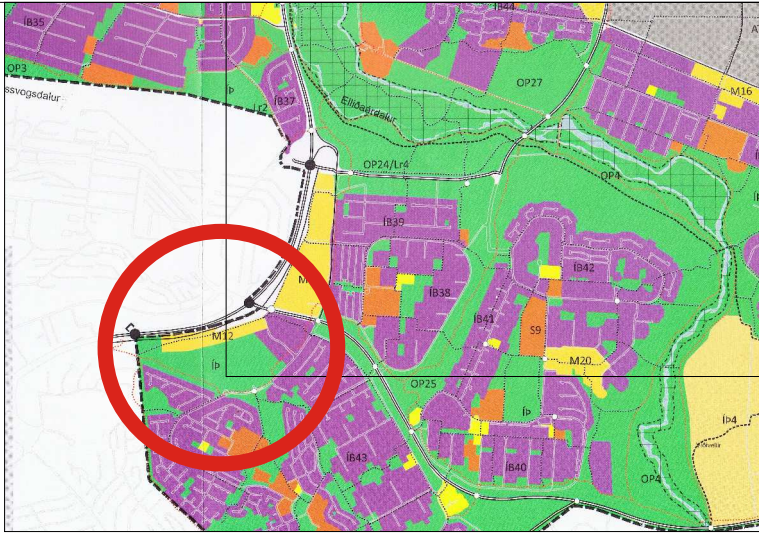


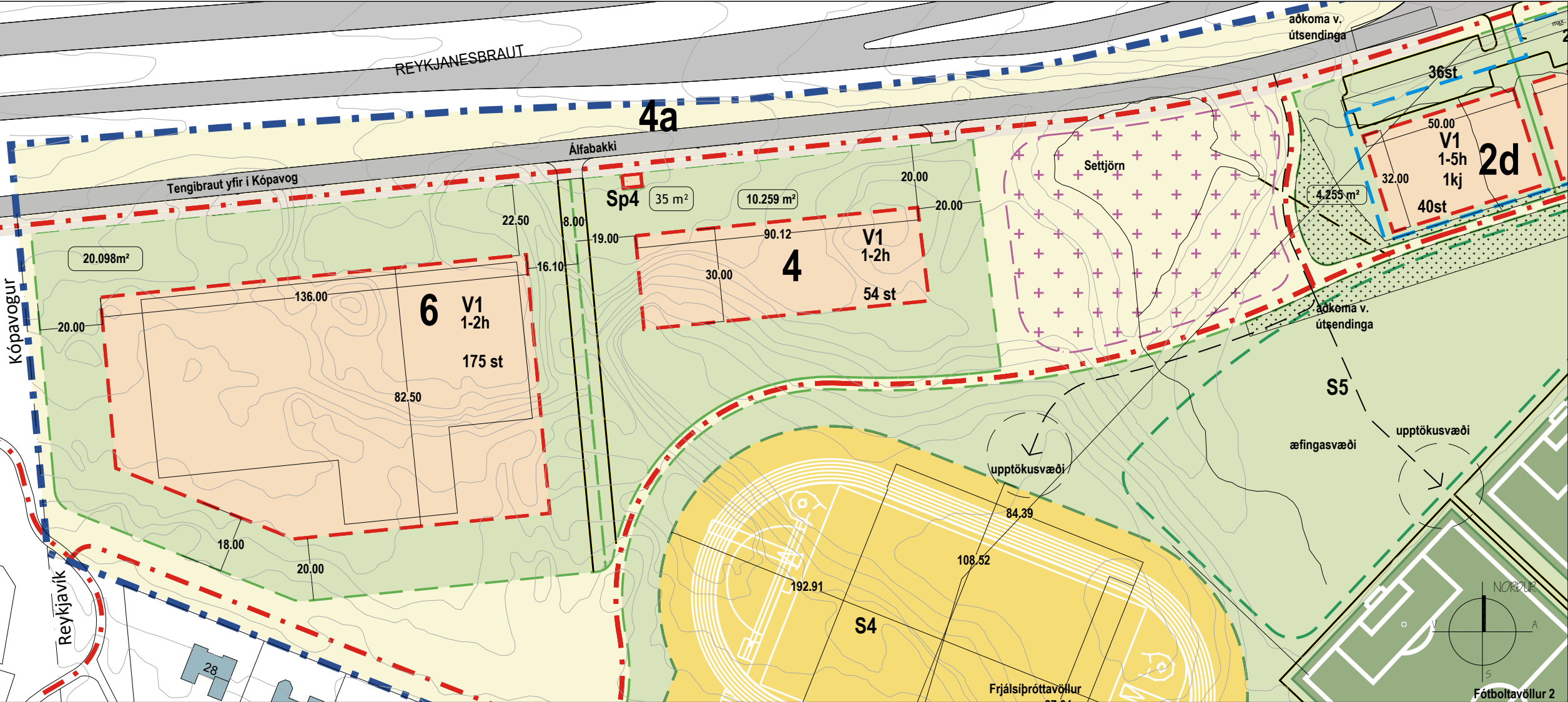
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - Álfabakki 2d, 4 og 6 Tillaga
Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

DEILISKIPULAGSBREYTING
Álfabakki 2d, 4 og 6 - Deiliskipulagsbreyting



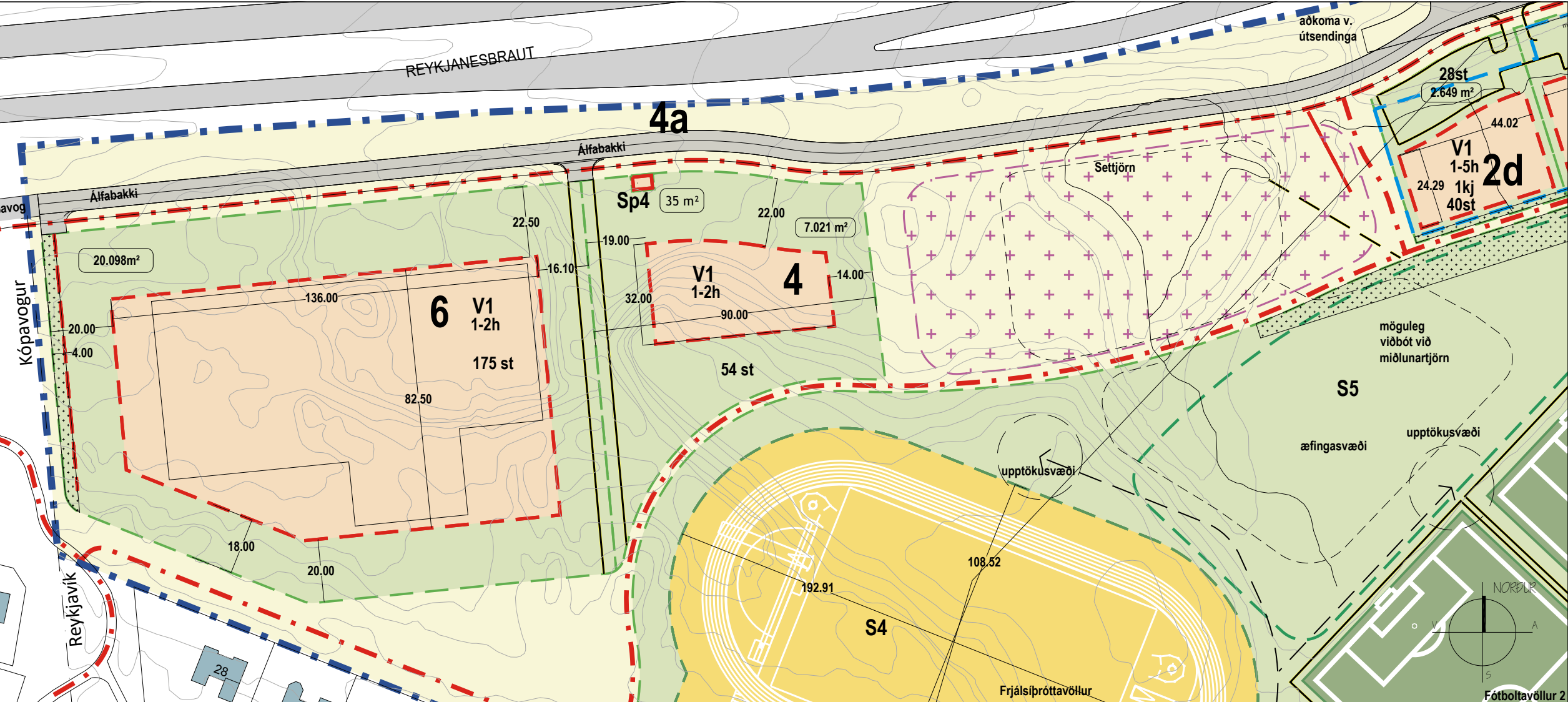
Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 29. janúar 2021 í borgarráði

M 1:1.500



Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA

M 1:1.500



Breytingin nær til eftirfarandi atriða

- A. Breyting á legu Álfabakka.**
Vegna legu á núverandi hitveitulögn 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 lega leitt til áhættusams þrýstings á hitaveitulögnina og með breyttri legu er komið í veg fyrir þau áhrif.
- B. Miðlunartjörn stækkuð.**
Til að auka rúmmál og miðlunar hæfni 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 svæði. Með stækkun tjarnarinnar verður að minnka lóðir við Álfabakka 2d og 4.
- C. Álfabakki 2d - Minnkun lóðar**
Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Breytt lega 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 bílajakallara (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 aðalinngangi byggingar.
- D. Álfabakki 4 - Minnkun lóðar**
Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 7.021 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 aðalinngangi byggingar.
- 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 frjálsíþróttavelli innan lóðar ÍR.
- 3. Kvöð um rafstreng felld niður.**
Innan lóðar var kvöð um rafstreng. Vegna nýrrar hringtengingar utan lóðarmarka 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 vesturhlíð lóðar við Álfabakka 6 er kvöð um vatnsveitu og háspennustreng.

Forsenda breytinganna er sú að við hönnun á Álfabakka hefur komið í ljós að óbreytt lega 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

- Mannvirkir, stígar og útivistarsvæði
- Mörk skipulags
 - Skipulagssvæði
 - Núverandi bygging
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur kjallari/bilageymsla
 - Lóð
 - Lóðarstærð
 - Opil útivistarsvæði
 - Fótboltavöllur, S1, S2
 - Frjálsíþróttavöllur - S4
 - A, B, H, P, V og lóð
 - Notkun sbr. greinargerð
 - Fjöldi hæða
 - Hljóðvist - manir / veggir
 - Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagssvæði
 - Ár, lækir og vatn
 - Húsnúmer
- Samgöngur og miðlunartjörn
- Götur
 - Vistgata - 30 km svæði
 - Aðalsstígur
 - 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____.

SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og 6 TILLAGA

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Málkvæði	Hannaf	Tekning nr.
1:1.500	HGG	dsk-701
Dagsetning	Breyting	Blástand
16. nóvember 2021	G HGG	A2



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