



Borgarráð

Álfabakki 2A-2D - sala byggingarréttar á föstu verði

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að auglýsa lóðirnar Álfabakki 2A, 2B, 2C og 2D til sölu á föstu verði. Samkvæmt verð mati tveggja fasteignasala er áætlað markaðsverð fyrir byggingarrétt lóðanna eftirfarandi:

Lóð	Hámarks byggingarmagn ofanjarðar	Áætlað markaðs-verð pr. m ²	Áætlað markaðsverð	Gatnagerðargjöld áætluð m.v. desember 2019
Álfabakki 2A	4.200 m ²	29.500 kr	123.900.000 kr.	96.362.082 kr.
Álfabakki 2B	4.500 m ²	29.500 kr	132.750.000 kr.	104.926.644 kr.
Álfabakki 2C	4.500 m ²	29.500 kr	132.750.000 kr.	104.926.644 kr.
Álfabakki 2D	3.800 m ²	29.500 kr	112.100.000 kr.	86.936.760 kr.

Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlög byggingarnefndateikninga.

Reykjavíkurborg bauð lóðirnar út og var tilboðsfrestur til 3. október sl. Engin tilboð bárust fyrir tilboðsfrest.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Verðmat tveggja fasteignasala, dags. 19. og 22. nóvember 2019.

Verðmat

Álfabakki 2a, 2b, 2c og 2d. Bygginarlóðir.



Skráning samkvæmt Þjóðskrá Íslands:

Fastanúmer. Mhl. Nh. Nr. íb. Brunabótamat Húsmat Lóðarmat Fasteignamat Flatarmál (íb. geymslu bílsk.) Bvaoainoarfnei Byggingargerð Bygg.ár

Undirritaður hefur að beiðni Reykjavíkurborgar verðmetið byggingarrétt á lóðunum nr. 2a, 2b, 2c og 2d við Álfabakka, 109 Reykjavík.

Eignin var skoðuð 18 nóvember 2019.

Byggir mat þetta á samþykktu deiliskipulagi frá 27.04.2017.

Um er að ræða 4 lóðir sem eru skilgreindar sem Verslun og þjónusta – V1 Stofnanasvæði.

Bygginarmagn er 1-5 hæðir auk bílastæðakjallara.

Álfabakki 2a. Lóðarstærð 3.890 fm, Byggingarmagn 4.200 fm ofanjarðar. Bílageymsla 2.780 fm. Samtals bygginarmagn 6.980 fm. Nýtingarhlutfall 1,80.

Álfabakki 2b. Lóðarstærð 3.890 fm. Byggingarmagn 4.009 fm ofanjarðar. Bílageymsla 3.760 fm. Samtals bygginarmagn 8.260 fm. Nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2c. Lóðarstærð 4.014 fm. Byggingarmagn 4.500 fm ofanjarðar. Bílageymsla 3.760 fm. Samtals bygginarmagn 8.260 fm. Nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2d. Lóðarstærð 4.255 fm. Byggingarmagn 3.800 fm ofanjarðar. Bílageymsla 2.400 fm. Samtals bygginarmagn 6.200 fm. Nýtingarhlutfall 1,46.

Heildar byggingarmagn ofanjarðar er 16.509 fm.

Mat þetta miðast við byggingarréttargjald án gatnagerðargjalds.

Áætlað verðmæti pr. fm ofanjarðar er kr. 30 þúsund á fm.

Niðurstaða:

Áætlað söliverð er kr. 495.270.000,- skrifað krónur
fjögurhundruðnítíuogfimmilljónirtvöhundruðogsjötíuþúsund oo/1oo.

19. nóvember 2019

Kjartan Hallgeirsson
löggiltur fasteignasali

Verðmat þetta byggir á sama grundvelli og um væri að ræða eign til sölumæðferðar hjá Eignamiðlun Reykjavík og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söliverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður í dag og að góður tími væri gefinn til sölnnar. Frávik á verðmati þessu geta verið 8%-12% til hækkunar eða lækkunar. Við rökstuðning verðmatsins er litið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.



Verðmat þetta er unnið að beiðni Ívars Arnar Ívarssonar hjá Reykjavíkurborg.

Verðmatið var framkvæmt af Ólafi Jóhannssyni löggiltum fasteignasala.

Óskað var eftir söluverðmati byggingarréttar samkvæmt gildandi deiliskipulagi á lóðunum Álfabakka 2a-2d, án gatnagerðargjalda.

Helstu stærðir sem hafðar voru til grundvallar verðmatinu eru eftirfarandi:

	Stærð lóðar [m ²]	Leyfilegt byggingarmagn á 1-5 hæðum [m ²]
Álfabakki 2a	3.890	4.200
Álfabakki 2b	4.009	4.500
Álfabakki 2c	4.014	4.500
Álfabakki 2d	4.255	3.800

Helstu forsendur verðmatsins eru ákvæði sem fram koma í deiliskipulagi fyrir lóðirnar, samþykktu í borgarráði 21.12.2017.

Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði -V1 á deiliskipulagsupprætti

Lóðinni er skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja á 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt bílastæðakjöllurum á einni hæð allt að 12.700 m².

Skipting lóðanna er 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.

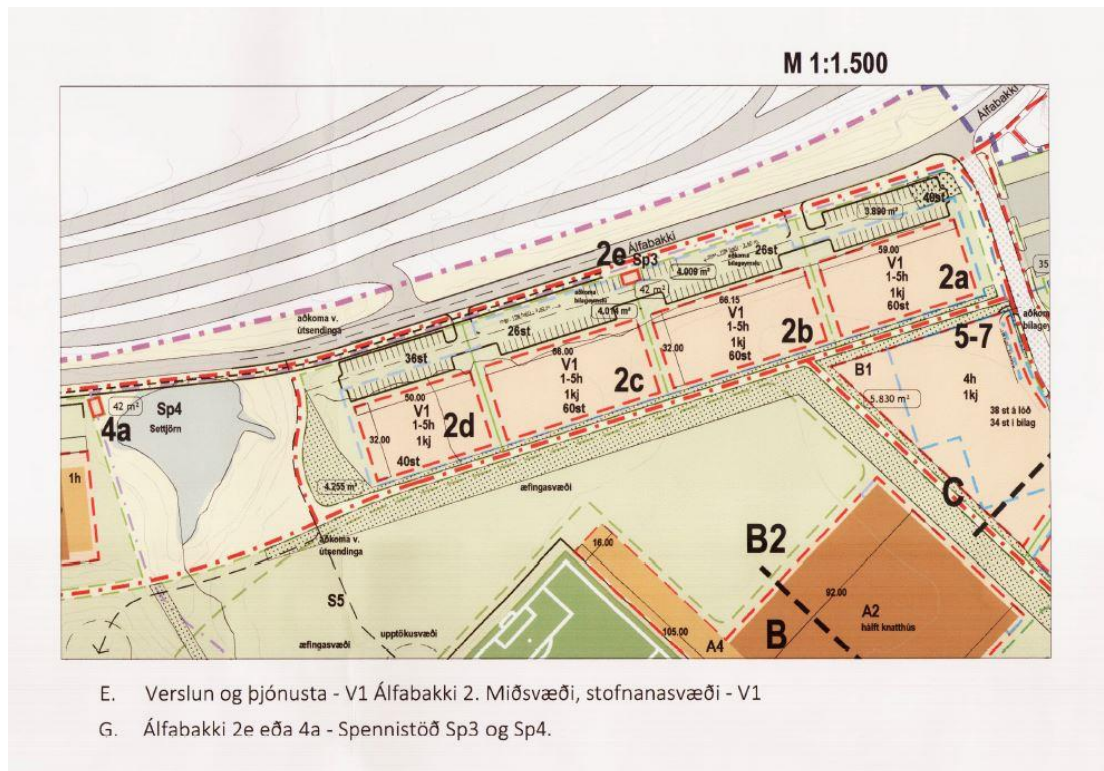
Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2d

Lóðarstærð 4.255 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², 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.



Meðfylgjandi gögn:

Deiliskipulag fyrir Suður Mjódd - ÍR, Skógarsel og Árskógar samþykkt í borgarráði 21.12.2017

Deiliskipulagsbreyting samþykkt í skipulags- og samgönguráði 26.6.2019

Lóðauppdráttur



Verðmat þetta byggir á þeim upplýsingum sem koma fram í gildandi deiliskipulagi.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða byggingarrétt á lóðum sem væru til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar.

Við rökstuðning á verðmatinu er litið til stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu byggingarréttum/lóðum.

Niðurstaða:

Áætlað matsverð fyrir hvern byggingarfermetra sem leyfilegt er að byggja á lóðunum er skv. neðangreindri töflu.

	Leyfilegt byggingarmagn á 1-5 hæðum [m ²]	Matsverð kr./m ²	Söluverðmat byggingarréttar
Álfabakki 2a	4.200	29.000	121.800.000 kr.
Álfabakki 2b	4.500	29.000	130.500.000 kr.
Álfabakki 2c	4.500	29.000	130.500.000 kr.
Álfabakki 2d	3.800	29.000	110.200.000 kr.
		Samtals	493.000.000 kr.

Matsverð miðast við að gatnagerðargjöld séu ekki innifalin.

Framangreindar lóðir hafa undirritaðir metið eftir bestu vitund og þekkingu.

Reykjavík, 22.11.2019

Staðfesting lögg. fasteignasala

Ólafur Jóhannsson, lögg. fasteignasali

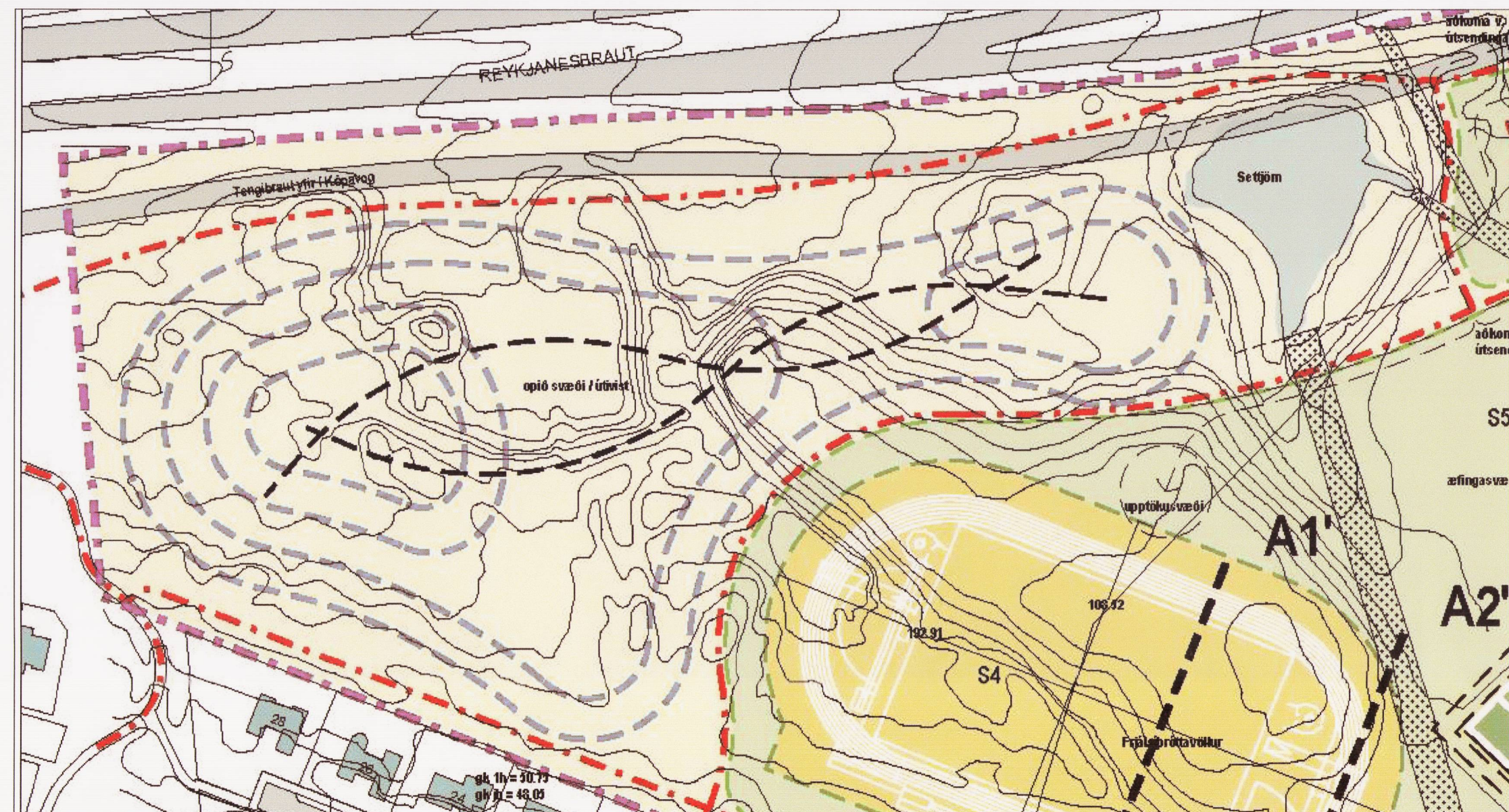
kt. 200465-5479

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

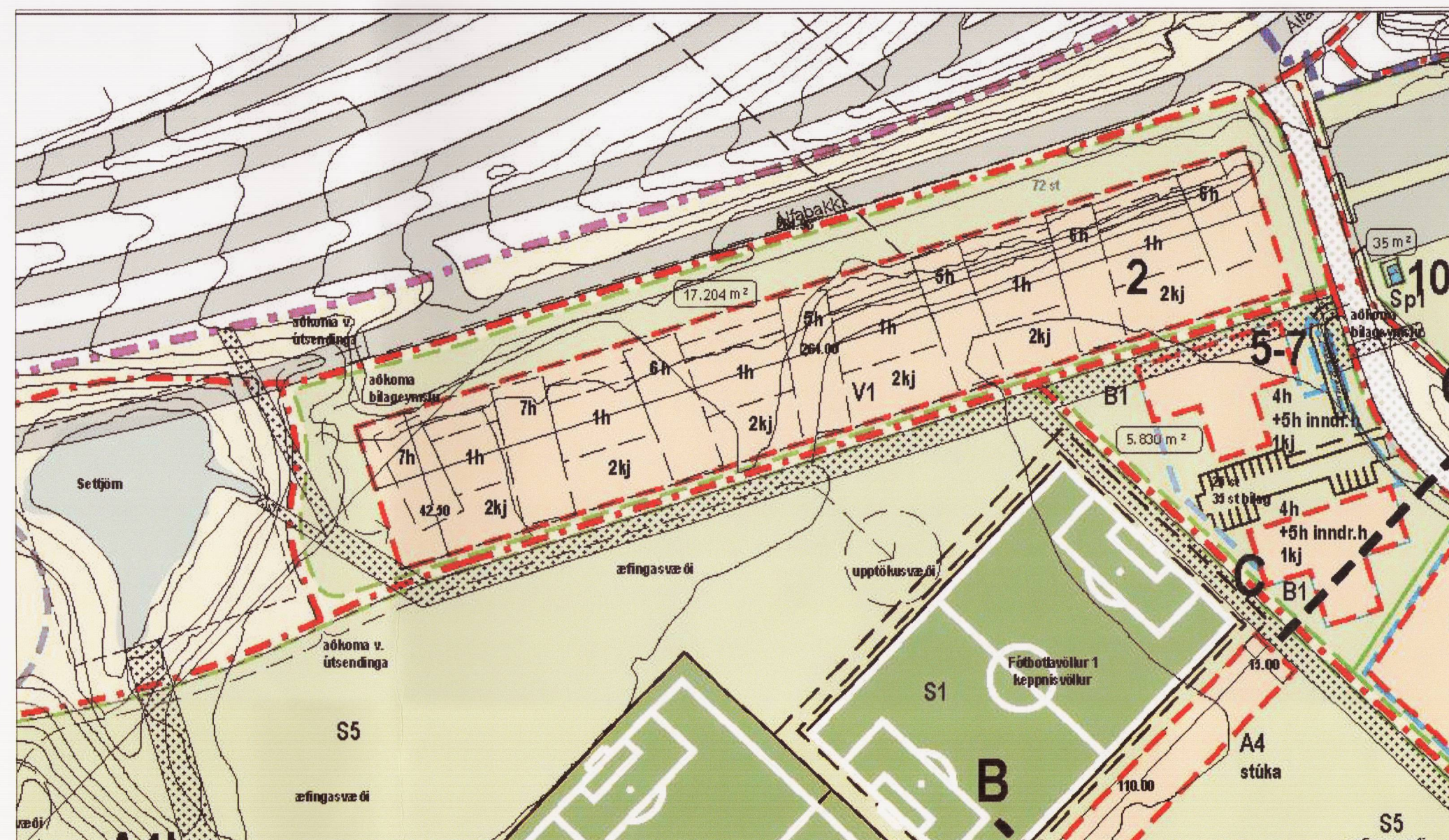
Deiliskipulagsuppráttur

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

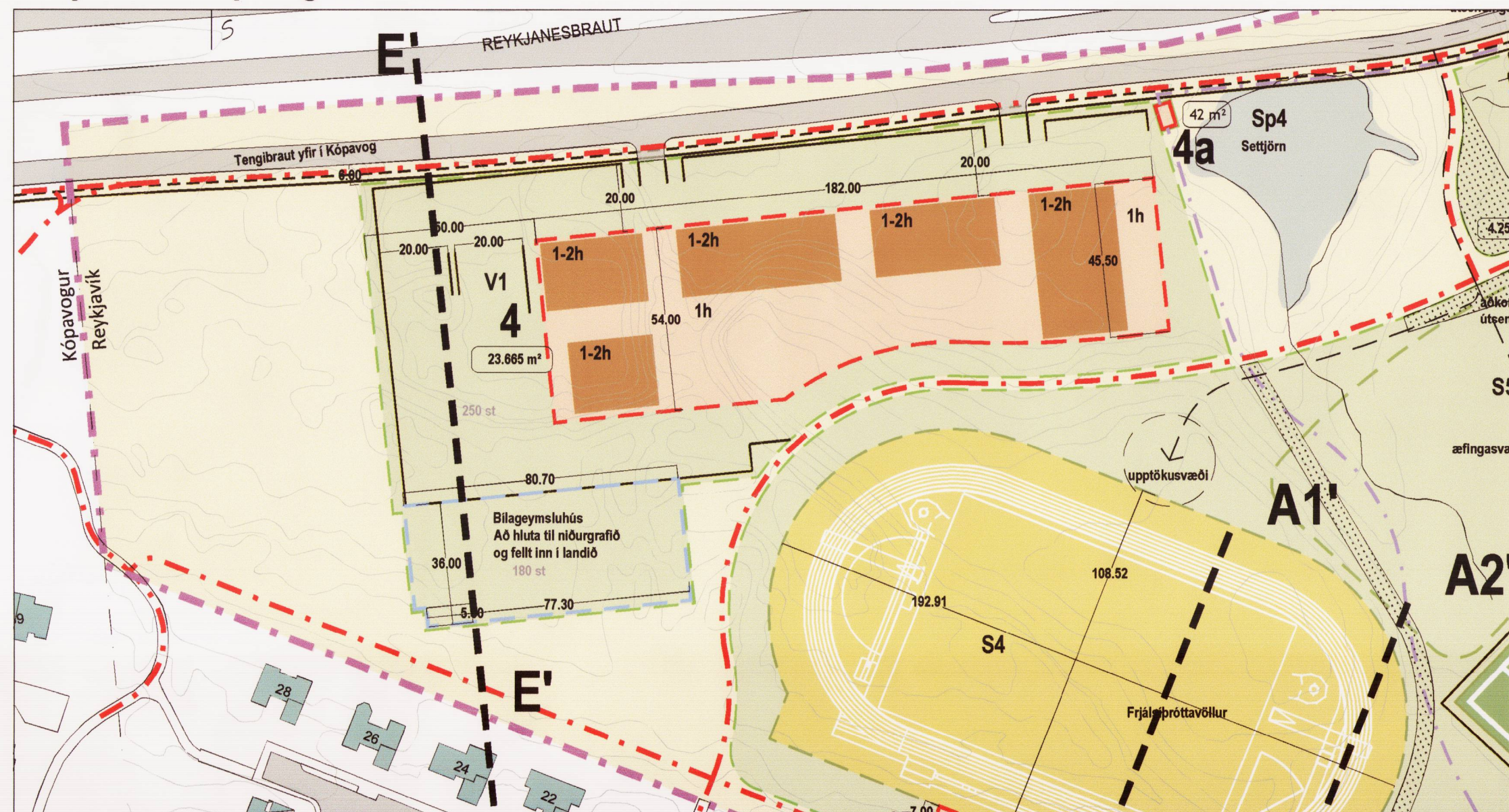
G. Álfabakki 2e eða 4a - Spennistöð Sp3 og Sp4.



SKÝRINGAR

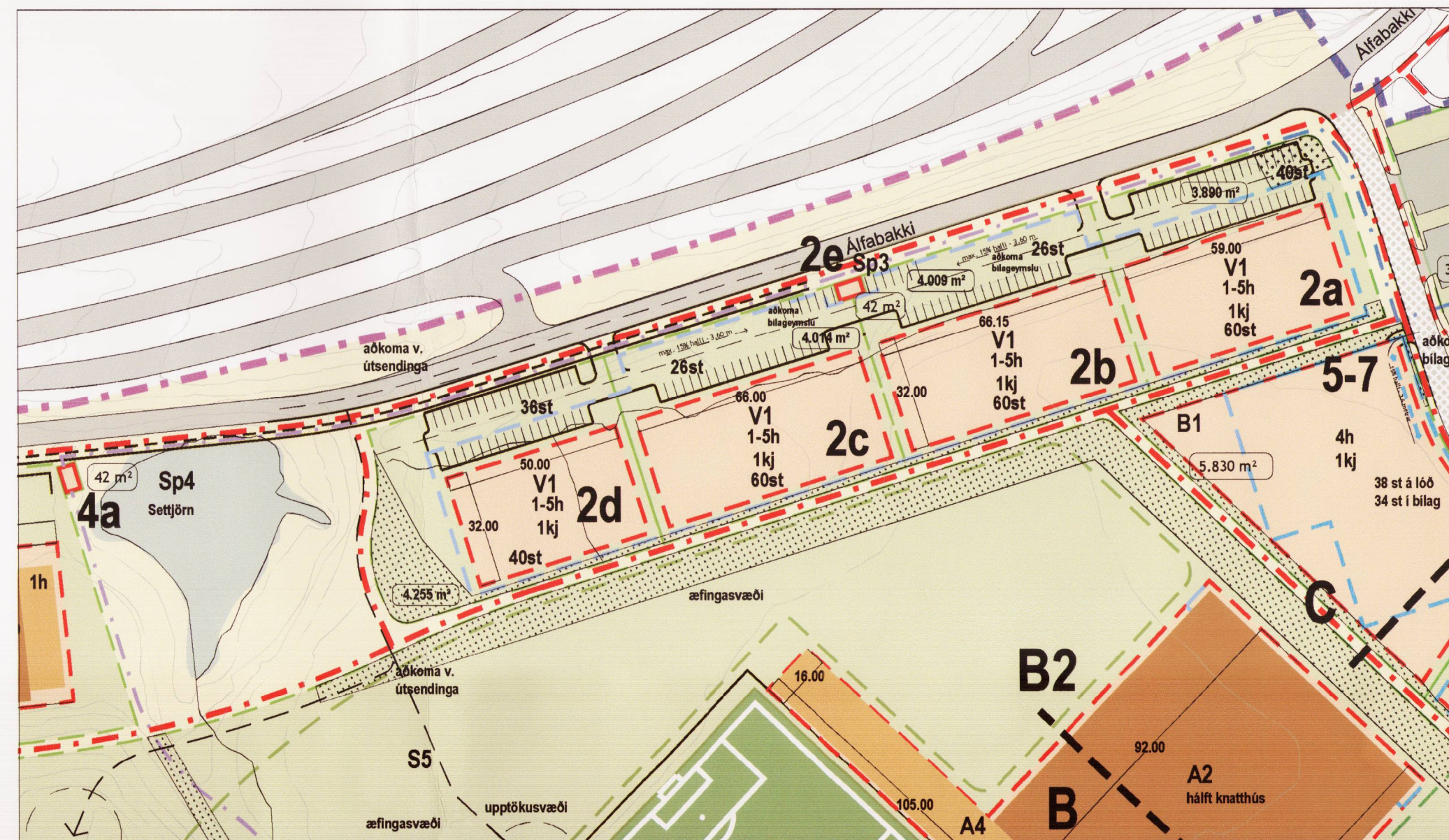
- Mannviki, stígar og útvistasvæði
- Mörk skipulags
- Skipulagsvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallaribílageymsla
- Löð
- Löðarstærð
- Opð útvistasvæði
- Fótboltavöllur, S1, S2
- Fjallsbröttavöllur - S4
- A, B, H, P, V og B Notkun sbr. greinargerð
- Fjöldi hæða
- Hljóðvát - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagsvæðið
- Ár, lækir og vatn
- Húsnúmer
- Samgöngur
- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- Bilastaði
- 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 samræmi við ákvaði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í *HMVU- og skipulagsráði* þann *13.10.17* og í *Stjórnarráði* þann *21.10.17*.

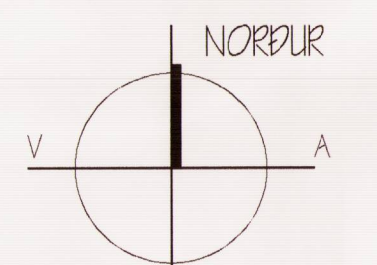
Tillagan var auglýst frá *6.7.2017* með athugasemdafrest til *17.8.2017*.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. *Þórunn Ástfríð*

28. september 2017 Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir. Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumiðstöð í Árskógu 2-8 og hann drenginn 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 á þess að auka heilidbyggingarmagn á löðinni. Vetur óskuðu eftir endurskoðun á kvöðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvaðir um að komusvæði IR verði endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum. Ákæðstigerfæri 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

Málsvæði	1:1.500	Hæð	HGG	Talning nr.	dk-101_02
Dagsetning	27. apríl 2017	Breyting	A	Talning	A1

Teiknistofan STORÐ

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

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu
27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teknistofan Stórð ehf

- Ípróttaðsvæði ÍR. Breyting á uppbyggingu mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á þróttahúsi og hálfu knattúsi. Keppis- og aðfangavöllur fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tvöir vellir verið grasvelli og/eða gervigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til löð samhlíða keppisvelli ÍR.
- Byggingarreitir fyrir þjónustu-, mót- og tímatakuhús á fjallsbröttasvæði ÍR staðkaður og færður úr.
- Nýjum ákvaðum um kvaðir um hjóðvíst við lóðarháshúsið við Árskóga 1-3 bætt við.
- 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. Heilidlöðir löða á löðunum verður 140 löðir.
- Ákvaðum um byggingarreitir á löð við Álfabakki 2 eða V1 (löður C1) breytt. Dreigið er úr byggingarmagni á 1-5 hæðum og heimild fyrir bilageymslu 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 auglýsingarskiði á löðinni sem tengist starfsmenni. Auka þess er heimild til að reisa bilageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verður heimild að reisa bílastaðahúsið 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 lagnir á milli fjallsbröttavalla og keppisvalla. Bætt við víðbúðarákvaðum vegna legu lagna nærri fjallsbröttasvæði ÍR staðkaður og færður úr.

I. Viðbútur við almenna skilmála vegna frágangs á löðum og sérupprætti löða.

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

Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

A. Svæði A og S - Ípróttaðsvæði ÍR Skógarsel 12
Ákvaðum um uppbyggingu á fjölnota ípróttaðsvæðið í hálfu knattúsi og ípróttahúsi. Hámarksbætur 16 m á hálfu knattúsi og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Fótboltavöllur fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúð.

Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

B. Ípróttaðsvæði ÍR - 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 (landhæð) yfirborði keppisvalla.

C. Kvaðir um hjóðvíst við lóðarháshúsið við Árskóga 1-3 og 5-7
Deiliskipulagsbreytingin stendur á lóðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almennu skulu löðir því uppfylla kröfu reglugerðar um háða nr. 724/2008 og hjóðvístahálsins ÍST 45:2016 Flöx 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 skipulagsyrifvöld með hlífðin af S. gr. í reglugerð um háða nr. 724/2008 og ÍST 45:2016 Flöx C hæra hjóðvíst en að framan greint við götuhlíðar löðu, enda sé í þeim tilvikum tryggð a.m.k. ein skjólið 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 frísviðsvalgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðir- og staðarkröfur. Hér mun því gilda eftirfarandi kröfur:

- Hjóðvíst fyrir utan allar úthlíðar löðar er ekki hærra en 55 dB.
- Hjóðvíst fyrir utan elga 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 bílajakjallara og kjallara dreytt. Heildarbyggingarmagn verður 11.500 m².

Fjöldi löða: Heildarfjöldi löða verður 68. Fjölur um 16 löðir (úr 52 í 68 löðir). Aðkoma að löðum skal vera um stiga/yfthúsi eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafa um innregna 5. hæð felld ú). Fjöldi bílastæða í bilageymslu og löð verður 78 stæði og bar af 8 stæði fyrir hreyfiamála. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvaðir um hjóðvíst.

Árskógar 5-7
Stærð löðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð bílajakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².

Fjöldi löða: Heildarfjöldi löða verður 72. Fjölur um 20 löðir (úr 52 í 72 löðir). Aðkoma að löðum skal vera um stiga/yfthúsi eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og innregna 5. hæð felld ú. Fjöldi bílastæða í bilageymslu og löð verður 72 stæði og bar af 5 stæði fyrir hreyfiamála. 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 bílastæðakjallara 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, bílastæði á löð 40 stæði, 60 stæði í bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 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, bílastæði á löð 26 stæði, 60 stæði í bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 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, bílastæði á löð 26 stæði, 60 stæði í bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 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, bílastæði á löð 36 stæði, 40 stæði í

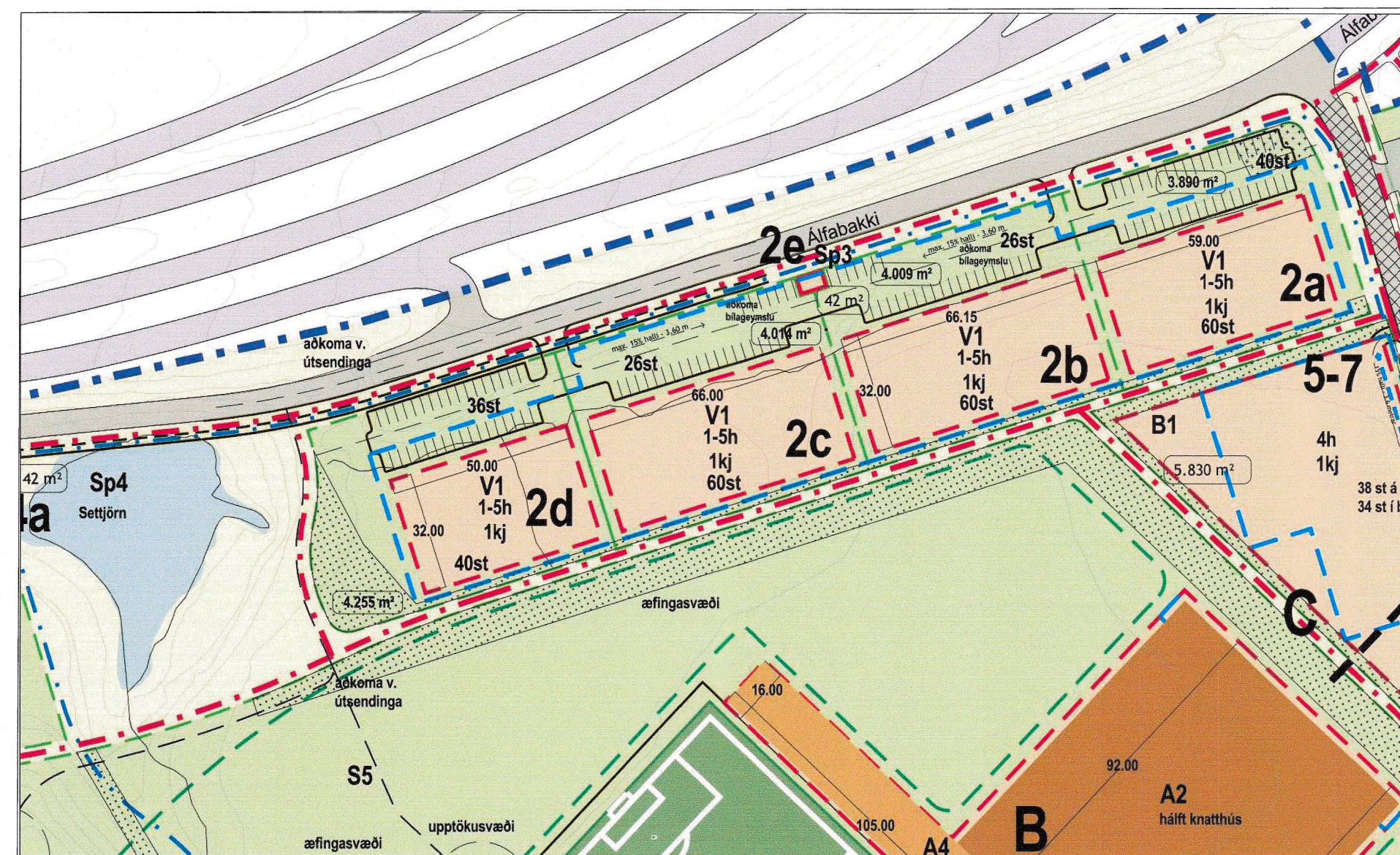
bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarhlutfall 1,46.
V1 úthluti löðanna við Álfabakki 2 verður lögð áhersla á að byggja 2-5 hæðir á þessum löðum næst Álfabakki til að bæta hjóðvíst á skipulagsvæðinu.
F. Verslun og þjónusta - V2
Álfabakki 4. Miðsvæði, 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 tekið 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 bilageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Auk þess er heimild að byggja bilageymslu sem er felt inn í landið að hluta og opð að hluta. Hámarksstærð er 6.000 m² á tveimur hæðum fyrir allt að 180 bílastæði og skal tryggja að 40-50% yfirborði bilageymslunnar sé með grænu yfirborði eða bakki jarðvegi og gróðri.
Fjöldi bílastæða á löð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakki og vöðinging að Lindarvegi í Kópavogi. Auk þess er skilgreint allt að 200 bílastæði í bílajakjallara og 180 bílastæði í bílastæða húsi.
Á löðinni og við löðarmörk er heimild að reisa auglýsingarskiði sem tengist starfsmenni, en þau skal fara inn á aðaluppdrætti. Einnig er heimild að byggja skýgni og bakanta sem ná 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 lagnir og aðkoma vegna spennistöðanna verða skilgreindar nánar á mællíðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðva og nýrra spennistöðva.
H. Kvaðir um lagnir og almenn ákvaði um lagnir
Í gildandi deiliskipulagi er kvöð um lagnir á milli fjallsbröttavalla og keppisvalla fyrir fótbolta. Vegna endurskoðunar á löngum skipulagsvæðinu og næsta nágrenni, er kvöð um lagnir á milli fjallsbröttavalla og keppisvalla felld úr þessu svæði. Nema ný lega á fyrirhugðum háspennustrengi á milli spennistöðva.
Kvöðu um lagnir ON. Breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skýrnar við byggingarreit. Jafnframt er gerð krafa um að löðarhafi við Árskóga 5-7 byggj úrvegi og stofveg þar sem byggingarreitir liggur samhliða afmörkun kvöðu um lagnir. 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 stofnlagir frá Veitna liggja nærri byggingum, skal gera sérstakar ráðstafanir á framvæðingum til að jarðvegur haldist undir og umhverfa stofnlagir. Nánar upplýsingar verða færðar inn á mællíð og fá leiðbeiningar frá Veitna um framkvæmdatíma.

I. Frágangur löða - Almennir skilmálar
Um frágangur löða glíðir að með aðaluppdráttum bygginga skulu fylgja sérupprættir af löð sem sýna skipulag, frágangur löðar, hæðarlegu og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Aðrir hönnuðir með löggildingu 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.

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.

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



A. Verslun og þjónusta - Álfabakki 2 a-d Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 21.12.2010

Gildandi deiliskipulag og skipulagsákvæði

Álfabakki 2 a-d

Í gildandi skilmálum er bílageymsla skilgreind fyrir allar fjórar lóðirnar sem sameiginleg bílageymsla og tveir rampar niður að inn- og útkeyrslu að bílageymslu.

SKÝRINGAR

- Mannvirki, stígar og útivistarsvæði
- Mörk skipulags
- Skipulagsvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur Kjallarbilageymsla
- Löð
- Lóðarstærð
- Opíð útivistarsvæði
- Fótboltavöllur, S1, S2
- Fjálábróttavöllur - S4
- A, B, H, h, V og B Notkun sbr. greinargerð
- 4h, 2kj
- Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvæðir - lafnir Velta um skipulagsvæði
- Ár, lætur og vatn
- Húsnúmer
- Samgöngur og miðlunartjörn
- Götur
- Vestgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- Bilasæð
- Þjónustuáðkoma og kvóð um akstur
- Kvæðir - lafnir Velta um skipulagsvæði

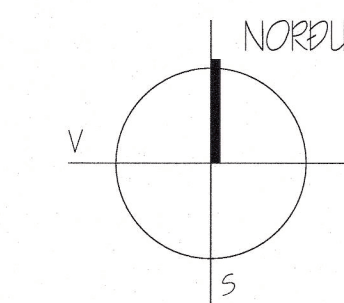
Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt /á

skipulags- og samgönguráði bann til *26. júní 2019.*

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. i.f. var breytingin ekki grenndarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

23. júlí 2019.



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

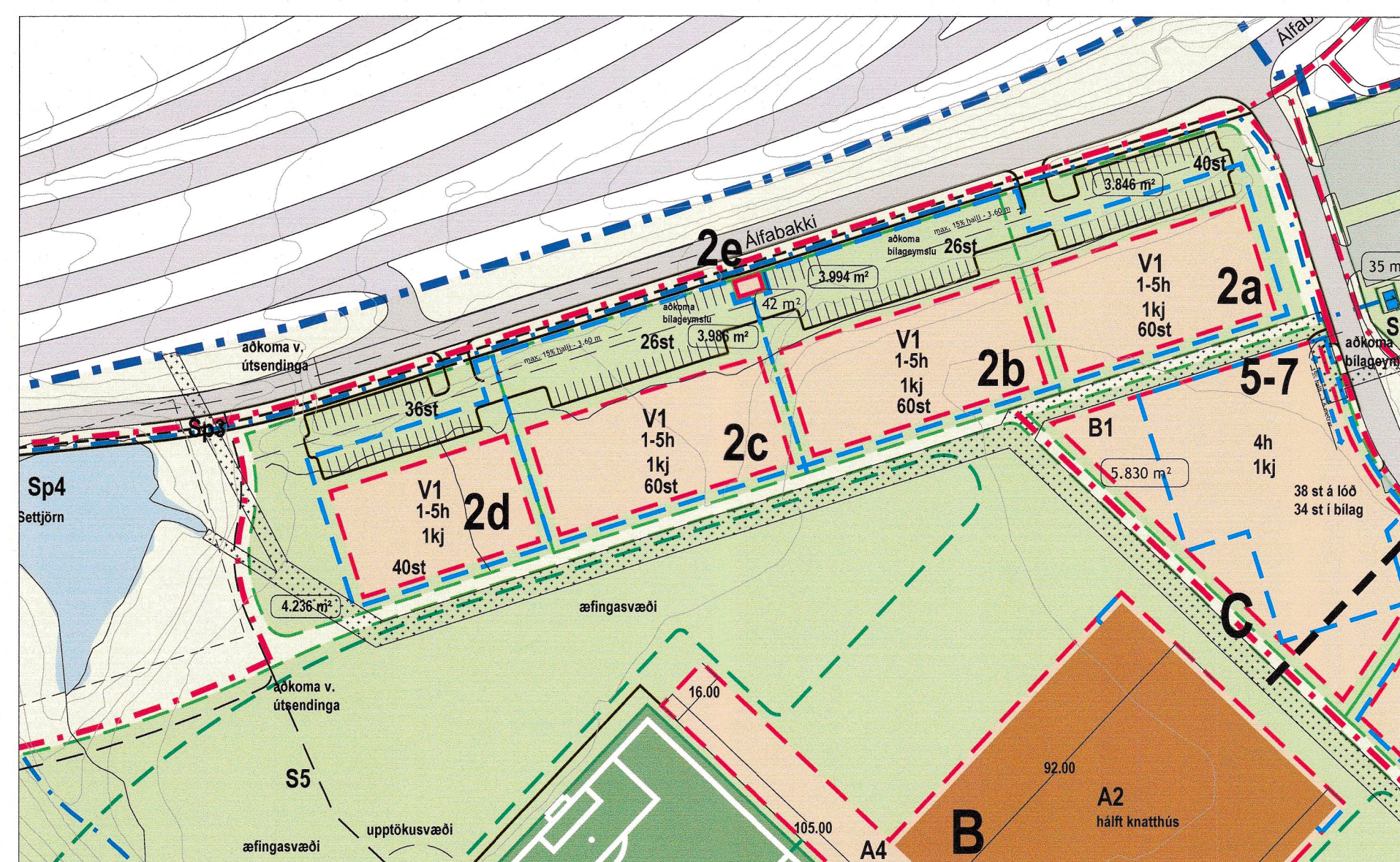
SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar
Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 2a-d

Málsvæði 1:1.500	Hannað HGG	Talning nr. dsk-101_01
Dagsetning 13. júní 2019	Breyting D	Staðsetning A1



Teiknistofan
STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagarkona FLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: bstord@bstord.is
vettfang: www.bstord.is



A. Verslun og þjónusta - Álfabakki 2 a-d - Deiliskipulagsbreyting vegna bílageymslu og aðkomu.

Breyting á deiliskipulag og skipulagsákvæði

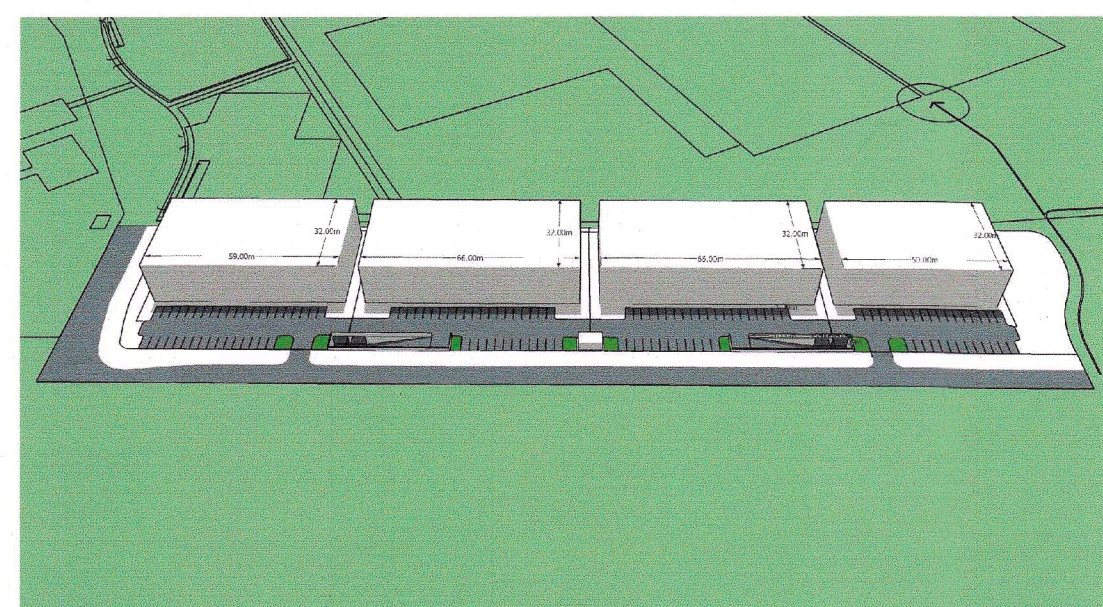
Álfabakki 2 a-d

Afmörkun á bílageymslu er breytt þannig að hægt er að byggja fjórar eða tvær aðskildar bílageymslur fyrir lóðir 2 a-d og möguleiki að vera með aðskilda inn- og útkeyrslu fyrir lóðir 2a og 2b með sameiginlegum rampa að báðum innkeyrslum og aðskilda inn- og útkeyrslu fyrir lóðir 2c og 2d með sameiginlegum rampa að báðum innkeyrslum.

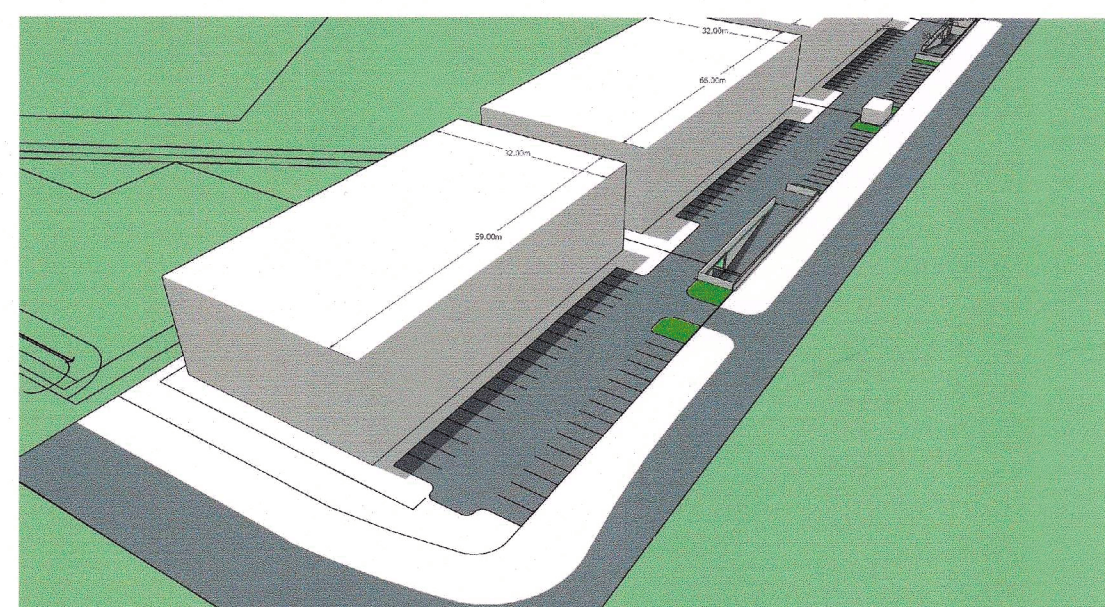
Innkeyrslum inn á lóðirnar er hliðrað og liggja utan við yfirbyggt eða opið inn- og útkeyrslusvæði við hús 2a-b og 2c-d.

Byggingarreitum 1-5 hæðar er breytt lítillega vegna breikkunar á aðkeyrslurömpum.

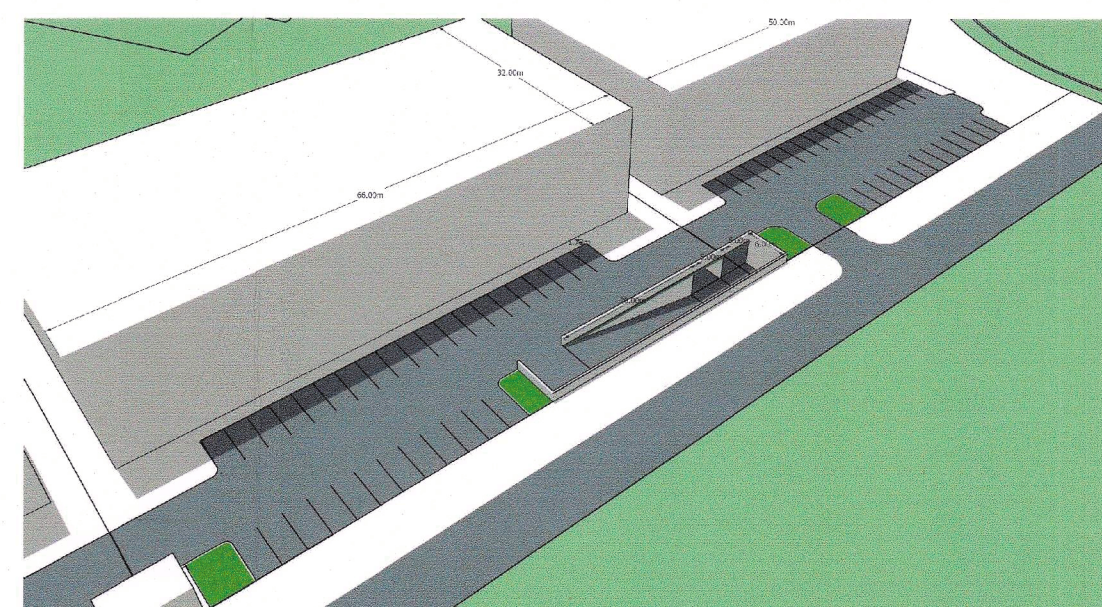
Allir aðrir skilmálar eru óbreyttir



Skýringarmynd A - Ásýnd úr vesturátt Álfabakki 2 a-d



Skýringarmynd B - Ásýnd úr norðvesturátt Álfabakki 2 a-b



Skýringarmynd C - Ásýnd úr norðvesturátt Álfabakki 2 c-d

