HJÓLASTÆDASTEFNU
REYKJAVÍKRBORGAR. REGLUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í
REYKJAVÍK, MIÐAÐ VIÐ SKRIFSTOFU, IÐNAÐ EDA VÖRUGEYMSLUR OG
VERSLANIR OG SAMGÖNGUMATI. VIÐMIÐ UM FJÖLDA HJÓLASTÆÐA ERU
SKILGREIND SEM LÁGMÖRK. REGLURNAR LEIÐBEINA UM HVERNIG
ÁKVARÐA SKULI FJÖLDA HJÓLASTÆÐA EN Í ÞEIM ERU JAFNFRAMT
LEIÐBEINANDI KRÖFUR UM TEGUND HJÓLASTÆÐA OG AÐGENGI. FJÖLDA
HJÓLASTÆÐA SKAL META ÚT FRÁ MISMUNANDI ÞÁTTUM, S.S. TEGUND
HÚSNÆÐIS, STAÐSETNINGU, NÁLÆGD VIÐ ALMENNINGSSAMGÖNGUR OG
GÆÐUM HJÓLASTÍGAKERFIS Í NÆSTA NÁGRENNI. HJÓLASTÍGUM ER SKIPT Í
TVO FLOKKA; LANGTÍMASTÆÐI OG SKAMMTÍMASTÆÐI.



SJÁ NÁNAR Í REGLUM. VEL SKAL HUGA AÐ STÖÐVEGGJUM KOMA ÞAR FYRIR
GRÓÐURKERJUM VIÐ MÓTUN Á MÖRKUM LANDHALLA OG BÍLASTÆÐA OG
HANNA SKAL BÍLASTÆÐI/BÍLASTÆÐAKJALLARA OG UMHVERFI ÞESS Í
SAMRÆMI VIÐ LÖGUN LÓÐARINNAR OG NOTKUN.

HÆÐARLEGA BYGGINGA MUN TAKA MIÐ AF BÆTTRI HLJÓÐVIST MEÐFRAM
REYKJANESBRAUTINNI.

AÐ ÖÐRU LEITI GILDA ELDRI SKILMÁLAR.

ÞAR SEM STOFNLAGNIR FRÁ VEITUM LIGGJA NÆRRÍ BYGGINGUM SKAL
GERA SÉRSTAKAR RÁÐSTAFANIR Á FRAMKVÆMDATÍMA TIL AÐ JARÐVEGUR
HALDIST UNDIR OG UMHVERFIS STOFNLAGNIR.

Skilmálatafla	Fermetrar	Skrifstofur	Iðnaður	Vörugeymslur	Verslanir
		Bílastæði viðmið 1 á 200 m2	Bílastæði viðmið 1 á 300 m2	Bílastæði viðmið 1 á 1.500 m2	Bílastæði viðmið 1 á 100 m2
Lóð	14.562 m2				
Bílastæðaplön	6.000 m2				
Bílakjallari	3.000 m2				
Álfabakki 2A	15.000 m2	75	50	10	150
Samtals m. bílg.	18.000 m2	90	60	12	180
Nýtingarhlutfall	1,24				

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur
meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr.
skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í
_____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt
í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

K.J. ARK sif

650319-0360

TEL:
E-MAIL

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF

KJARTAN RANSSON FÍLÍDSA
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR.

SAMÞYKKT

VERK

ÁLFABAKKI 2A,B,C OG D
REYKJAVÍK

TEIKNING

DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARDI

1:1500

DAGS.

04.04.2022

TEIKNAD AF

KR, JMH

TEIKNING NR.

15-01