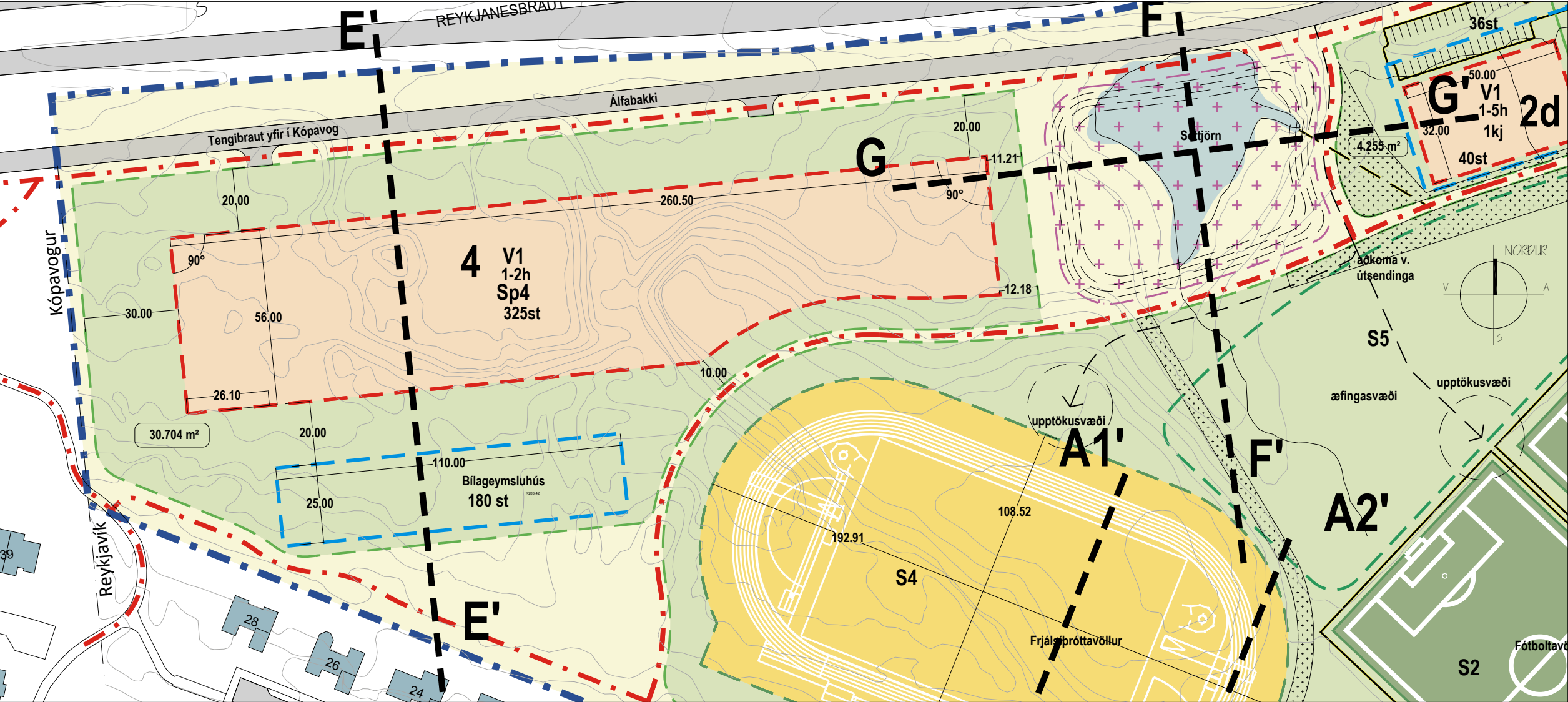


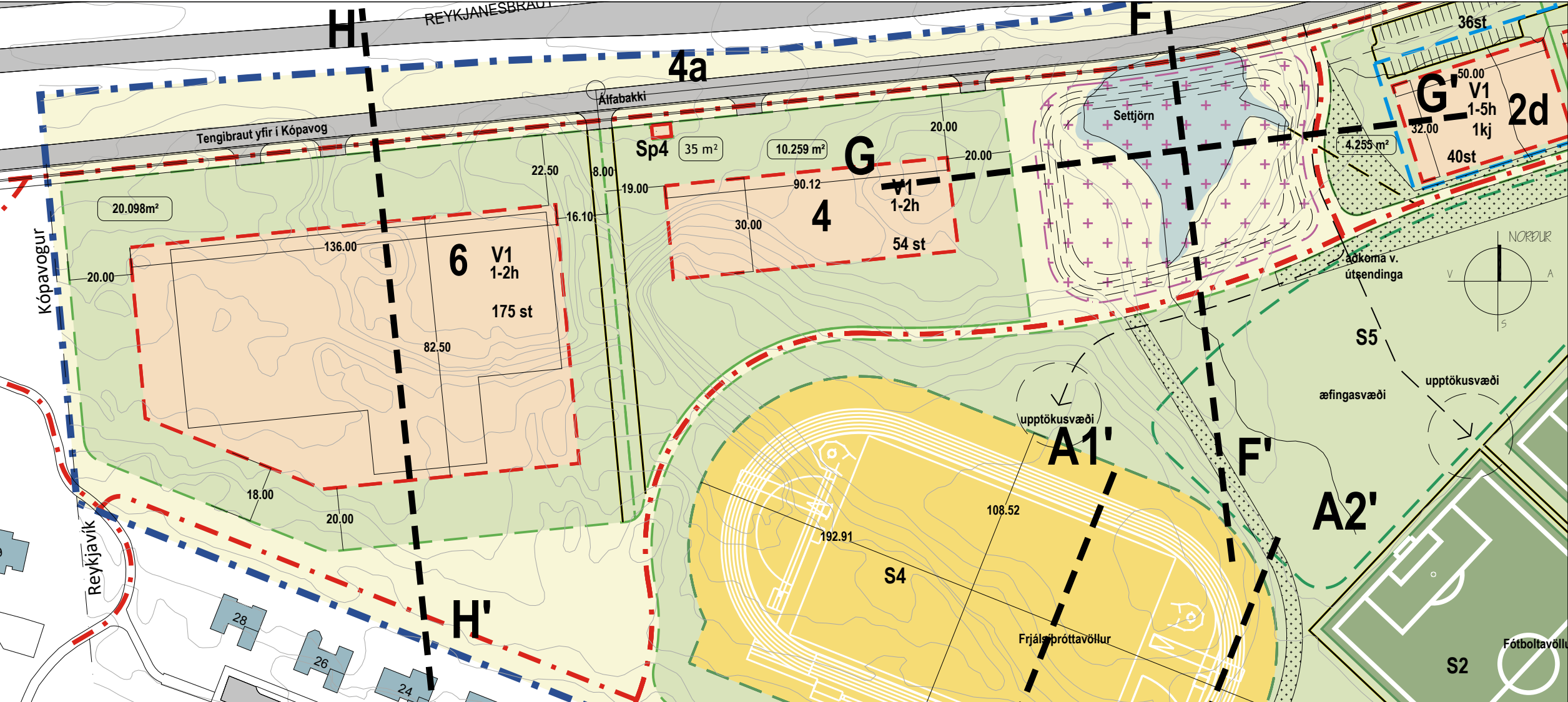
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - Álfabakki 4 og 6

Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 25. október 2018 í borgarráði



Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA



DEILISKIPULAGSBREYTING

TILLAGA

Álfabakki 4 og 6 - Deiliskipulagsbreyting

Breytingin nær til eftirfarandi aðriða

- A. Breyting á lóðarstærð og byggingum við Álfabakki 4 og 6.
1. Breyting skipulagsskilmála.

Í samræmi við lóðarvilyrði Borgarráðs til fyrirtækisins Garðheima þá er verið að breyta deiliskipulagi svæðisins í Suður Mjódd í takt við það. Garðheimar fengu vilyrði fyrir um 20.000 fm lóð, ásamt allt að 7.000 fm byggingarrétti, með fyrirvara um samþykki og staðfestingu á breytingu á gildandi deiliskipulagi. Garðheimar hafa frá árinu 1999 verið með starfsemi á lóð Stekkjarbakka 4-6 í fasteignum sem félagið byggði. Á undanförnum árum hefur félagið leigt húsnæðið og rennur leigusamningur út fljótlega.

Í samþykktri deiliskipulagsbreytingu vegna Álfabakka 4 var lóðin stækkuð frá fyrra deiliskipulagi og var samtals 30.704 m² og byggingarmagn aukði. Einnig voru ákvæði sem heimiluðu byggingu sjálfstæðs bilageymsluhúss fyrir allt að 160 bíla. Með deiliskipulagsbreytingu þessari er gildandi ákvæði um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og fjöldi bílastæða endurskoðuð. Breytingin var samþykkt 25. október 2018 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17. desember 2018. Lóðinni við Álfabakka 4 er nú skipt upp í tvær lóðir og verða Álfabakki 4 og 6. Aðkoma á lóðunum er frá Álfabakka um þrjár innkeyrslur og þar af ein sameiginleg innkeyrsla, en staðsetning á innkeyrslum sem eru ekki á lóðarmörkum er leiðbeinandi á deiliskipulagsuppdrátti. Lóð Garðheima er ætluð við Álfabakka 6 í samræmi við samþykkt lóðarvilyrði í Borgarráði.

Hæðarlega byggingar þarf að taka mið af kröfum frá Veitum um mögulegar tengingar við fráveitu og aðrar lagnir. Hæðarlega á skýringaruppdrátti er leiðbeinandi, en æskileg hæð á bygging er að lágmarki 42,00 metrar yfir sjó.

2. Álfabakki 4.
- Verlunar- og þjónustulóð. Lóðarstærð 10.259 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 3.500 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 35 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k. 20 hjólastæði með yfirbyggðu skjli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalíngangi byggingar. Við innkeyrslur lóða við Álfabakka skal huga að umferðaröryggi og frágangi lóðar til að tryggja sjónlínur vegfarenda. Miða skal við að gróður sé að hámarki 80 sm á svæði sem er 10m jafnhliða þríhyrningi við innkeyrslur eftir því sem kostur er.

Skilgreind er sjálfstæð 35 m² lóð meðfram Álfabakka fyrir spennistöð Sp4 og skilgreind kvöð legu á háspennustreng að og frá spennistöðinni.

3. Álfabakki 6.
- Verlunar- og þjónustulóð. Lóðarstærð 20.098 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 7.000 m² á 1-2 hæðum. Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Hámarkshæð bygginga er 12 m. Heimilt er að byggja skyggni og þakkanta sem ná út fyrir byggingarreit og völdum stöðum er heimilt að draga þetta 2 metra út fyrir byggingarreit. Á lóðinni skulu vera að hámarki 175 bílastæði (1 bílastæði á hverja 40 m² byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 70 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k 20 hjólastæði með yfirbyggðu skjli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalíngangi byggingar. Við innkeyrslur lóða við Álfabakka skal huga að umferðaröryggi og frágangi lóðar til að tryggja sjónlínur vegfarenda. Miða skal við að gróður sé að hámarki 80 sm á svæði sem er 10m jafnhliða þríhyrningi við innkeyrslur eftir því sem kostur er.

Garðheimar er garðyrkjuverslun sem leggur áherslu á plöntur og allt sem snýr að grænum lífsstíl. Á útisólusvæði Garðheima fer fram plöntusala allan ársins hring og jólatréssala yfir veturinn. Svæðið verður afgirt með miklum gróðri og fallegu landslagi. Vinnslusvæði fyrir plöntusöluina verður sér afgirt og lítið sýnilegt fyrir viðskiptavinum og nágðrönnu. Þá er gert ráð fyrir útisólusvæði fyrir veitingastað og leiksvæði fyrir börn viðskiptavina.

4. Auglýsingarskilti.
- Á hvorri lóð eða við lóðarmörk er heimilt að reisa eitt auglýsingarskilti sem tengist starfsemi, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti. Eitt auglýsingaskilti meðfram Álfabakka innan lóðar og rúmast innan hæðarskilmála byggingarreits eða á hámarki 12 m, 3 m breitt og hámark 12 m² að flatarmáli.
5. Miðlunartjörn og kvaðir.

Á skipulagssvæðinu verður byggð miðlunartjörn sem taka mun við afrennsli af skipulagssvæðinu, auk hluta Breiðholts. Tilgangur tjarnarinnar er að taka við ofanvatni og miðla út rennislístoppum áður en vatninu er veitt um ræsi undir Reykjanesbraut í Kópavogslæk. Kvöð er á lóðarhófum við Álfabakka 4 og 6 um samráð við útfærslu á miðlunartjörn, sjá nánar kvaðir um miðlunartjörn. Það getur stafað hætta af flóðum á svæðinu við 10 og 100 ára flóð og verður lóðarhafi að

huga að því við hönnun bygginga og frágang lóðar. Lóðarhafi við Álfabakka 4 og 6 skulu hafa samráð við Veitur, Reykjavíkurborg og ÍR um frágang á lóðarmörkum vegna flóðahættu frá miðlunartjörninni.

6. Blágrænar ofanvatnslausnir.

Á lóðum við Álfabakka 4 og 6 skal leitast við að útfæra sérstakar blágrænar ofanvatnslausnir til að hjálpa til við að koma í veg fyrir mögulega ofanvatnsflóð og að minnka álag á núverandi tjörn varðandi regnvatn. Til að draga úr magni ofn vatns á skipulagssvæðinu og framrás þess, verður það tafið með neðangreindum hætti:

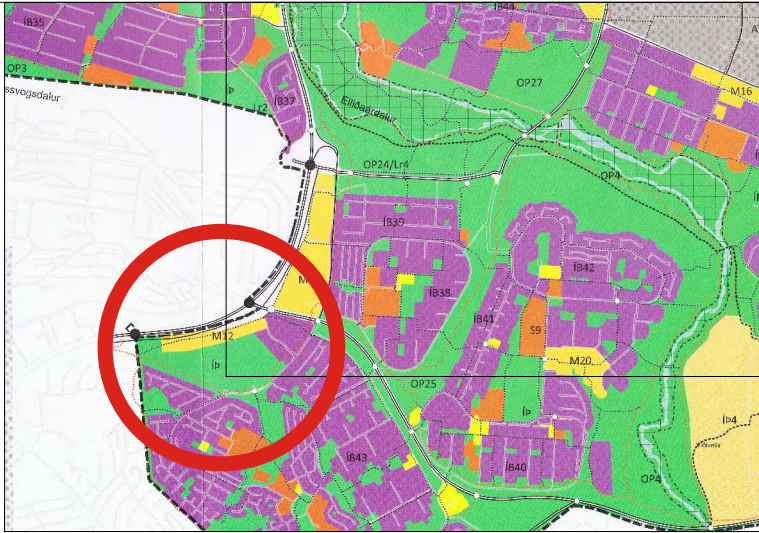
- Þakniðurföll bygginga verði með síðum lóðréttum stofni niður í grófar fyllingar við og undir sökklum. Rennustofninn verði með opinn enda neðst og jafnframt gataður þ.a. ofanvatni er miðlað úr úr lóðinni í umlykjandi fyllingar. Ofar á lóðréttu stofnumum verði hliðartenging inn á ofanvatnslagnakerfi sem tekur við sem yfirfall í aftaka regni þegar sitrun í fyllingar hefur ekki undan.
- Útan bygginga verði útisvæðum hallað að gegndræpum steinlögnum og grænum svæðum til þess að stuðla að sem mestu niðursugi ofanvatns í jörð áður en það berst að niðurföllum.
- Ofanvatnslagnir á svæðinu verða hannaðar sem siturlagnir sem miðla ofanvatninu út í umlykjandi fyllingar (ópakkaðar múffur og opnar niðurhallandi hliðargreinar).
- Ákvæði um gróður og gróðurþekju. 5% af flatarmáli bílastæða og akstursleiðum (malbikað yfirborð lóðarinnar) skal vera með gróðurþekju (tré, runnar og fjölæringar). Hlutfall gróðurþekju annarsstaðar á lóðinni skal var amk 5% þannig að allt að 10% af heildarflæti lóðar sé gróðurþekja.
- Lóðaruppdrætti. Samhliða samþykkt aðaluppdráttum byggingarnefndarteikninga skal leggja inn til samþykktar séruuppdrátt af skipulagi og hönnun lóðar, sem tekur á þeim viðbótarákvæðum sem snúa að lóðinni, kvöðum um frágang settjarnarinnar og kvöðum sem snúa að yfirborðsvatni og flóðum á svæðinu, sjá nánar ákvæði A5-7, B1 og B2 í deiliskipulagsbreytingunni.

8. Kvaðir um miðlunartjörn og legu rafstrengja (sömu ákvæði og í fyrri breytingu vegna Álfabakka 4)

1. Miðlunartjörn
- Sett er kvöð um að miðlunartjörnin á svæðinu milli lóðanna 2d og 4 við Álfabakka geti tekið við 4.500 m³ af yfirborðsvatni á álagstímum sem miðast við 10 ára flóð og skal mesta yfirborðshæð tjarnarinnar miðast við að vera 0,50 m undir gölfkóta aðalháðar bygginga við Álfabakka 4. Afmörkun á miðlunartjörn vegna yfirborðsvatns er stækkuð til að geta aukíð rúmmál á upptöku á yfirborðsvatni á álagstímum. Rætt verði við ÍR um aðkomu að útfærslu miðlunartjarnarinnar vegna möguleika á að nýta æfingasvæði til móts við Álfabakka 2 og 4 til að auka rýmd miðlunartjarnarinnar á álagstímum innan lóðar ÍR.
2. Uptaka og móttaka á yfirborðsvatni.
- Veitur gera kröfu um að á skipulagssvæðinu verði útfærðar frekari lausnir til upptöku á 100 ára flóðum. Til viðbótar við kvaðir miðlunartjarnar þarf að vera hægt að taka við 5.500 m³ af yfirborðsvatni á skipulagssvæðinu og æskilegast væri að auka rýmdina í næsta umhverfi við núverandi miðlunartjörn. Einnig þarf að útfæra aukna upptöku og móttöku á yfirborðsvatni við landmötun á skipulagssvæðinu og í nágðrinni þess, sem og í núverandi lögnum frá tjörninni.
3. Kvöð um háspennustreng.
- Breytt lega á fyrirhuguðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu vegna nýrrar staðsetningar á 35 m² lóða fyrir spennistöð Sp4 við Álfabakka 4a. Meðfram háspennustrengjum er afmarkað svæði fyrir áhrifasvæði vegna framkvæmda við lagningu háspennustrengja.

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. óbyggð svæði meðfram Reykjanesbrautinni.

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. Með gildistöku þessarar deiliskipulagsbreytingar falla út gildi öll ákvæði í og breyttu deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 25. október 2018.



SKÝRINGAR

- Mannvirkir, stígar og útvistarsvæði
- Mörk skipulags
 - Skipulagssvæði
 - Núverandi bygging
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur kjallari/bilageymsla
 - Lóð
 - Lóðarstærð
 - Opíð útvistarsvæði
 - Fótboltavöllur, S1, S2
 - Frjálshjóttavöllur - S4
 - A, B, H, P, V og ÍB
 - Notkun sbr. greinargerð
 - Fjöldi hæða
 - Hljóðvist - manir / veggir
 - Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagssvæðið
 - Ár, lækir og vatn
 - Húsnúmer

Samgöngur og miðlunartjörn

- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstigur
- Bílastæði
- 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

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____.

Úprentun: 25. sept. 2020

Vísao: 25. sept. 2020, 08:55

Skrá: Skogarsel_12_IR_dsk_br_F_Tillaga



STORÐ
Teiknistofa

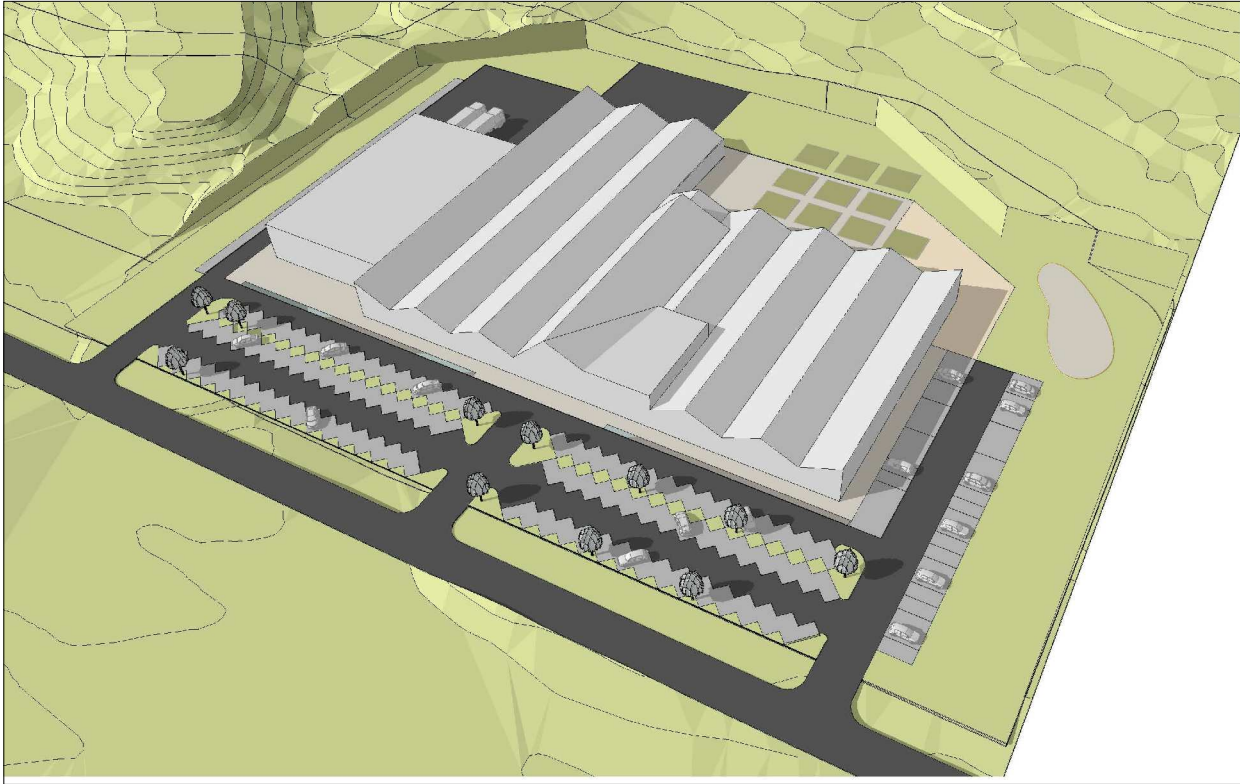
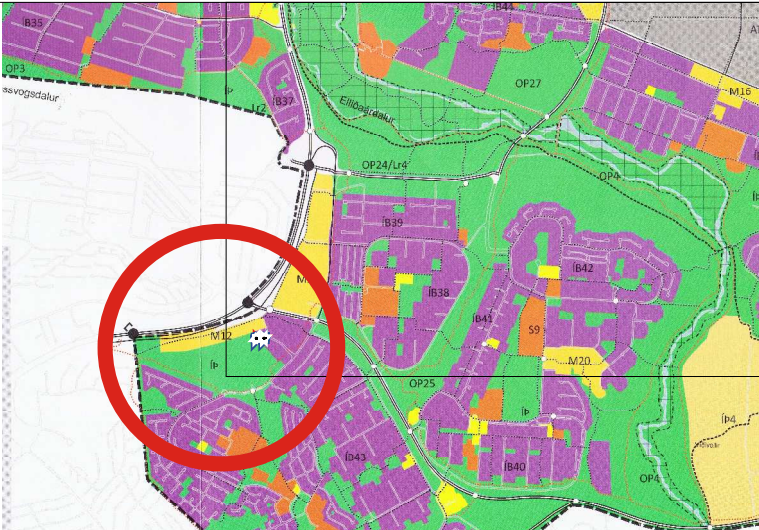
Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: tsord@tsord.is
veffang: www.tsord.is

TEKNIÐGUR HESSA MÁ EKKI AFIRTA MEÐ NEÐRUM HETTI. AÐ HLUTA EÐA Í HEILD AN SKRIFLESS LEYFIS HÖFUNDAR

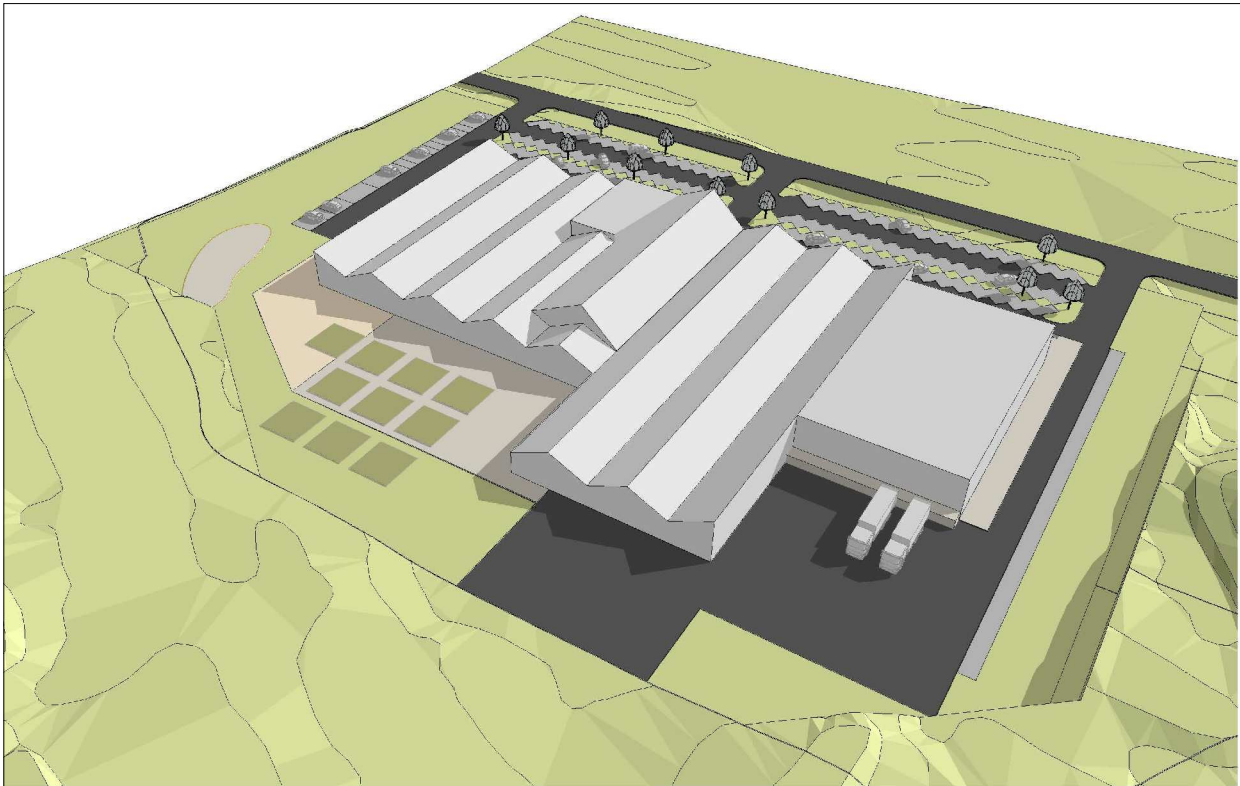
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - Álfabakki 4 og - DEILISKIPULAGSBREYTING

Skýringaruppdráttur, þvívíddarmyndir og snið

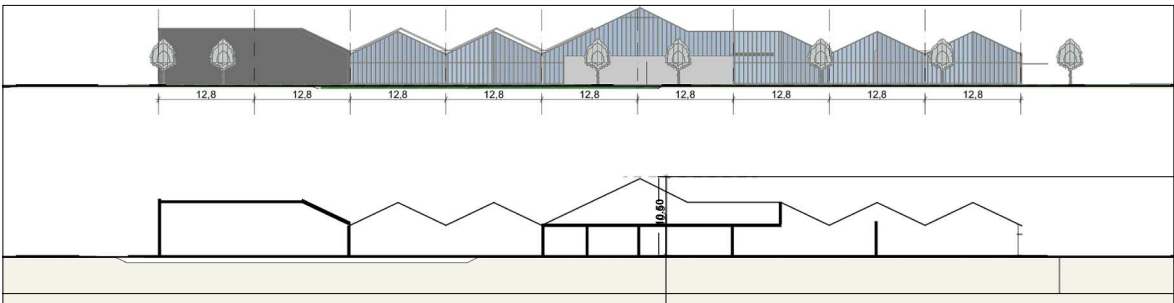
TILLAGA



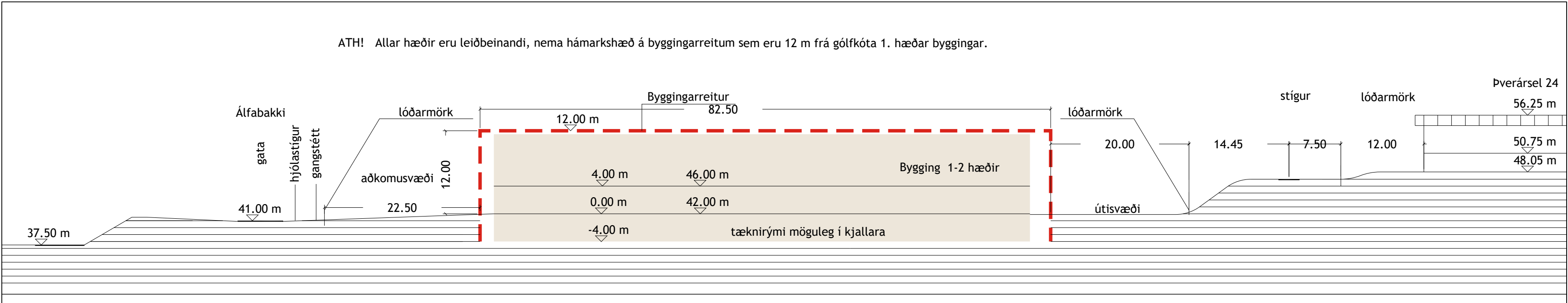
Deiliskipulagsbreyting - Þrívíddarmynd
Ásýnd frá Suðvestri yfir Álfabakka 6
(Heimild: PK arkitektar)



Deiliskipulagsbreyting - Þrívíddarmynd
Ásýnd frá Suðvestri yfir Álfabakka 6
(Heimild: PK arkitektar)



Deiliskipulagsbreyting - Sniðteikning / Ásýnd frá Álfabakka
(Heimild: PK arkitektar)



Snið H-H' - Álfabakki 6 - Garðyrkjumiðstöð og þjónusta

M 1:500



Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi

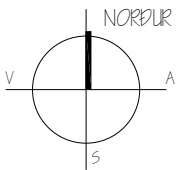
SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og Veitur

Snið H-H' og skýringarmyndir

TILLAGA

Mælikvarði	Hannað	Teikning nr.
1:1.500	HGG	dsk-602
Dagsetning	Breyting	Teiknað
5. nóvember 2020	F	HGG
		Bláðráð
		A2



Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
562 1642 - 862 1642
netfang: tsord@tsord.is
veffang: www.tsord.is

bt. embættis skipulagsfulltrúa

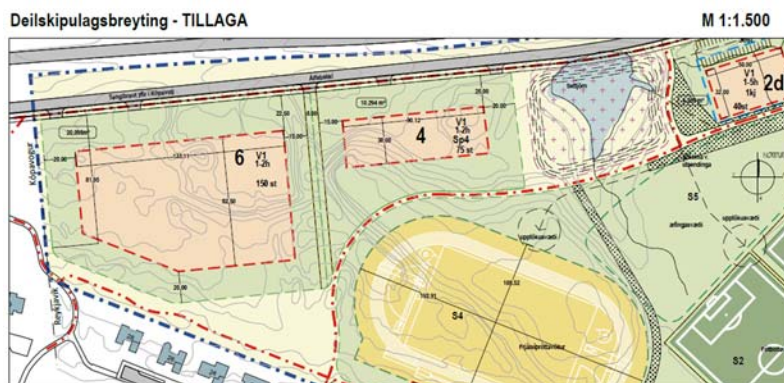
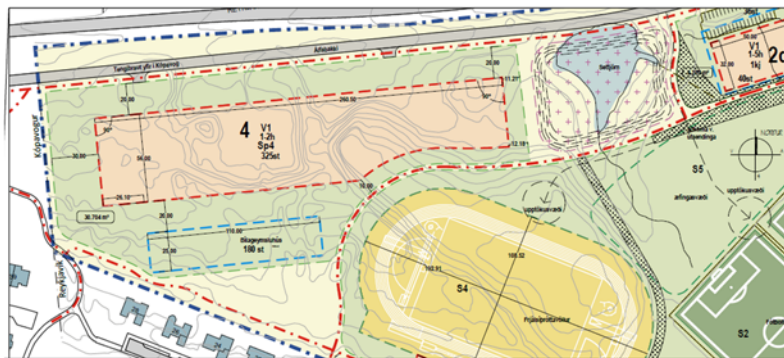
USK2020100068

16. október 2020

Mat á bílastæðapörf fyrir Álfabakka 4 og 6

Forsendur og bakgrunnur

Ætlunin er að skipta lóð Álfabakka 4 í tvær lóðir. Við það verður til ný lóð, Álfabakki 6. (sjá mynd). Gert er ráð fyrir að Garðheimar og samstarfsaðilar verði lóðarhafar Álfabakka 6 en ekki er ljóst hverjir verða lóðarhafar Álfabakka 4. Reiknað er með að heildarflatarmál bygginga á lóð nr. 4 geti verið 3.500 m² en 7.000 m² á lóð nr. 6.



Mynd 1 Mynd að ofan: Gildandi deiliskipulag frá 25. október 2018.

Mynd að neðan: Drög að deiliskipulagstillögu 25. september 2020.

Við mat á fjölda bíl- og hjólastæða er litið til bíla- og hjólastæðareglna sem samþykktar voru af borgarráði 10. janúar 2019 og rökstuðnings væntanlegra lóðarhafa Álfabakka 6 vegna bílastæða frá því 1. október 2020.

Samkvæmt minnisblaði væntanlegra lóðarhafa með rökstuðningi um fjölda bílastæða eru í dag, á hverjum, tíma 40-55 starfsmenn að störfum (Garðheimar, Spíran og Vínbúðin). Með stærra húsnæði má reikna með að fleira fólki að störfum, kannski 20-30 % fleira. Í minnisblaðinu eru, út frá upplýsingum



um núverandi fjölda starfsmanna, fjölda afgreiðslna og fleiru, færð rök fyrir ósk um 170 bílastæði sem um 20-30 fleiri bílastæði en eru í dag við Garðheima, þ.e á syðri hluta lóðarinnar.

Núverandi samgöngukerfi

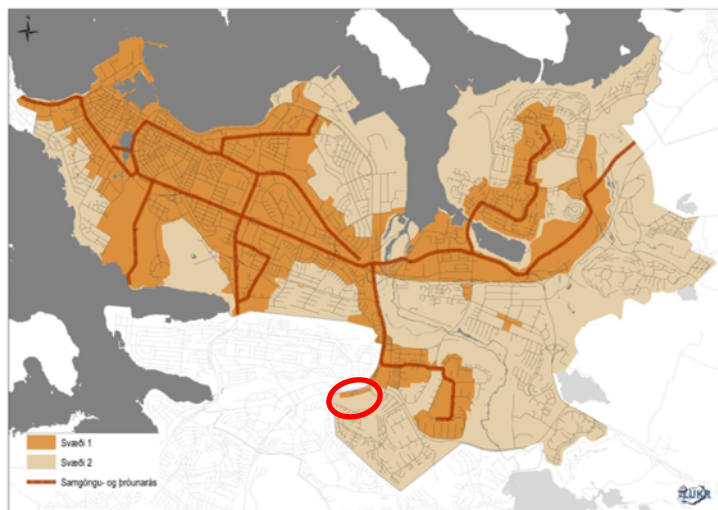
Lóðin er mjög vel tengd göngu- og hjólastígum en einn af stofnhjólastígum höfuðborgarsvæðisins liggur samsíða Álfabakka og tengir saman Kópavog og Reykjavík.

Tenging við almenningssamgöngur er ekki góð sem stendur en næsta biðstöð er í um 700 m fjarlægð (Hlíðardalsvegi í Kópavogi) en aðrar biðstöðvar þar á meðal skiptistöðin í Mjódd eru um eða yfir 1 km í burtu.

Aðkoma að lóðinni með bíl er góð. Hægt er að aka beint frá Reykjanesbraut inn á Álfabakka (þegar komið er frá suðri) en einnig er hægt að aka frá Breiðholtsbraut um Árskóga að Álfabakka eða frá Stekkjarbakka. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að Álfabakki tengist áfram að Lindarvegi í Kópavogi sem bætir aðgengið með bíl enn frekar. Tvær innkeyrslur eru á hvora lóð, ein þeirra sameiginleg á lóðamörkum.

Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða

Álfabakki 4 og 6 eru á svæði 1 skv. bíla- og hjólastæðareglum vegna þess að um er að ræða miðsvæði í skilningi Aðalskipulags. Lóðirnar eru þó á jaðrinum og ætla má að bæði söluvaran (stórar vörur, viðkvæmar vörur og tæki) sem og staðsetning lóðarinnar geri það að verkum að meirihluti viðskiptavina séu á bíl. Eins liggur svæðið ekki vel við almenningssamgöngum. Því er hér lagt upp með að miða við hámarksfjölda bílastæða fyrir svæði 2 frekar en fyrir svæði 1. Þó má gera ráð fyrir að starfsfólk nýti sér það að hjóla jafnmikið eða meira en áður.



Mynd 2 Svæðisskipting m.t.t. viðmiða um bílastæðafjölda úr reglum um bíla- og hjólastæði. Svæðið sem Álfabakki 4 og 6 eru á er merkt með rauðum hring.

Ekki er þörf á að meta bílastæðapörf út

frá mismunandi starfssemi þar sem sömu viðmið gilda fyrir stærri verslanir og veitingastaði. Þó eru lægri viðmið um lagerhúsnæði en ákveðið var að gera ekki greinarmun þar á. Hér er gert ráð fyrir sambærilegri starfssemi að Álfabakka 4 og Álfabakka 6.

Viðmið bíla- og hjólastæðareglna fyrir verslanir og veitingahús gera ráð fyrir 2-3 hjólastæðum á hverja 100 m². Ætla má að það séu óþarflega mörg hjólastæði, jafnvel þó miðað sé við lægri töluna ef horft er til þess að fyrir verslunarstarfsemi af þessum toga má búast við að flestir viðskiptavinir komi á bíl. Sem dæmi þá myndi það þýða 140 hjólastæði fyrir Álfabakka 6 en reikna má með að á hverjum tíma verði 55-70 starfsmenn að vinna þar. Þess í stað er talið hæfilegt að miða við 1 hjólastæði á hverja 100 m². Af sömu ástæðu er hæfilegt að gera ráð fyrir að hlutfallslega fleiri stæði en reglurnar segja til um séu



yfirbyggð og læst, þ.e. 40-60 % stæðanna séu yfirbyggð og læst, ætluð starfsmönnum, í stað 20 %. Önnur hjólastæði séu sem næst inngangi ætluð viðskiptavinum. Upplýsingar fjölda hjólastæða eru viðmið um lágmarksfjölda hjólastæða. Ágætt er að gera ráð fyrir að hægt sé að koma fyrir fleiri stæðum ef þörfin verður meiri.

Töflurnar að neðan lýsa viðmiðum bíla- og hjólastæðareglanna miðað við svæði 2 sem og hversu mörg bílastæði (hámark) og hjólastæði (lágmark) er eðlilegt að miða við út frá ofangreindum forsendum um stærð bygginga og starfsemi í þeim.

Bílastæði		Verslun eða veitingastaður	Álfabakki 4, fjöldi stæða	Álfabakki 6, fjöldi stæða
Svæði II,	Hámark	1 á 40 m ²	54	175

Hjólastæði		Verslun eða veitingastaður	Álfabakki 4, fjöldi stæða	Álfabakki 6, fjöldi stæða
Svæði I og II	Lágmark	1 á 100 m ²	35	70
	þar af læst og yfirbyggð	40-60 %	18-21	35-42

Fyrir hönd skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir
Yfirverkfræðingur samgöngumála