



Reykjavík 12.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

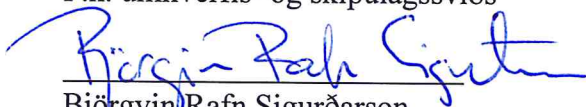
Suður Mjódd

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 29. júní 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar. Í breytingunni felst breytingar á ípróttasvæði ÍR, breytingar á lóðum við Árskóga 1-7, breytingar á lóð Álfabakka 2, lagnakvöðum á öllu svæðinu o.fl. Einnig er gert ráð fyrir nýrri verslunar- og þjónustulóð á norðvestur hluta svæðisins, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 27. apríl 2017. Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2017 til og með 17. ágúst 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Steindór Einarsson f.h. Húsanna í bænum ehf. dags. 31. júlí 2017, Þórey S. Guðmundsdóttir, Aðalsteinn Kjartansson og Eiríkur Sævaldsson f.h. stjórnar húsfélagið Árskógum 6 og 8, dags. 11. ágúst 2017, ásamt undirskriftarlista, Ólafur Gylfason, dags. 14. ágúst 2017, Hróbjartur Jónatansson, dags. 15. ágúst 2017, Pétur Valdimarsson, dags. 17. ágúst 2017 og Félag eldri borgara og Gísli Jafetsson, dags. 17. ágúst 2017. Einnig eru lagðir fram uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 27. apríl 2017, lagf. 28. september 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. september 2017. *Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. september 2017.*

Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Áslaug María Friðriksdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins.

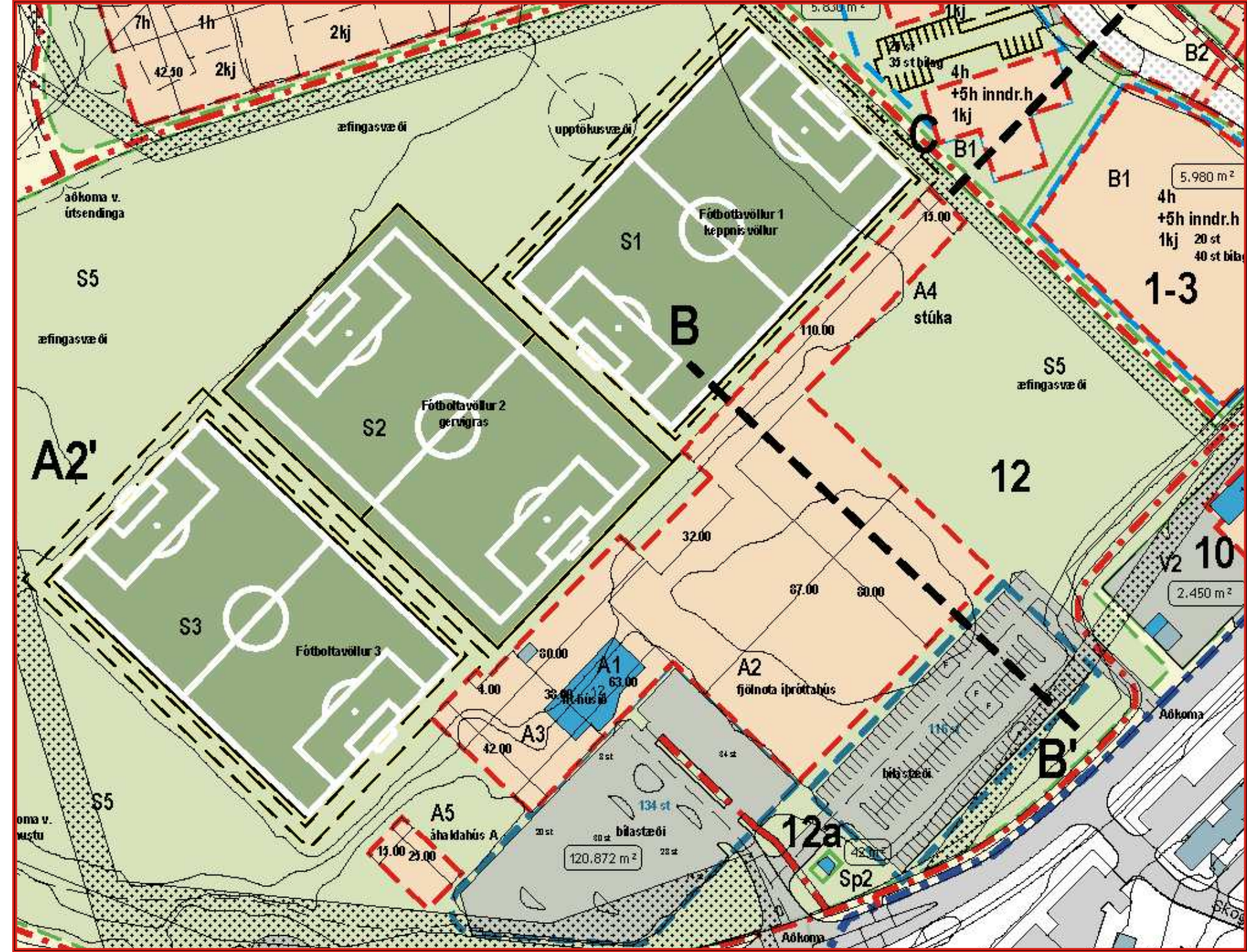
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 27. apríl 2017, lagf. 28. september 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. september 2017.

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

Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði



A. Svæði A - Íþróttasvæði ÍR

Breytt deiliskipulag



A. Svæði A - Íþróttasvæði ÍR

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu

27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teiknistofan Stórð ehf

Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING
Deiliskipulagsuppráttur í M 1:1.500
Breyting á deiliskipulagi

Breytingin nær til eftirfarandi 9 atriða

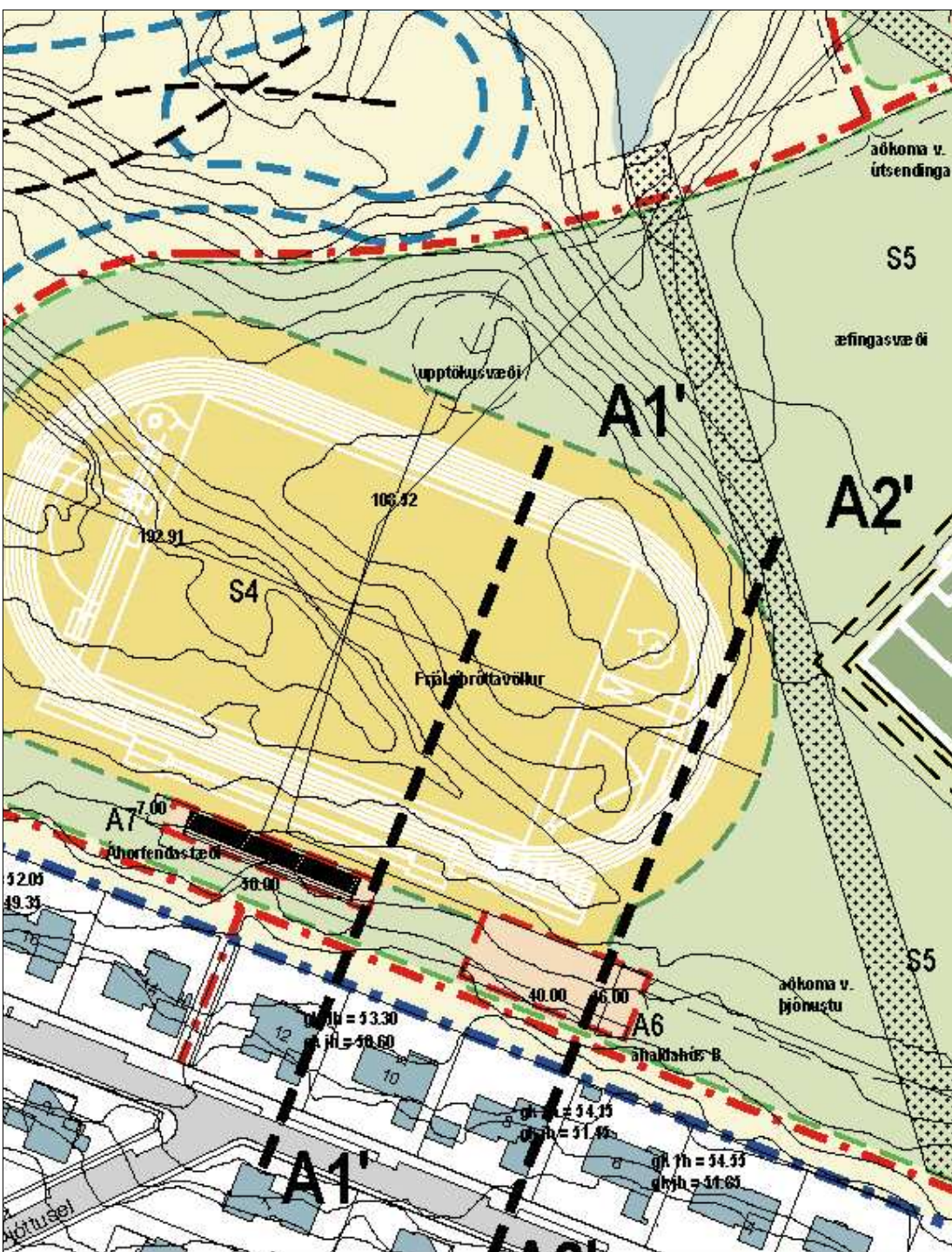
- A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbygging mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi og hafnu knattúss. Keppnis- og æfingavöðum fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tveir velli verið grasvelli og/eda gervigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lögð samhlíða keppnisvelli ÍR.
- B. Byggingarreitir fyrir þjónustu-, mót- og tímátökuhús og fjálsíðpróttasvæði ÍR stækkaður og færður til.
- C. Nýjum ákæðum um kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-7 bætt við.
- D. Íbúðum á lóðinni Árskóga 1-3 verður fjölgað um 16 íbúðir. Heimild fyrir 68 íbúðir á lóðinni við Árskóga 1-3. Íbúðum á lóðinni Árskóga 5-7 verður fjölgað um 20 íbúðir. Heimild fyrir 72 íbúðir við Árskóga 5-7. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum verður 140 íbúðir.
- E. Ákæðum um byggingar á lóð við Álfabakka 2 og Álfabakka 1 (áður C3) breytt. Dreigð er úr byggingarmagni á 1-5 hæðum og heimild fyrir bilagæmslu á einni hæð (í gildandi skipulagi 2 hæðir).
- F. Ákæðum um byggingar á lóð við Álfabakki 4 og Álfabakki 2 (áður C2).

- G. Nýjar staðsetningar á spennistöðvum vegna uppbyggingar við Álfabakka 2 og 4 og færð inn skipulagsuppráttir og lega á fyrrihugðum háspennustreng á milli spennistöðu á svæðinu.
- H. Niðurfelling á kvöð um lagnir á milli fjálsíðpróttavallar og keppnisvallar. Bætt við víðbótarkvæðum vegna legu knatta nærri byggingarreitum á skipulagsvæðinu.
- I. Víðbætur við almenna skilmála vegna frágangs á lóðum og sérupprætti lóða.

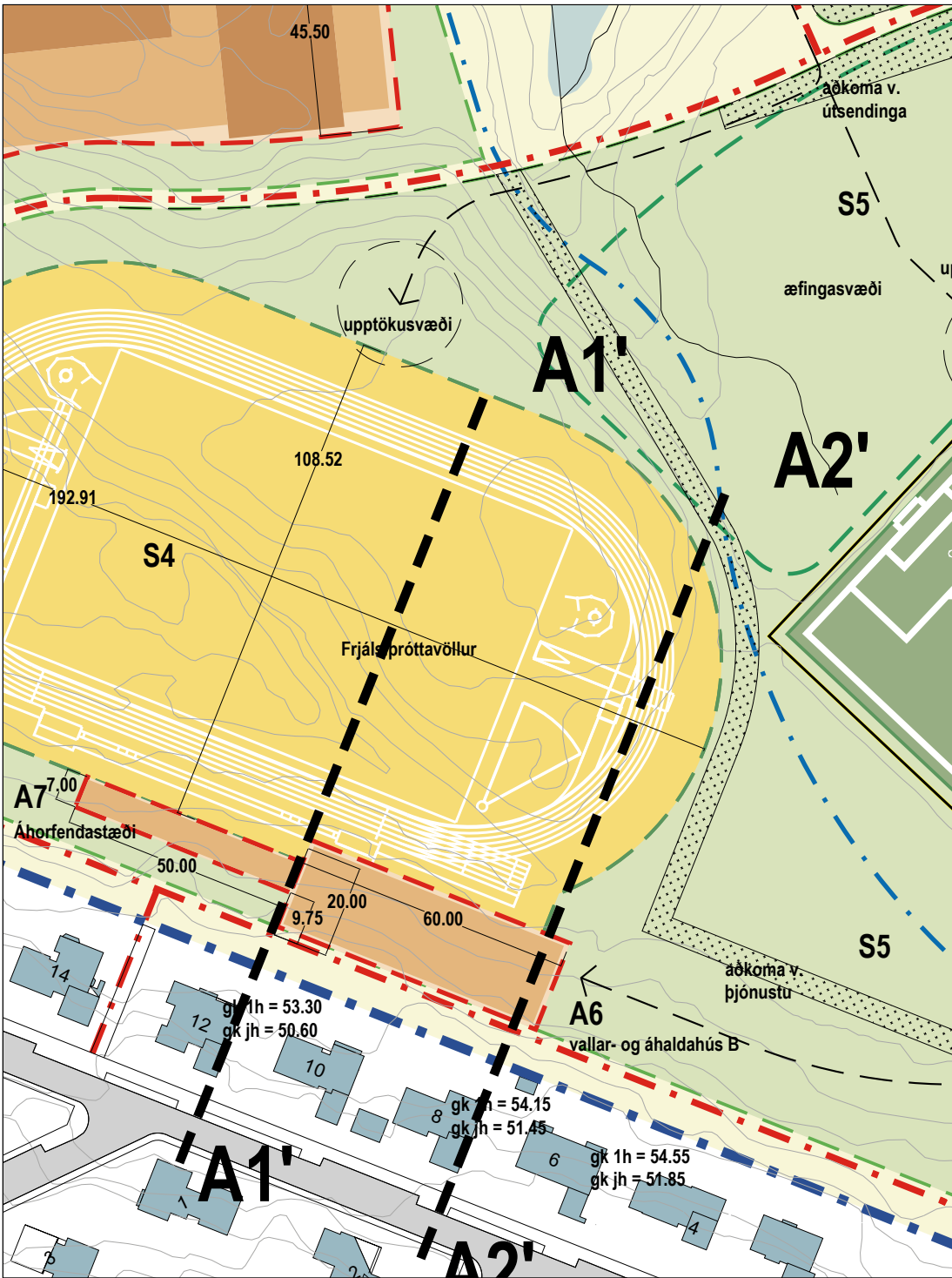
Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

- A. Svæði A og 5 - Íþróttasvæði ÍR
Skógaral 12
Ákæðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúsi breytt í hálfknattúss og íþróttahúsi. Hámarksþakhað 16 m á hálfknattúss og byggingin lögð eins lög í landið og aðstaðar leyfa. Fjölnisvöllum bilagæmslu á einni hæð (í gildandi skipulagi 2 hæðir).

- Aðrir skilmálar eru óbreyttir.
- B. Íþróttasvæði ÍR - Þjónustu-, mót- og tímátökuhús (vallarhús)
Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, mót- og tímátökuhús (vallarhús) - Stækkun á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur ákæði óbreytt. Aðrir skilmálar eru óbreyttir og þeir eftirfarandi: Heimilt er að byggja á einni hæð og að hluta til á tveim hæðum. Hámarksbyggingarmagn 600 m². Hámarksþakhað er 8 m fyrir (landhæð) yfirbót keppnisvallar.
- C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7
Deiliskipulagsreiturinn stendur á íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almenn skulu íbúðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalinn ÍST 45:2016 Flokk C um hæsta leyflegt hljóðstig fyrir umferð utan við glugga íbúða (p.Aeq,24h ≤ 55 dB(A)).
- D. Verslun og þjónusta - V1
Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)
Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt sameiginlegum bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).



B. A6 Þjónustu-, mót- og tímátökuhús
H. Niðurfelling á kvöðum um lagnir



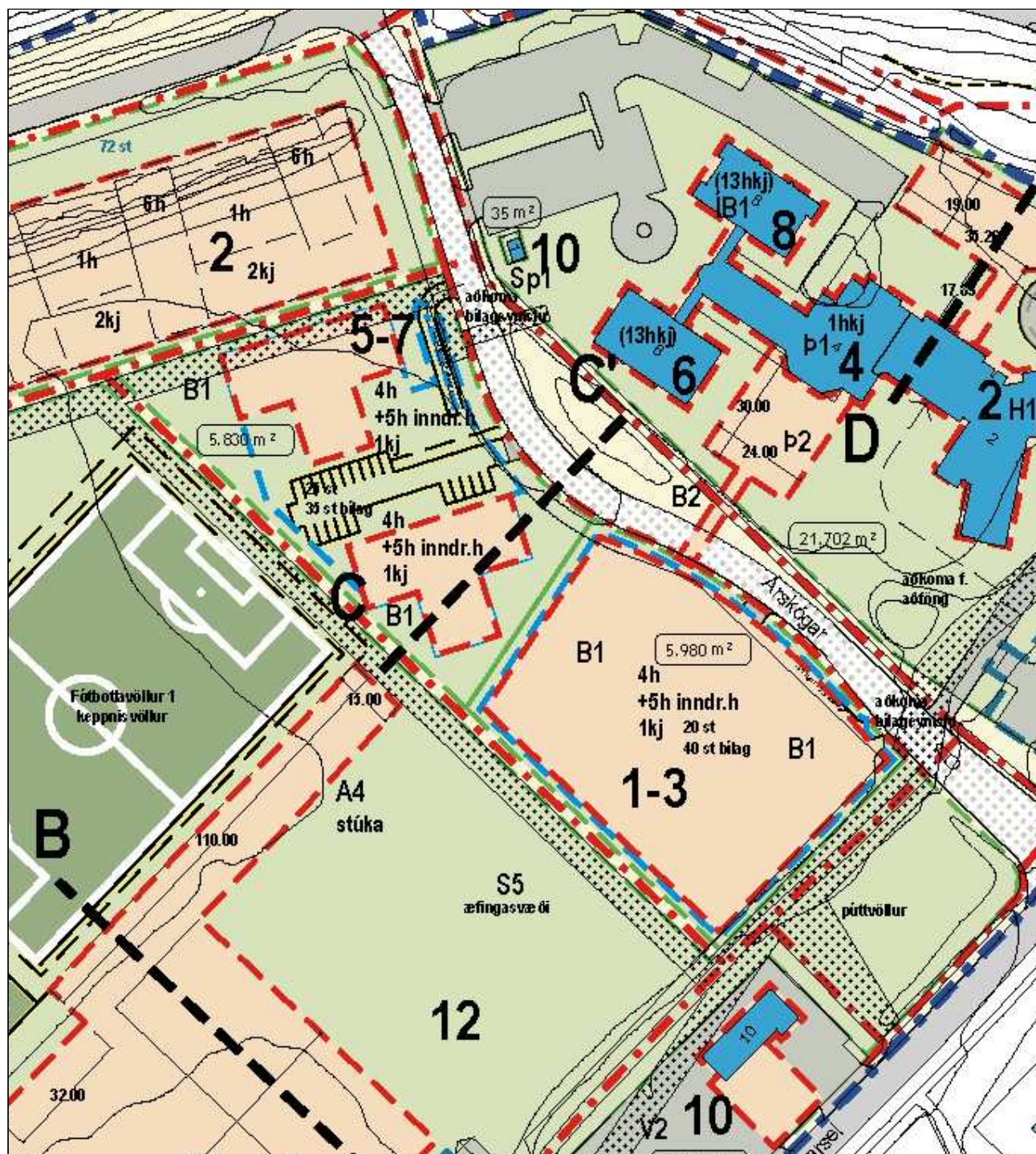
B. A6 Þjónustu-, mót- og tímátökuhús
H. Niðurfelling á kvöðum um lagnir (færð breytt inn aftur)

- D. B1. Íbúðir
Árskógar 1-3
Stærð lóðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 7.650 m². Stærð blakjallara og kjallara öðru. Heildarbyggingarmagn verður 11.500 m².
- Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 68. Fjölga um 16 íbúðir (úr 52 í 68 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stigafylthús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og innregin 5. hæð feld út. Fjöldi bílastæða í bilagæmslu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfihlaða. Sjá einnig breytingar á ákæðum um kvaðir um hljóðvist.
- Árskógar 5-7
Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð blakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².
- Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 72. Fjölga um 20 íbúðir (úr 52 í 72 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stigafylthús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og innregin 5. hæð feld út. Fjöldi bílastæða í bilagæmslu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihlaða. Sjá einnig breytingar á ákæðum um kvaðir um hljóðvist.
- E. Verslun og þjónusta - V1
Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)
Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt sameiginlegum bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).

Deiliskipulagsuppráttur

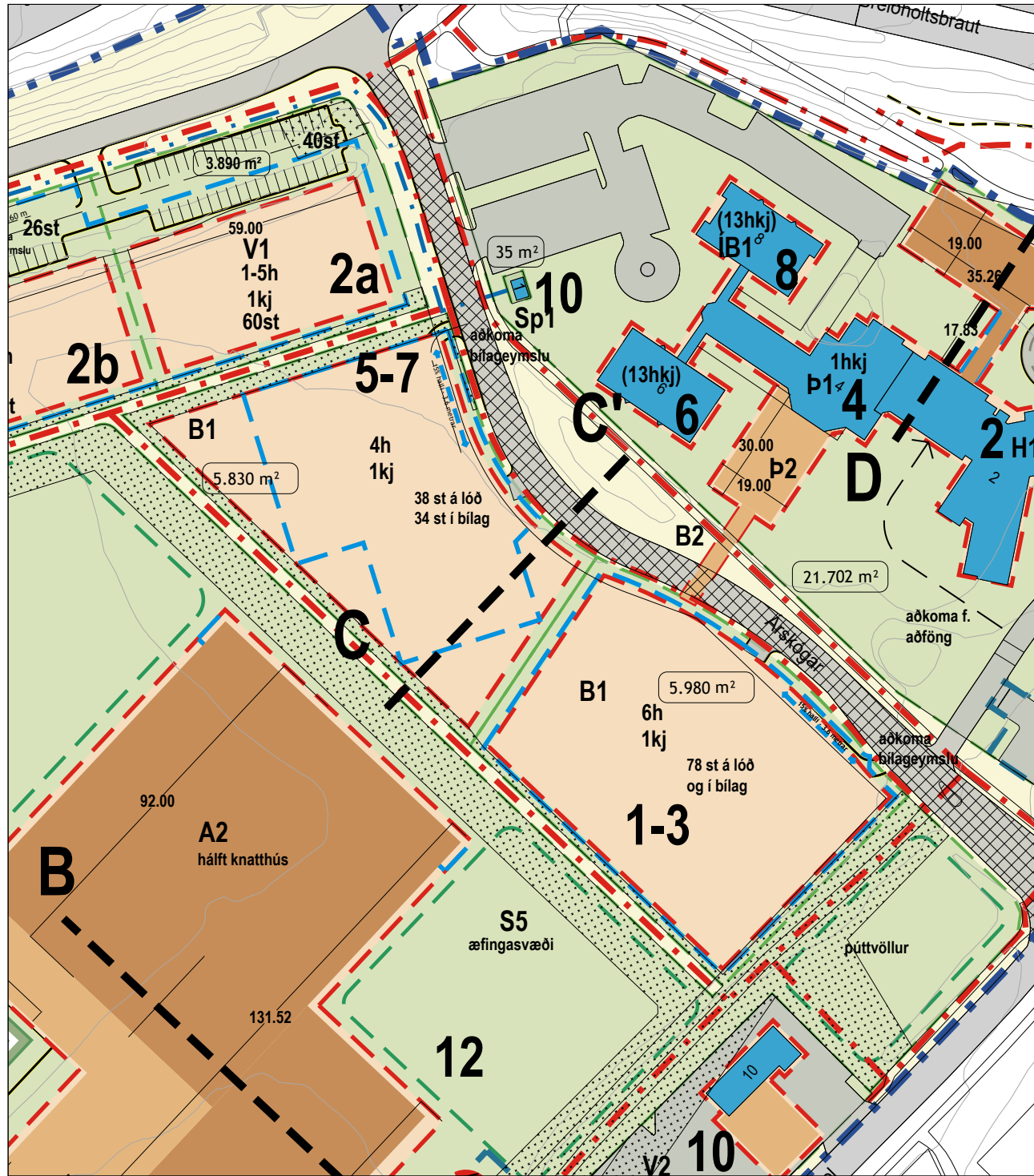
M 1:1.500

M 1:1.500



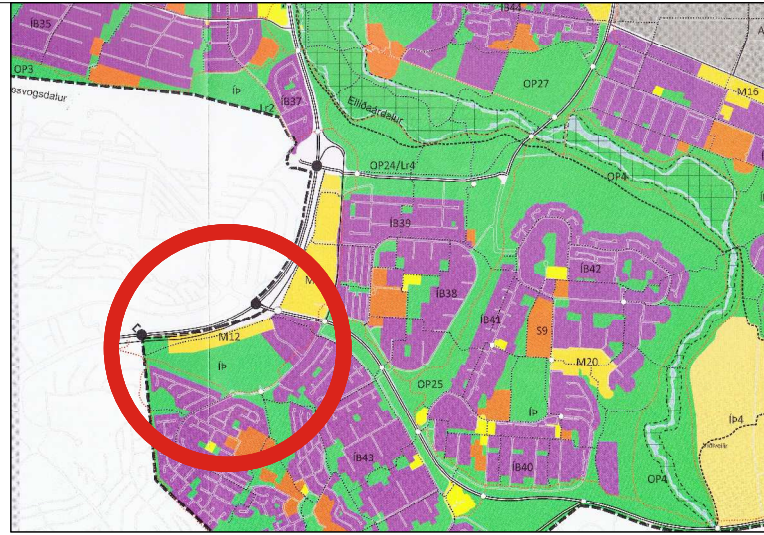
C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7
D. B1. Íbúðir Árskógar 1-3 og 5-7

M 1:1.500



C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7
D. B1. Íbúðir Árskógar 1-3 og 5-7

- Heimilt að byggja bilagæmslúshús sem er feldt inn í landið að hluta og opið að hluta. Hámarksstærð er 6.000 m² á tveimur hæðum fyrir allt að 180 bílastæði og skal tryggja að 40-50 % yfirbót bilagæmslunnar sé með granu yfirbót eða þakki jarðvegi og gróðri.
- Fjöldi bílastæða á lóð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakka og veggvegning að Lindarvegi í Kópavogi. Auk þess eru skilgreind allt að 200 bílastæði í blakjallara og 180 bílastæði í bílastæða húsi.
- A lóðinni og við lóðarmörk er heimilt að reisa auglýsingarskili sem tengist starfseminni, en þau skal fara inn í aðaluppdrætti. Einnig er heimilt að byggja skýgni og þakanta sem ná út fyrir byggingarreit.
- G. Álfabakki 2e og 4a - Spennistöð Sp3 og Sp4.
Á tveimur lóðum við Álfabakka er gert ráð fyrir spennistöðvum. Stærð lóðanna er 42 m² og er skilgreindur byggingarreitur á lóðinni. Kvaðir um lagnir og aðkoma vegna spennistöðvanna verða skilgreindar nánar á mælihlöðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðu og nýrra spennistöðu.
- H. Kvaðir um lagnir og almenn ákæði um lagnir
Í gildandi deiliskipulagi er kvöð um lagnir á milli fjálsíðpróttavallar og keppnisvallar fyrir fjötbolta. Vegna endurskoðunar á lóðum á skipulagsvæðinu og næsta nágrenni, er kvöð um lagnir á milli fjálsíðpróttavallar og keppnisvallar feld niður á þessu svæði. Nema ný lega á fyrrihugðum háspennustrenga á milli spennistöðu.
- Kvöðu um lagnir ÖH, breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skórunar við byggingarreit. Jafnframt er gert krafa um að lóðarlíni við Árskóga 5-7 byggi útvegi og stöðvegi þar sem byggingarreit liggur samhlíða afmörkun kvæðu um lagnir. Lega á kvöð hlíðrast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að lóðarmörkum við Álfabakka 2. Aðrir skilmálar um kvaðir eru óbreyttir.



SKÝRINGAR

- Mannvirki, stígar og útivistarsvæði
- Í Mörk skipulags
 - Skipulagsvæði
 - Núverandi bygging
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitir
 - Byggingarreitir kjallara/bilagæmsla
 - Lóð
 - Lóðarstærð
 - Opíó útivistarsvæði
 - Fjölnisvöllum, S1, S2
 - Fjálsíðpróttavöllum - S4
 - Nótkun str. greinargerð
 - 4h, 2kj
 - Fjöldi hæða
 - Hljóðvist - manir / veggir
 - Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagsvæði
 - Ár, lækir og vatn
 - Húsnúmer
- Samgöngur
- Götur
 - Víetgata - 30 km svæði
 - Aðalsigur
 - Bílastæði
 - Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur
 - Kvöð um háspennustreng frá Veitnum

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

þann _____ 20____
og í
þann _____ 20____.

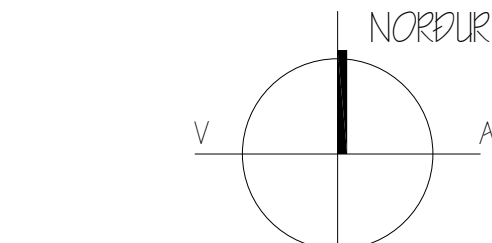
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

28. september 2017
Frágangur að tókinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir. Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumóðstöð í Árskógunum 2-8 og hann dreginn inn á austurhlíð og innan garðsvæðis við hjúkunarheimili og þjónustumóðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og stækkun viðbyggingar getur orðið allt að 450m². Fram komu ábendingar um byggingarmagn fyrir Árskóga 1-3 og því gerð eftirfarandi breyting. Heimilt að auka byggingarmagn án kjallara um 10% umfram 7.650 m² án þess að auka heildarbyggingarmagn á lóðinni. Veitur óskuku eftir endurskoðun á kvöðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvaðir um að aðkomusvæði ÍR verði endurskoðað til að bæta dryggi gangandi að byggingunum. Aðalstigakerfið um svæðið er yfirgrípsamiðað og lega þess á upprætti er sýnd leiðbeinandi. Þegar svæðið fer í frekari uppbygging þá verður stigakerfið hannað heildstætt m.t.t. þess á auðveldi verði að ferðast um svæðið

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar
Deiliskipulagsbreyting - ÍR-svæðið, Kvaðir vegna Veitna, Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4

Málsvæði	Hannað	Talning nr.
1:1.500	HGG	dsk-101_01
Dagsetning	Breyting	Blasastærð
27. apríl 2017	A	A1

Allir aðrir skilmálar óbreyttir, þ.e. í upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 22. janúar 2009 í borgarráði og breyttu deiliskipulagi samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði.

Teiknistofan STÓRÐ

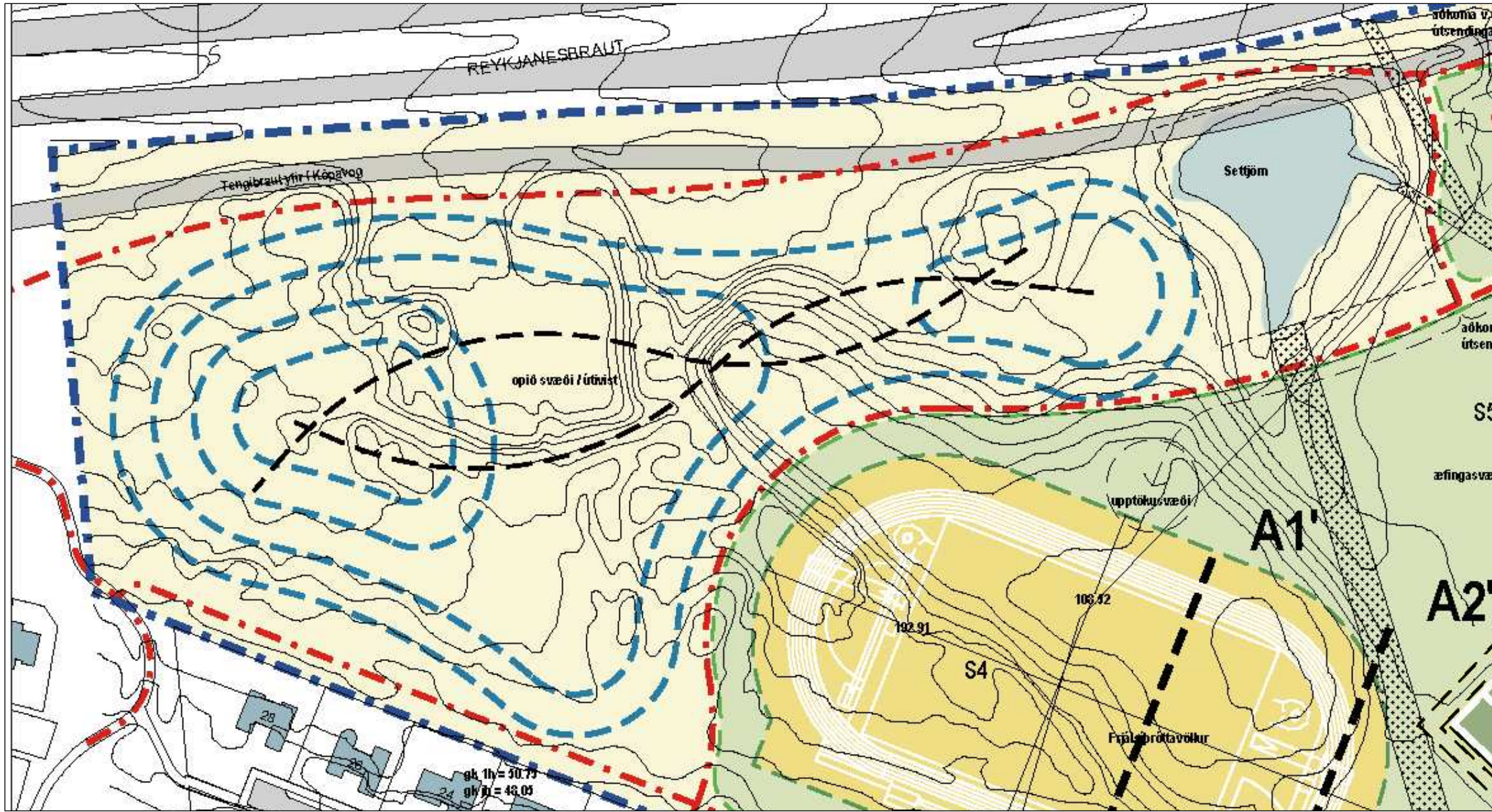
Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagarkitekt FÍLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: tstorð@tstorð.is
vettfang: www.tstorð.is

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

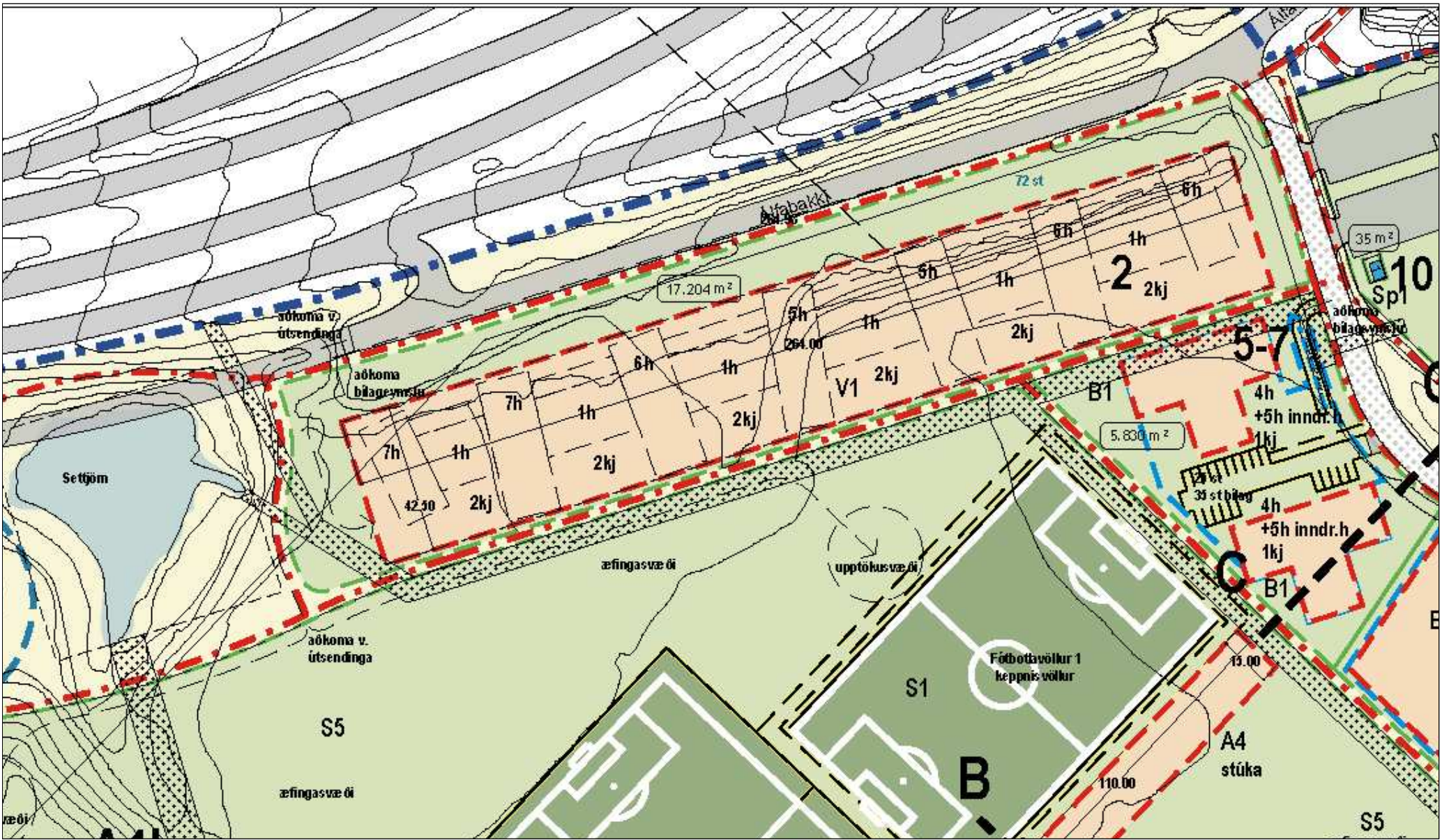
Deiliskipulagsuppdráttur

M 1:1.500

Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði



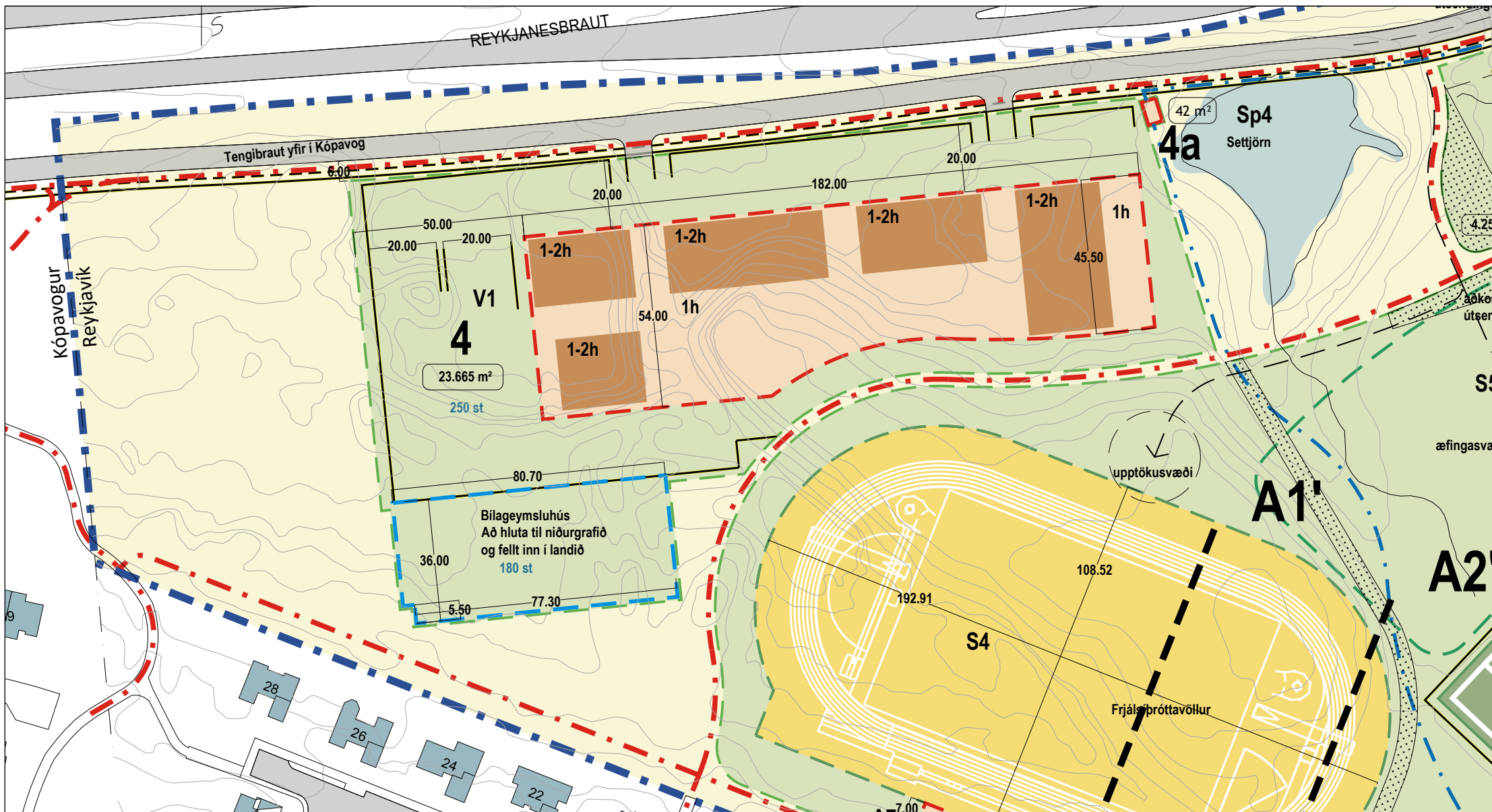
F. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1



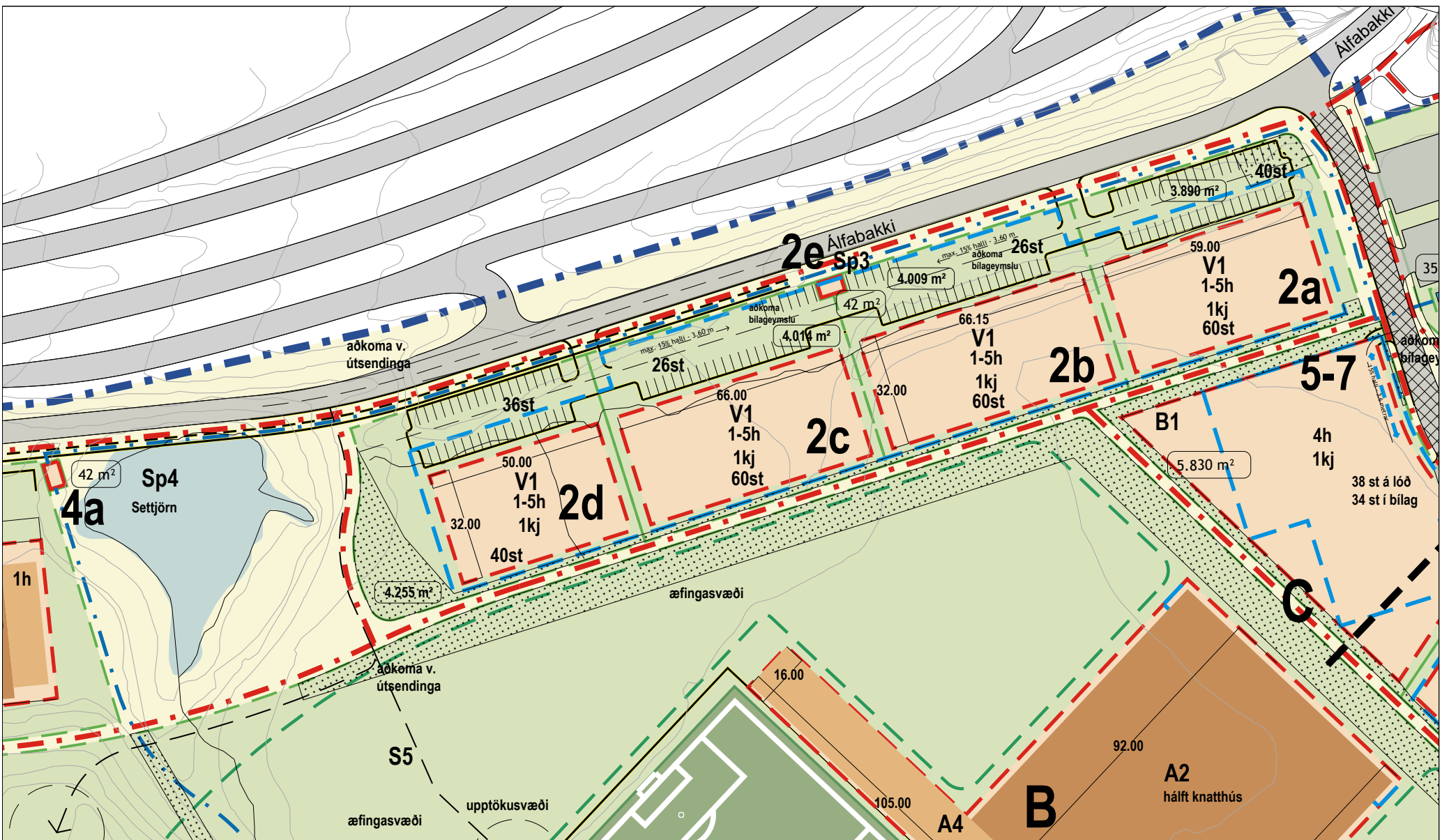
E. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1

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

Breytt deiliskipulag



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.

Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu

27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teiknistofan Stórð ehf

Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar -
DEILISKIPULAGSBREYTING
Deiliskipulagsuppdráttur í M 1:1.500
Breyting á deiliskipulagi

Breytingin nær til eftirfarandi 9 atriða

- A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbyggingu mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi og hálfu knattúss. Keppnis- og æfingavöllum fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tveir vellar verið grasvelli og/öða penvigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lögð samhliða keppnisvelli ÍR.
- B. Byggingarreitir fyrir þjónustu-, mót- og tímabókshúshús á frjálssþróttasvæði ÍR stækkaður og færður til.
- C. Nýjum ákvaðum um kvadrir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-7 bætt við.
- D. Íbúðum á lóðinni Árskóga 1-3 verður fylgjað um 16 íbúðir. Heimild fyrir 68 íbúðir á lóðinni við Árskóga 1-3. Íbúðum á lóðinni Árskóga 5-7 verður fylgjað um 20 íbúðir. Heimild fyrir 72 íbúðir við Árskóga 5-7. Heildarfjöldi íbúða á lóðunum verður 140 íbúðir.
- E. Ákvaðum um byggingar á lóð við Álfabakka 2 eða V1 (áður C1) breytt. Dregið er úr byggingarmagni á 1-5 hæðum og heimild fyrir bilagemylsu á einni hæð (í gildandi skipulagi 2 hæðir).
- F. Ákvaðum um byggingar á lóð við Álfabakki 4 eða V2 (áður C2)

breytt. Í upphaflegu deiliskipulagi var þetta þjónusta lóð. Tillaga að nýrri lóð fyrir þjónustu og byggingar á 1-2 hæðum. Heimild til að reisa allt að 11.000 m² byggingu. Hámarks hæð bygginga er 10 m og á lóðinni er heimilt að reisa auglýsingarskili á lóðinni sem tengist starfsemi. Auka þess er heimild til að reisa bilagemylsu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verður heimilt að reisa bílastæðihús sem er að hluta til fellt inn í landið, byggingarmagn allt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakka og tenging að Lindavegi í Kópavogi og göngu- og hjólastígur samhliða götunni.

G. Nýjar staðsetningar á spennistöðum vegna uppbyggingar við Álfabakka 2 og 4 og færð inn skipulagsuppdrátt og lega á fyrrihugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu.

H. Niðurfelling á kvóð um lagir á milli frjálssþróttavallar og legu á höfnarsvæði. Bætt við viðbótarsvæðum vegna legu lagna nærri byggingarreitum á skipulagssvæðinu.

I. Viðbætur við almenna skilmála vegna frágangs á lóðum og sérupdrætti lóða.

Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

- A. Svæði A og S - Íþróttasvæði ÍR
Skógar 12
Ákvaðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúss breytt í hálf knattúss og íþróttahús. Hámarksþak hæð 16 m á hálfu knattúss og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Fótballavöllum fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúð.

Áðrir skilmálar eru óbreyttir.

- B. Íþróttasvæði ÍR - Þjónusta-, mót- og tímabókshúshús (vallarhús)
Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, mót- og tímabókshús (vallarhús) - Stækking á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur ákvæði óbreytt. Áðrir skilmálar eru óbreyttir og þeir eftirfarandi: Heimilt er að byggja á einni hæð og að hluta til á tveim hæðum. Hámarksbyggingarmagn 600 m². Hámarksþak hæð er 8 m yfir (landhæð) yfirhöfð keppnisvallar.
- C. Kvadrir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7
Deiliskipulagsreiturnar stendur á íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almenn skulu íbúðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalsins ÍST 45:2016 Flokk C um hæsta leyflegt hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða Lp.Aeq,24h ≤ 55 dB(A).
- Hæsta útreiknað hljóðstig reiknað Lp.Aeq,24h = 61 dB(A) við Árskóga og Lp.Aeq,24h = 59 dB(A) við Keilugará. Hér er um frísóðisvæðið að ræða í samræmi við framskrýndar reglugerðar og staðalir. Hér mun því gilda eftirfarandi kröfur:
- a. Hljóðstig fyrir utan allar úthliðar íbúðar er ekki hærra en 55 dB.
- b. Hljóðstig fyrir utan eina úthlið er ekki hærra en 50 dB en við aðrar hlíðar er ekki krafna um hljóðstig.
- E. Verslun og þjónusta - V1
Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)
Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt sameiginlegum bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).

D. B1. Íbúðir

- Árskógar 1-3
Stærð lóðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 7.650 m². Stærð bílakjallara og kjallara óbreytt. Heildarbyggingarmagn verður 11.500 m².
- Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 68. Fjölgar um 16 íbúðir (úr 52 í 68 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stíga/lyfuhús eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafa um inndregna 5. hæð feld út). Fjöldi bílastæða í bilagemylsu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfihlaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvadrir um hljóðvist.
- Árskógar 5-7
Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð bílakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².
- Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 72. Fjölgar um 20 íbúðir (úr 52 í 72 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stíga/lyfuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð feld út. Fjöldi bílastæða í bilagemylsu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihlaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvadrir um hljóðvist.
- Árskógar 5-7
Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð bílakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².
- Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 72. Fjölgar um 20 íbúðir (úr 52 í 72 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stíga/lyfuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð feld út. Fjöldi bílastæða í bilagemylsu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihlaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvadrir um hljóðvist.
- Árskógar 5-7
Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 5.500 m². Stærð bílakjallara verður 2.000 m². Heildarbyggingarmagn verður 7.500 m².
- Fjöldi íbúða: Heildarfjöldi íbúða verður 72. Fjölgar um 20 íbúðir (úr 52 í 72 íbúðir). Aðkoma að íbúðum skal vera um stíga/lyfuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð feld út. Fjöldi bílastæða í bilagemylsu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihlaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvadrir um hljóðvist.

Skipting lóðanna verður eftirfarandi:

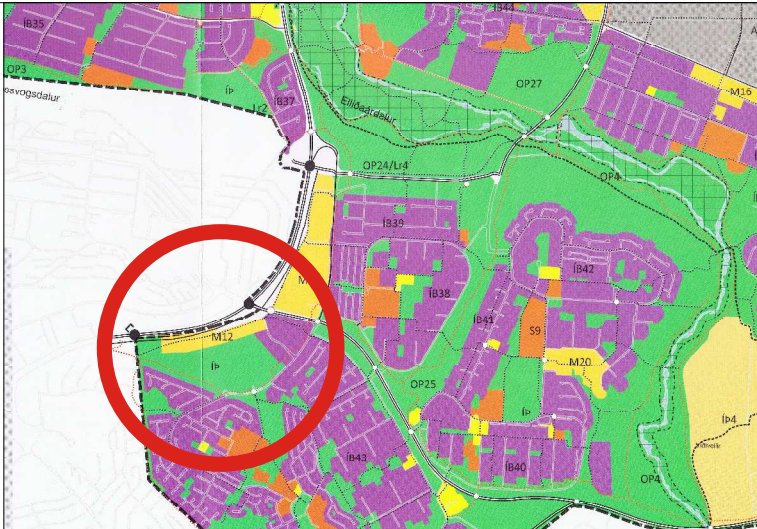
- Álfabakki 2a. Lóðarstærð 3.890 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.200 m², bílastæði á lóð 40 stæði, 60 stæði í bilagemylsu og byggingarmagn bilagemylsu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 m² og nýtingarhlutfall 1,80.
- Álfabakki 2b. Lóðarstærð 4.009 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bilagemylsu og byggingarmagn bilagemylsu 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 bilagemylsu og byggingarmagn bilagemylsu 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, nýtingarhlutfall 1,46, bílastæði á lóð 36 stæði, 40 stæði í bilagemylsu og byggingarmagn bilagemylsu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarhlutfall 1,46.
- F. Verslun og þjónusta - V2
Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V2 (áður C2)
Í upphaflegu deiliskipulagi var skilgreind lóð fyrir verslun og þjónustu, en í síðustu breytingu var lóðin feld úr deiliskipulaginu. (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C2).
Nu er þessi lóð tekin inn að nýju. Stærð lóðar verður 23.665 m². Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt sameiginlegum bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).

- Heimilt að byggja bilagemylsuhús sem er fellt inn í landið að hluta og opið að hluta. Hámarksstærð er 6.000 m² á tveimur hæðum fyrir allt að 180 bílastæði og skal tryggja að 40-50 % yfirborð bilagemylsunnar sé með grænu yfirborði eða þakíð jarðvegi og gróðri.
- Fjöldi bílastæða á lóð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakka og vegtingu að Lindavegi í Kópavogi. Auk þess eru skilgreind allt að 200 bílastæði í bílakjallara og 180 bílastæði í bílastæða húsi.
- Á lóðinni og við lóðarmörk er heimilt að reisa auglýsingarskili sem tengist starfsemi, en þau skal færa inn á aðalupdrætti. Einnig er heimilt að byggja skýgni og þakanta sem ná út fyrir byggingarreit.
- G. Álfabakki 2e og 4a - Spennistöð Sp3 og Sp4.
Á tveimur lóðum við Álfabakka er gert ráð fyrir spennistöðum. Stærð lóðanna er 42 m² og er skilgreindur byggingarreitur á lóðinni. Kvadrir um lagir og aðkoma vegna spennistöðanna verða skilgreindar nánar á mæliblöð og hljóðmælingu. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðva og nýrra spennistöðva.
- H. Kvadrir um lagir og almenn ákvæði um lagir
Í gildandi deiliskipulagi er kvóð um lagir á milli frjálssþróttavallar og keppnisvalla fyrir fótballa. Vegna endurskoðunar á lögnum á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni, er kvóð um lagir á milli frjálssþróttavallar og keppnisvalla feld niður á þessu svæði. Nema nýlega á fyrrihugðum háspennustrenga á milli spennistöðva.
- Kvóð um lagir ON, breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skórnar við byggingarreit. Jafnframt er gerð krafa um að lóðarhafi við Árskóga 5-7 byggi útvegi og stobveg þar sem byggingarreitir liggur samhliða afmörkun kvæð um lagir. Lega á kvóð hlíðarast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að lóðarmörkum við Álfabakka 2. Áðrir skilmálar um kvadrir eru óbreyttir.

Þar sem stofnlagir frá Veitum liggja nærri byggingum, skal gera sérstakar ráðstafurir á framkvæmdatíma til að jarðvegur haldist undir og umhverfis stofnlagir. Nánar upplýsingar verða færðar inn á mæliblöð og lá leiðbeiningar frá Veitum á framkvæmdatíma.

I. Frágangur lóða - Almennir skilmálar
Um frágang allra lóða glidir að með aðalupdráttum bygginga skulu fylgja sérupdrættir af lóð sem sýna skipulag, frágang, lóðar, hæðarlegu og aðkoma að aðliggjandi svæðum. Aðeins hönnuðir með löggildingu og þeir sem hafa heimild til að leggja inn sérupdrætti af lóð og með löggildingu sem landslagsarkitekt, er heimilt að vinna slíkan lóðarupdrátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

Allir áðrir skilmálar óbreyttir, þ.e. í upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 22. janúar 2009 í borgarráði og breyttu deiliskipulagi sem samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði.



SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útivistarsvæði

- Í Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir kjallara/bilagemylsa
- Lóð
- Lóðarstærð
- Opið útivistarsvæði
- Fótballavöllur, S1, S2
- Frjálssþróttavöllur - S4
- Nokkur skr. greinargerð
- Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvadrir - lagir Veitna um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- Húsnúmer

Samgöngur

- Götur
- Víetgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- Bílastæði
- Þjónustuaðkoma og kvóð um akstur
- Kvóð um háspennustreng frá Veitum

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____.

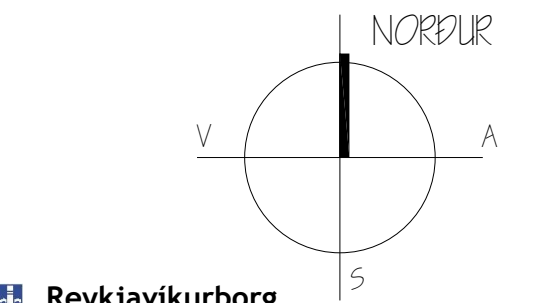
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

28. september 2017
Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir. Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumstöð í Árskógunum 2-8 og hann dreginn inn á austurhlíð og innan garðsvæðis við hjúkunarheimilið og þjónustumstöð. 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. Heimilt að auka byggingarmagn án kjallara um 10% umfram 7.650 m² án þess að auka heildarbyggingarmagn á lóðinni. Veitur óduku eftir endurskoðun á kvóðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvadrir um að aðkomusvæði ÍR verði endurskoðað til að bæta dryggi gangandi að byggingunum. Aðalstígarerfið um svæðið er yfirgrípsmikilið og lega þess á uppdætti er sýnd í leiðbeiningu. Þegar svæðið fer í frekari uppbyggingu þá verður stígarerfið hannað heildstætt m.t.t. þess að auðvelt verði að ferlast um svæðið

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.



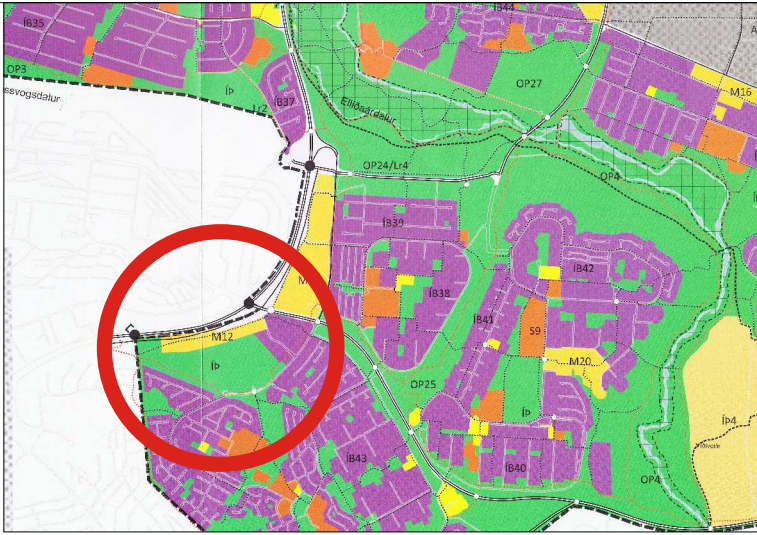
Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar
Deiliskipulagsbreyting - ÍR-svæðið. Kvadrir vegna Veitna, Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4

Málsvæði	Hannað	Talning nr.
1:1.500	HGG	dsk-101_02
Dagsetning	Breyting	Blaðstærð
27. apríl 2017	A	HGG



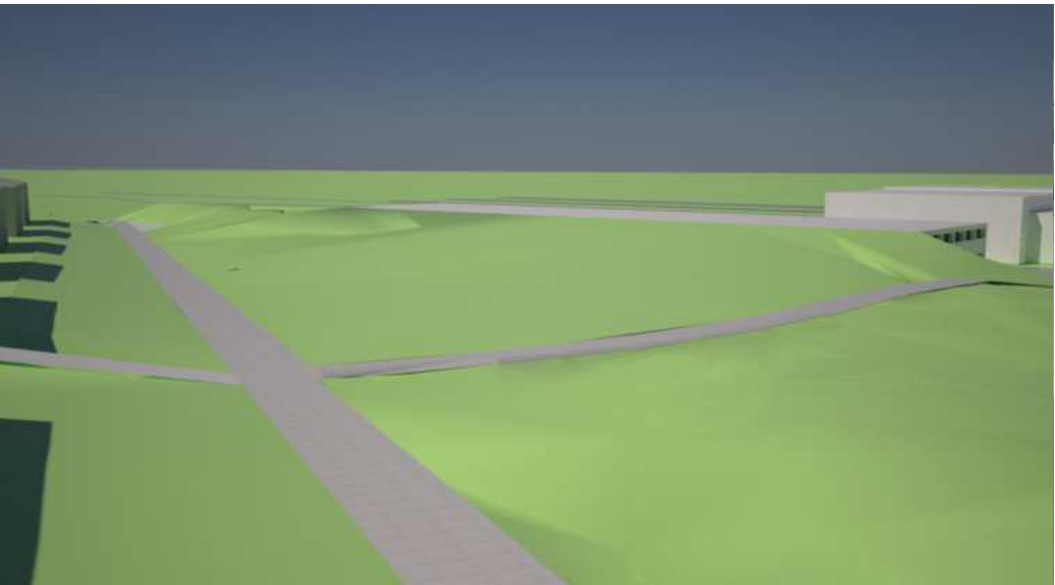
Hermann Geun Gunnlaugsson
Landslagsarkitekt FLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
Sími 1820 - 862 1642
netfang: tstor@tstor.is
vettfang: www.tstor.is



Ásýnd úr austri frá Seljahverfi á aðkomusvæði Íþróttasvæðis ÍR, gönguleiðir og mögulegt fyrirkomulag bílastæða.



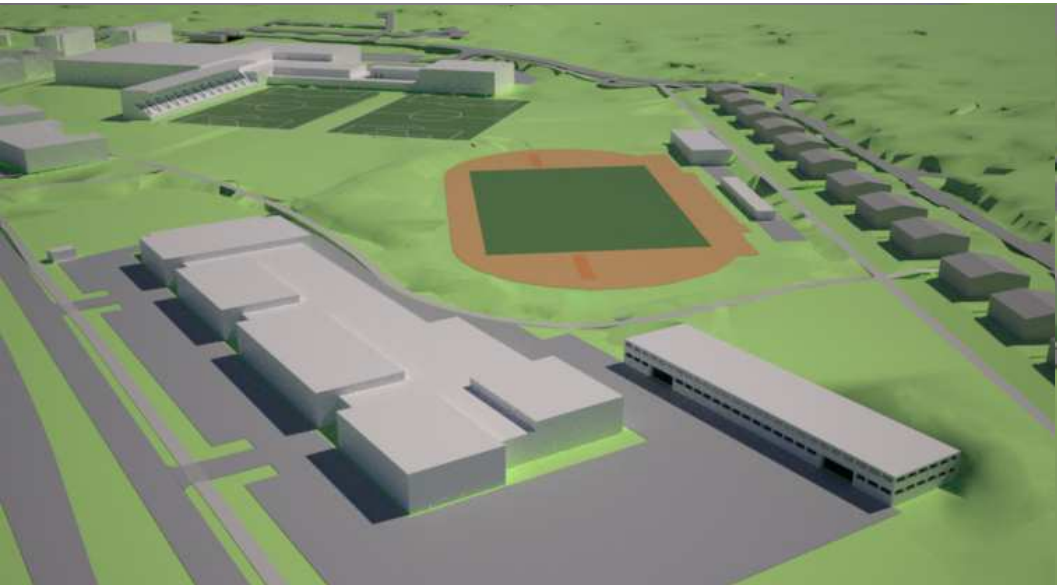
Ásýnd úr suðvestri á Álfabakka 2, Árskóga 1-7 og Íþróttasvæði ÍR



Ásýnd úr norðaustri frá göngustíg neðan við Þverársel, að Álfabakka 4 og Íþróttasvæði ÍR



Ásýnd úr suðvestri að niðurgrafið bílastæðahús við Álfabakka 4. Frjálsíþróttavöllur ÍR og íbúðarhús við Þverársel í bakgrunni.



Ásýnd úr suðvestri að Álfabakka 4 og Íþróttasvæði ÍR



Ásýnd úr norðri á Álfabakka 2 og Árskóga 5-7. Íþróttasvæði ÍR í bakgrunni og lengra til hægri er Þverársel, frjálsíþróttavöllur ÍR og Álfabakki 4



Ásýnd úr suðaustri á Þverársel, Álfabakka 2 og 4, Íþróttasvæði ÍR og Árskóga



Ásýnd úr norðvestri á Íþróttasvæði ÍR, Ársali 1-7 og Álfabakki 2 og 4 í bakgrunni.

28. september 2017
Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir.

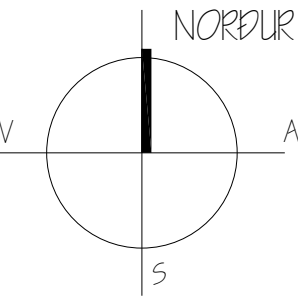
Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumíðstöð í Árskógum 2-8 og hann dreginn inn á austurhlöð og innan garðsvæðis við hjúkrunarheimili og þjónustumíðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og stækkun víðbyggingar getur orðið allt að 450m².

Fram komu ábendingar um byggingarmagn fyrir Árskóga 1-3 og því gerð eftirfarandi breyting. Heimilt að auka byggingarmagn án kjallara um 10% umfram 7.650 m² án þess að auka heildabyggingarmagn á löðinni.

Veitur óskuðu eftir endurskoðun á kröðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvæðir um að aðkomusvæði ÍR verði endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum.

Aðalstigakerfið um svæðið er yfirgrípsmikilið og lega þess á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi. Þegar svæðið fer í frekari uppbyggingu þá verður stigakerfið hannað heildstætt m.t.t. þess að auðvelt verði að ferðast um svæðið

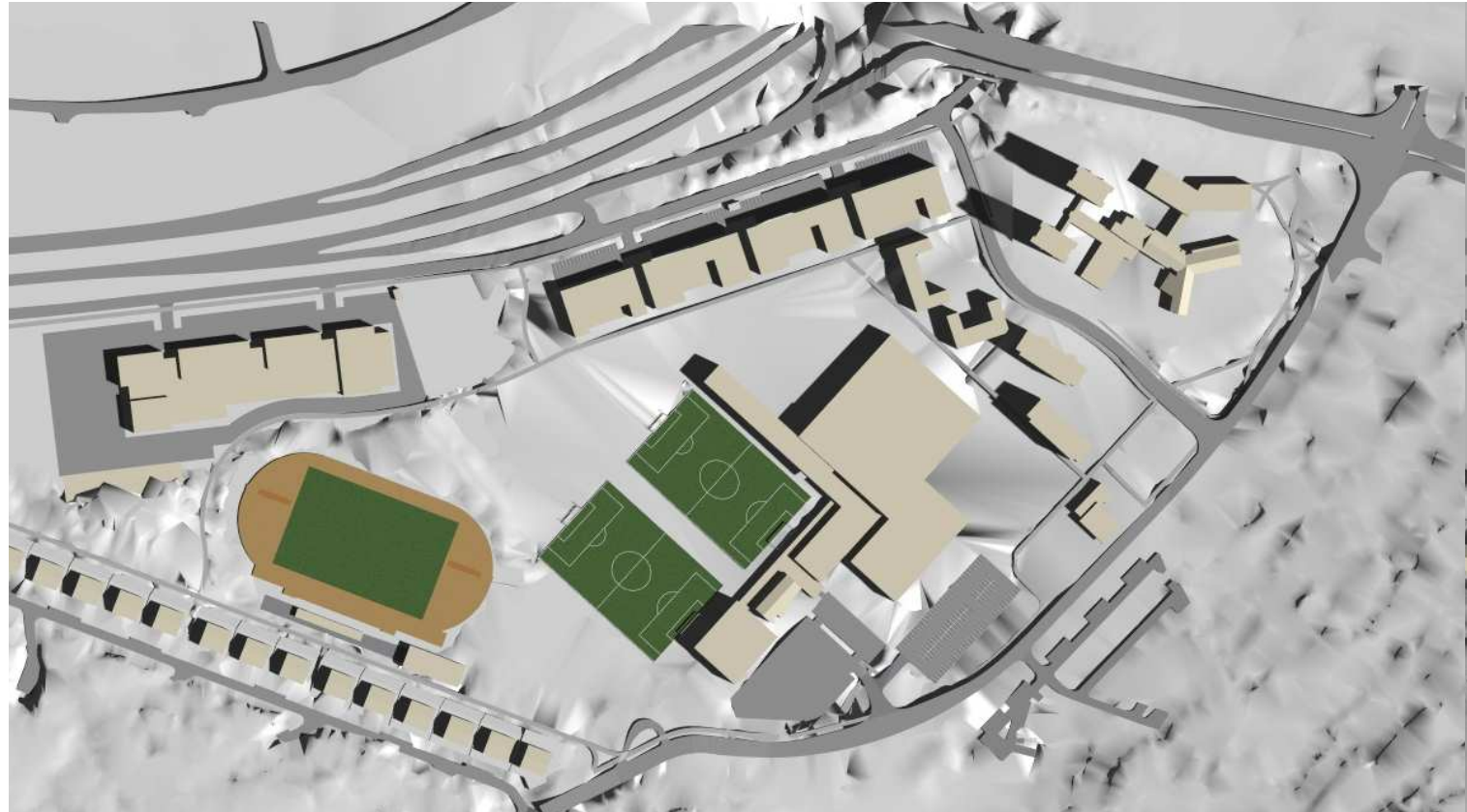
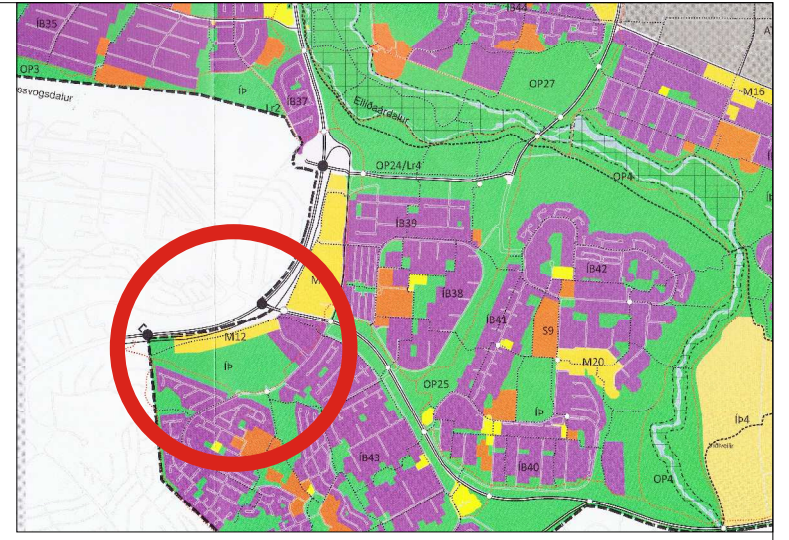
Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.



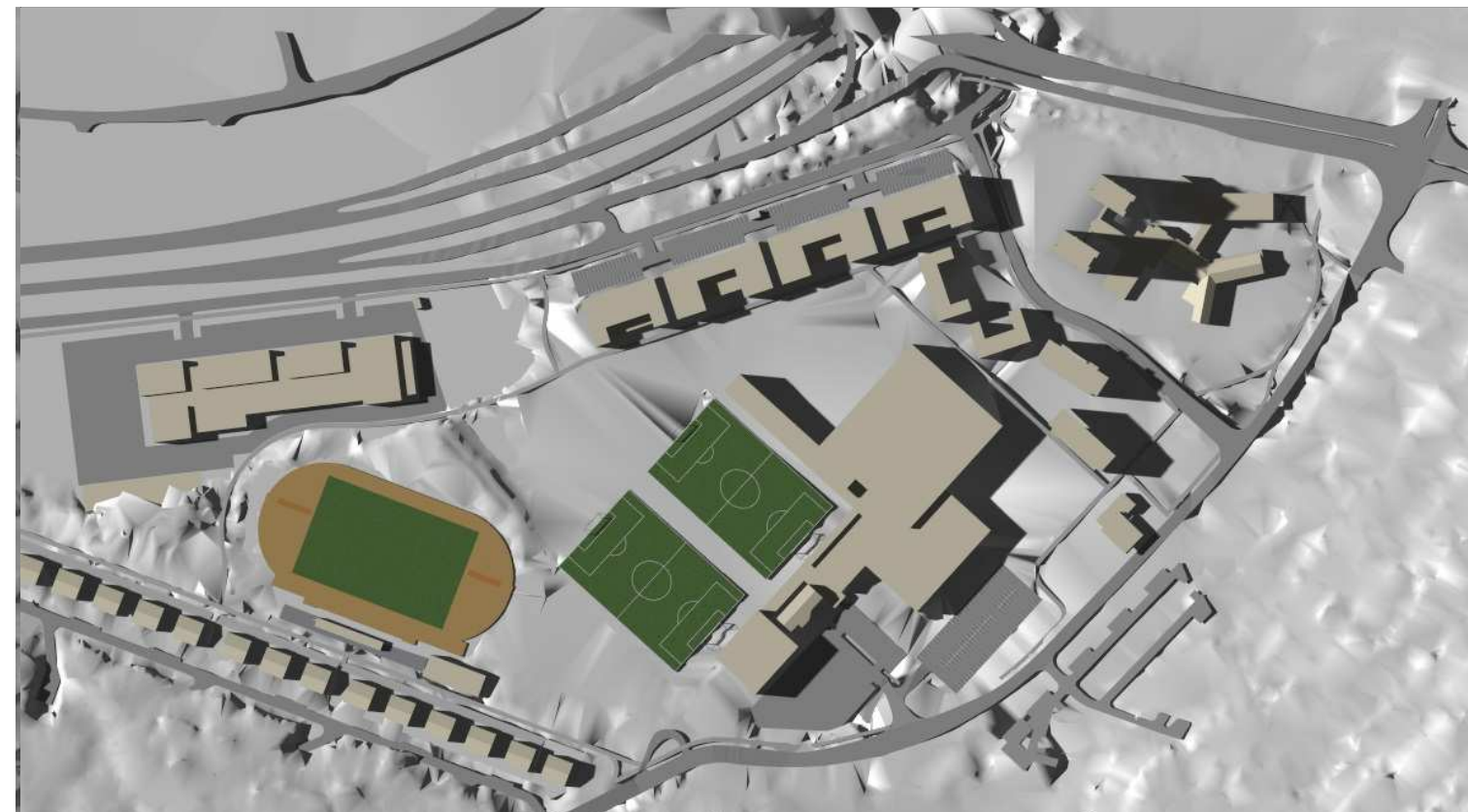
Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar Deiliskipulagsbreyting - ÍR-svæðið, Kvæðir vegna Veitna, Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4 SKÝRINGARUPPDRATTUR A		
Málsvæði 1:1.500	Hannað HGG, MM	Talning nr. dsk-101_03
Dagsetning 27. apríl 2017	Breyting A	Baðstærð A1



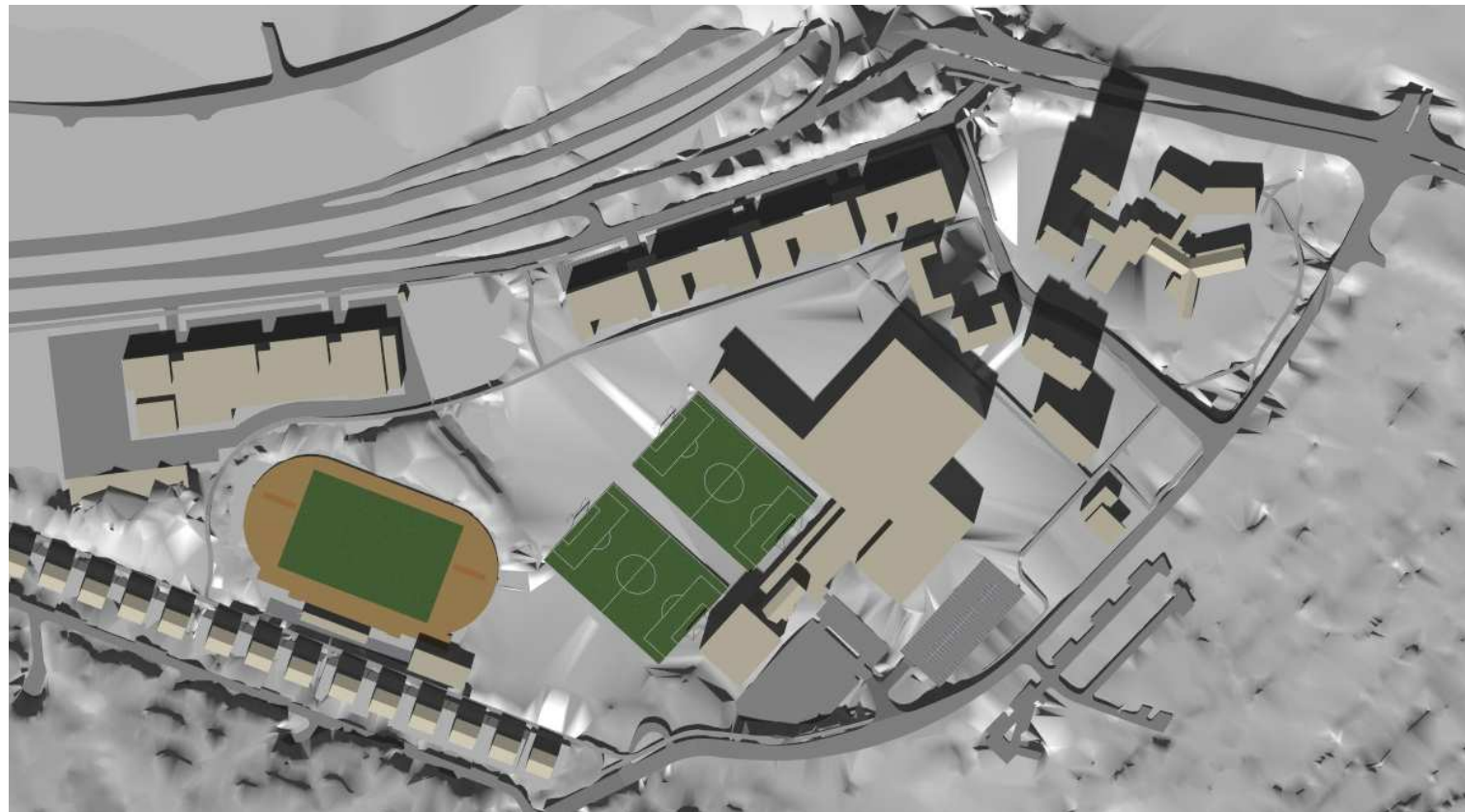
Hermann Georg Gunnlaugsson
Landslagarkitekt FLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: tstorð@tstorð.is
vettfang: www.tstorð.is



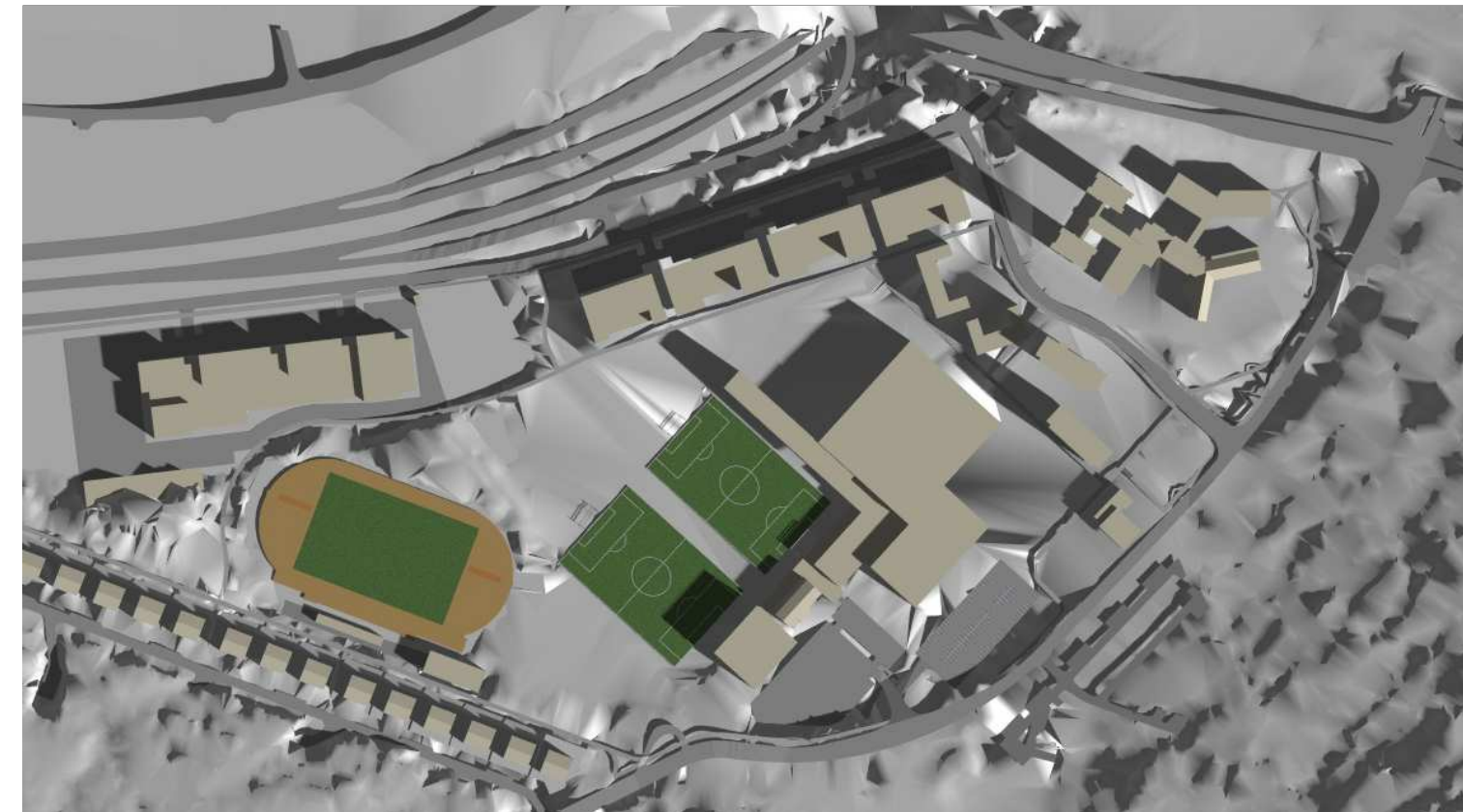
Skuggavarp júní 9:00



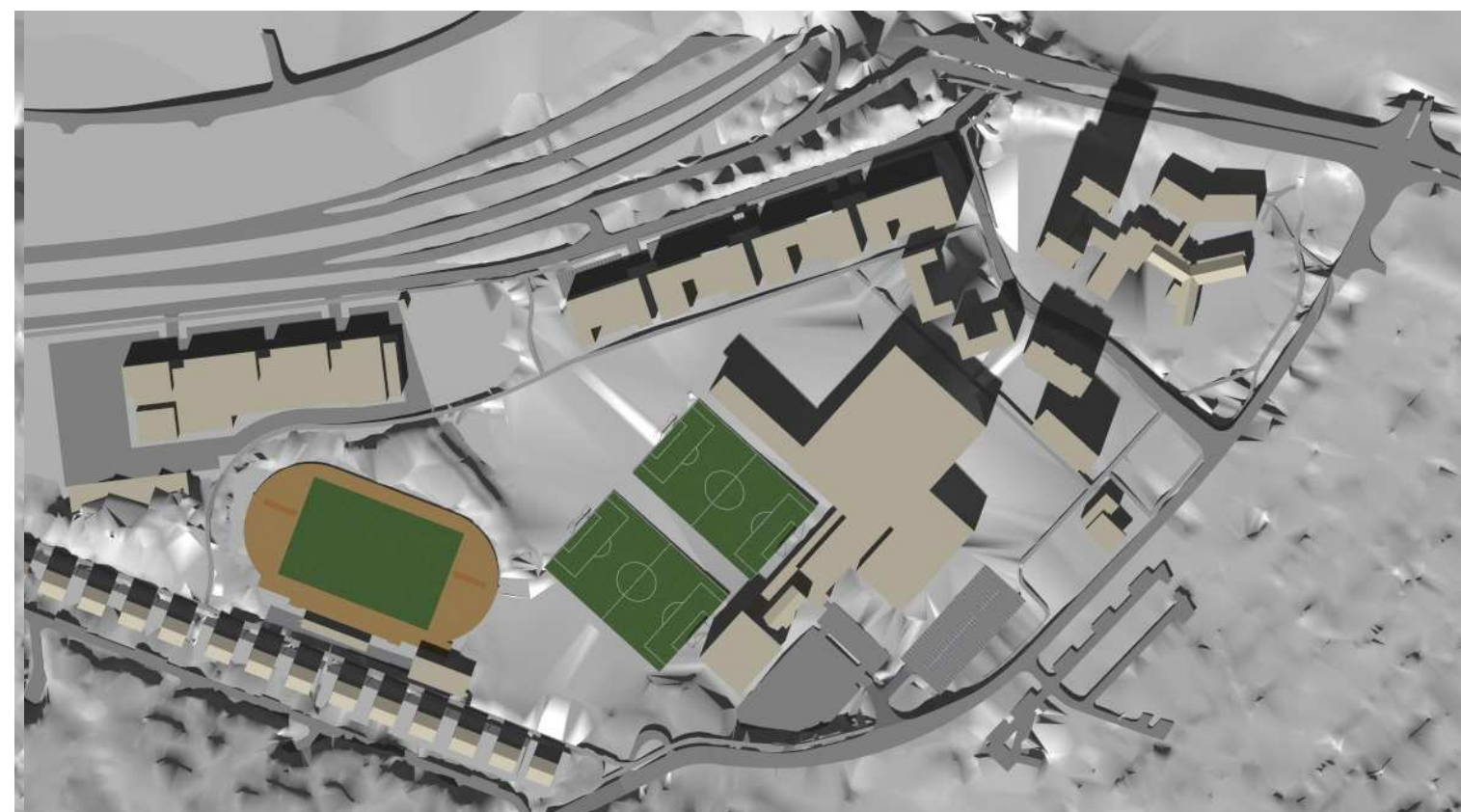
Skuggavarp júní 18:00



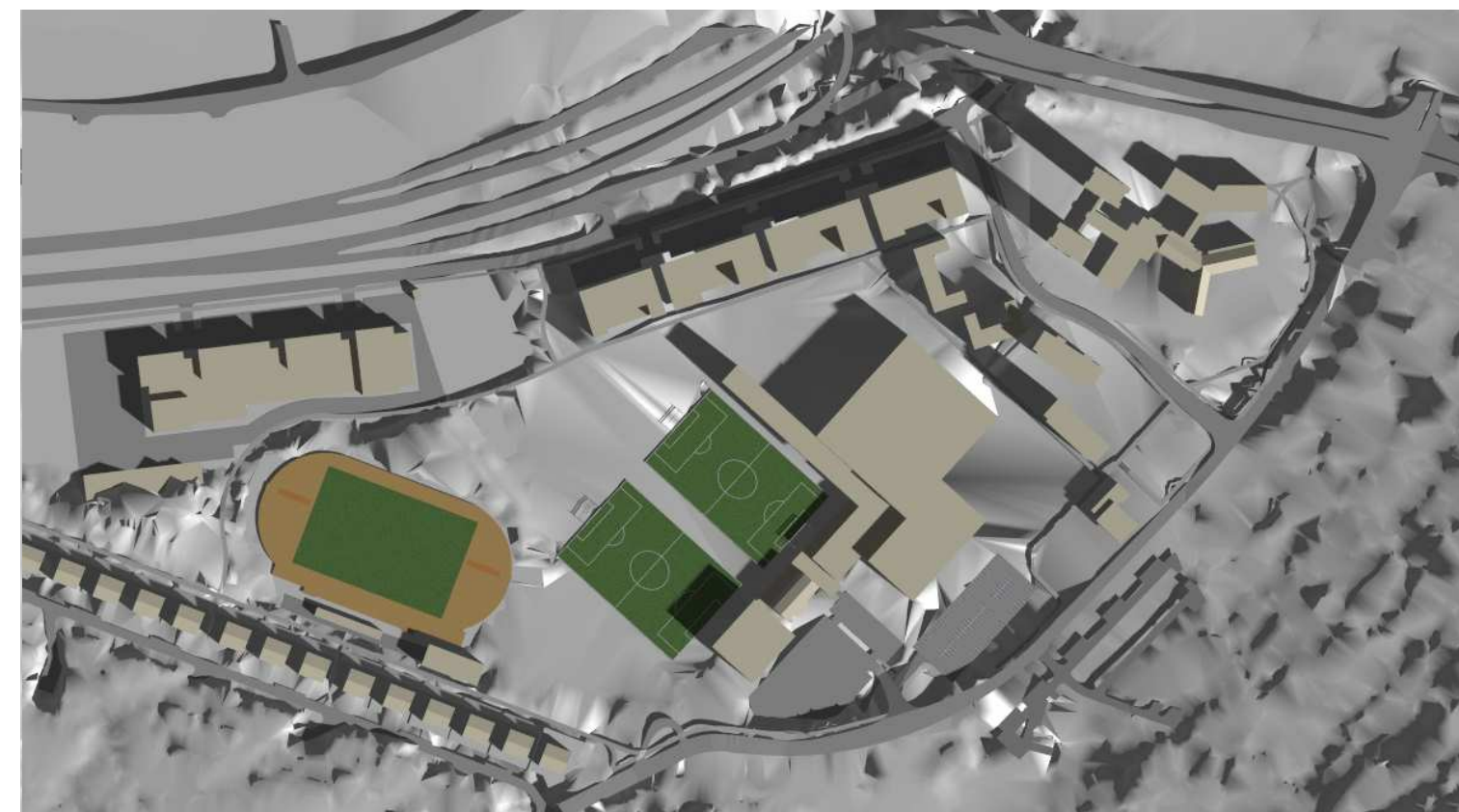
Skuggavarp mars 13:30



Skuggavarp mars 9:00



Skuggavarp september 13:30



Skuggavarp september 9:00

28. september 2017
Frágangur að lokinni auglýsingu.

Semtaðar burtu 5 breytingar áttugsmíndir.

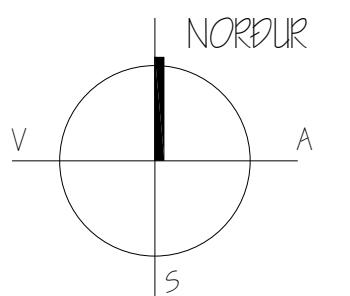
Gerð varð skýringarferill yfir þjónustumótunin í Árkúgnum 2-8 og innan dregin inn á austurhlöið og innan garðsvæði við hjúkrunarheimilið og þjónustumótun. Býggingarnám minnkad um 150smv. og stækkan vöðuggerð og gættur áttugsmíndir.

Frán komu ábendingar um byggingarnám yfir Árkúga 1-3 þótt gerð eftirfarandi breyting. Heimilt að auka byggingarnám á kjallara um 10% umfram 7.650 smv. til að auka heildarbyggingarnám á löðinni.

Reitur reður eftir áttugsmíndir á viðkomandi og eru þar breytingar færðar inn. Kvæð um að aðkomandi íR verð endurskoðað til að bæta gætti gangandi að byggingunum.

Aðalskákærfir um svæðið og yfirgrípisskóli og legg þess á upprætti er sein leiðbeiningar. Þannig hefur í frekari upplýgningu þá verður stíflakærfir hamnað heildsmv. til t.d. þess að auðveldi verð að ferðast um svæðið

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar
Deiliskipulagsbreyting - ÍR-svæðið, Kvaðir vegna Veitna,
Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4
SKÝRINGARUPPDRATTUR B

Mallikvarði 1:1.500	Hannað HGG	Teikning nr. dsk-101_04
Dagsetning 27. apríl 2017	Breyting A	Bládestarð A1



Teiknistofan
S T O R Ð

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
 Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
 Sími: 11 1820 - 862 1642
 Netfang: tstord@tstord.is
 Netfang: www.tstord.is

Reykjavíkurborg

Reykjavík, 31. júlí 2017

Umhverfis- og skipulagssvið.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Verkefnastjóri, Björn Ingi Edvardsson

Alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar.

ÍR, Skógarsel og Árskógar.

Ég hafna harðlega og alfarið fyrir hönd Húsanna í Bænum ehf. kt. 600906-1190 deiluskipulagsbreytingartillögu Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðrar bílageymsluhúsi að hluta til niðurgrafin og felld í lóð merkt á svæði 4 í deiluskipulagstillögunni.

Bílageymsluhúsið er staðsett innan við 10 metrum frá lóðamörkum húss við þverársel 28 þess fyrir hönd sem ég kæri. Bílageymsluhúsið er dregið útúr skipulagsreit 4 og fært alltof nálægt húsum okkar við þverársel 24,26 og 28. Þrátt fyrir að fyrirhugað sé að reyna að fela það í landslaginu þá er landhalli þarna lítill. ´

Þessu bílastæðahúsi þarna við lóðamörkin er harðlega mótmælt og þess krafist að það verði felld út deiluskipulaginu.

Ég mótmælti harðlega Barnahúsi sem þið settu hér við hliðin á íbúðarhúsi mínu við Gilsárstekk 7 109 Reykjavík og það var þar sett niður þrátt fyrir handvömm ykkar í kynningu á því. Þá hefur engin breyting orðið á þeirri stafsemi þrátt fyrir að umhverfi- og auðlindanefnd hafi felld öll leyfi byggingarfulltrúans úr gildi vegna þessa í framhaldi af kæru minni til nefndarinnar..... Þetta eru merkileg vinnubrögð og algerlega til skammar, að þessu söguð þá geri ég mér grein fyrir því að allar mótbárur og athugasemdir eins aðila verða látnar sem vindur um eyri þjóta og marklausar með öllu.

Gjörðið svo vel að fella úr gildi tillögu um bílageymsluhús hér á lóðamörkum húsanna við þverársel 28 og 28.

Virðingarfyllst,

f.h. Húsanna í bænum ehf.

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt.	15. ÁGÚ. 2017	 sign
Skjalnúmer		Áhrif 

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Reykjavík 11. ágúst 2017

Erindi: Bréf frá Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagsráð – frá 18. júlí 2017 þar sem auglýst er breyting á deiliskipulagi í Suður Mjódd.

Í þessu bréfi um Suður Mjódd er ekki minnst á breytingar á lóð Árskóga 2-8 sem þó eru mjög sýnilegar á yfirlitsmyndinni um deiliskipulagið. Þar er áætluð viðbótarbygging við Félagsmiðstöð Árskóga (v. þjónustu við væntanlega íbúa í blokkum eldri borgara nr.1-3 við Árskóga sem eru í byggingu) og er teiknuð út á svæði þar sem þúttvöllurinn er og sem er eina útivistarsvæði okkar íbúanna á lóðinni (100 íbúðir í nr. 6 og 8).

Lóðin Árskógar 2-8 er óskipt og því höfum við jafnan umráðarétt og umsagnarrétt á móti Ríki og Borg.

Íbúar í nr. 6 og 8 hafa hugsað um þúttvöllinn og hafa með hjálp frá GR (Golfklúbbi Reykjavíkur sem sér um sláttinn) séð um að halda honum við, sandborið og sett áburð, lagt til merkingar og holustangir, sett út merkingar og stangir þegar hefur viðrað og tekið það aftur saman að kvöldi. Það er ekki hægt að skilja merkingar og stangir úti yfir nótt vegna skemmdastararfsemi sem við höfum því miður reynslu af. Því eru tól og tæki geymd inni í geymslu í nr. 6 yfir nóttina.

Þessi perla er sagður einn sá besti þúttvöllur við félagsmiðstöð í borginni. Hann er notaður af íbúum húsanna og nágrennis yfir sumarið ávallt þegar viðrar. Þeir íbúar sem ekki geta komist á völinn geta horft á félagana úr sínum íbúðum eða nágrannanna og notið og glaðst með gerendum.

Unglingar úr vinnuskóla Breiðholts hafa komið í heimsókn og notið leiðsagnar eldri borgaranna hér og jafnvel kynnst þessum hluta golfþróttarinnar í fyrsta sinn. Um 70 manna þúttmót hefur verið haldið hér (Íslandsmót í þútti 60+) og ákveðið að halda annað slíkt í ágúst 2018.

Tillaga á yfirlitskortinu um að færa þúttvöllinn við gatnamót Árskóga og Skógarsels mun ekki verða til framdráttar og íbúar Árskóga 6 og 8 munu ekki flytja tól og tæki þangað né hugsa um þann völl þetta langt í burtu. Hann gæti verið í vörslu væntanlegra íbúa í nr. 1 og 3 en þúttvöllur á við þúttvöllinn við Árskóga 6 og 8 verður ekki til af sjálfu sér og tekur mörg ár að vinna hann upp. Auk þess verður minna skjól og ekkert athvarf líkt og í Félagsmiðstöðinni í Árskógum.

Við mótmælum harðlega að þessi perla og eina útivistarsvæði íbúanna til ánægjulegra hreyfinga og samvasta á þessari lóð verði eyðilögð með byggingu. Bygging þessi mun auk þess byrgja alla sýn á neðri hæðum í nr. 6 og íbúar horfa í gráan vegg. Aðrar lausnir um stækkun Félagsmiðstöðvarinnar til að sinna viðbótar íbúum frá nr. 1-3 hljóta að geta komið til greina ef grannt er skoðað. Einnig þarf að skoða getu eldhúss vegna þessarar viðbótar.

f.h. stjórnar húsfélagsins Árskógar 6 og 8

Þórey S. Guðmundsdóttir formaður
 Aðalsteinn Kjartansson gjaldkeri
 Eiríkur Sævaldsson ritari

Undirskriftalistar með mótmælum frá íbúum í Árskógum 6 og 8 fylgja þessu bréfi.

Skýringaruppdráttur M 1:1.500



Ásýnd úr norðvestri að Álfabakka og Þróttarvæði IR



Ásýndir eru samskipti að Skógarvatni, Árnaboga og Þróttarvatni IR



Ásýnd er meðvænt að Álfabakka 4 og þrífarsvæði VR



Árjnd er sæðri að Eðgardsell og Þróttarsvæði sit



Reykjavíkurborg
Stjórðunfallið

SÚÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógaræi og Ársárgar
Dællakpatasteyring - ÍR-eyndið, Kráðir vegna Valtu,
Ársárgar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4
SKYNGJALAPPRÓTTUR - TELAGA.

Student ID	Name	Section ID
1:1500	HOG	csk-101_02
Reporting	Grading	Section
27. april 2017	A	HOG
		A1



Teiknistofan
STORD

MÓTMÆLI UNDIRSKRIFTARLISTI

Þeir sem vilja styðja MÓTMÆLI gegn viðbótarbyggingu við Félagsmiðstöðina Árskógar sem áætlað er að verði á núverandi púttvelli okkar -sbr. Fréttabréf nr. 2 og deilskipulagskorti í Ársal-skrifi nöfn og kennitölu á þennan lista. Listinn mun fylgja bréfinu til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Áhersla mun verða lögð á að finna aðrar leiðir til stækkunar matsals.

Nafn

Kennitala

Þórey S. Guðmundsdóttir	251134-4649
Jakobína V. Jakobsd.	211132-3535
Sigrún Sindingeimsd.	2702 3899
Guðrún Magný Óskarsdóttir	150628 2109
Anna Margrét Albers	240731 4019
Póllý Baldvinsd.	
Hjalsteinn Hjartansson	080531-4359
Haukur Þ. Þorleifsson	0105 264189
Birna E. Bjarnlífsd.	140934-3569
Hóstiur Guðmundsson	0911324009
Guðmundur T. Sigurðsson	281035-7899
Ólafur Ingvarsson	110530-7499
Kristbjörg Þórhallsd.	221038-7119
Þórunn Hjalladóttir	291142-7299
Þórunn S. Guðmundsson	161037 7124
Ólafur Þorvaldur	250733-3809
Guðberg Steinhólfur	3009243279
Steinnur Karabótti	020549-3519

MÓTMÆLI UNDIRSKRIFTARLISTI

Nafn

Kennitala

Pórbjörn Friðg	0401352809
Jóhanna Leóalfr.	
Guðrún Guðnad.	091231-3879
Jonas Halldórsson	31073741119.
Björn Guðmundsson.	2408263999
Bergþóra S. Ottesen.	28.11.31.2499
(Angarður Jónard.	260834-3559
Einar Petursson	100231-3609
Ellda Rasmund	131041-4899
Guðbjörg K. Hannesd.	221029-3569
Jóel Jónsson	0310307299
Þorbjörg Guðmund	
Sigrún Einar dóttir	070627-2139
Guðrún S. Kristjánsd	
Þagbjört Guðmund	
Magnús Kristinnsson	131023-4219
Frít. L. Jóhannsdóttir	010832-3309
Þorgerður	
Guðbjörg Hjalmsdóttir	190627-2419.
Lisín Samueldóttir	030231-2529

MÓTMÆLI UNDIRSKRIFTARLISTI

Nafn

Kennitala

Örnþór Sævaldsson
Sigurðaug Sigurðinn.

060940-3719
291129-3079

Vinþórunn

2807454409

Erna R. Rutkjaard

24083 22679

Guðný Einarsdóttir

230638 2339

Kristjana Þóllýst Gudm.

090129 2529

Karl S. Benediktsson

230234 3299

Régína Þirkis

010237-3359

Greta Bachmann

080930-7349

Ingibjörg Björnsdóttir { Sími 4311422-895162
Ktala 0410353909

Brínni Ingadóttir 041237-3849

Ársel Margræt Árnad 190728-4719

Vilborg Magnúsd 5571860

Helga L. Helgadóttir 553-5542

Jóna Gígja Eirsdóttir 2206392689

Björg R. Sigurðard 0902-10 3159

Ásgeir Hórnarsson 111236-2089

Maria H. Grönm. 3110.2989

Marsilíu Tomasd. 301042-2869

Ingvaldur Jónny Jónsd 05.08.41-4809.

Louisa Ólfersdóttir 1309.40-2859

Sigrún Jónsdóttir 030439-2409

Jónna Þórnisdóttir 180640 3099

MÓTMÆLI UNDIRSKRIFTARLISTI

Nafn

Kennitala

Magnús Guðna-son	170924-2909
Arnur Óskarsdóttir	171132-4289
Leifur Halldórsson	080923 2879
Kristín Sveinól	211022-3109
Kristinn B. Kirilsson	211028-4019
Þórunn Brynjólfsdóttir	110826-4949
Ólafur Jóhannsson	121232-9729
Kristinn Halldórsson	190833-2329
Þjórg Helgadóttir	281143-2559
Guðrún Marníósd.	
Sigrún Þorvaldsson	230232-2619
Óskar Jónsson	190725-2279
Guðný Björnsd.	071229467
Sveinn Jónsson	240831-4879
Sigrúnur Halldór	071231 3429
Þórhildur Magnúsd.	507-5000
Anna Þorvaldur Jónsson	120730, 3829
Sigrún Sveinól	180429-4179
Sigrúnur Marníósd.	210349-4189

MÓTMÆLI UNDIRSKRIFTARLISTI

Nafn

Kennitala

Ólafur S. Guðmundsson

220934-2769

Kristín Þ. Jónsdóttir
Jóna A. Rannsótt.

Ann María Andreassen

Frá: Olafur Gylfason <olafurgylfason@yahoo.com>
Sent: 14. ágúst 2017 17:13
Til: USK Skipulag
Efni: Vegna breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar

Heil og sæl,

Undirritaður vill gera eftirfarandi athugasemdir við nýjustu breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar:

- Frekari skerðingar á íþrótt- og útivistarsvæðinu vegna reits, **F. Verlun og þjónust – V2** er óásættanleg m.a. vegna
 - ÍR svæðið var stækkað í síðasta deiliskipulagi til að koma á móts við þá miklu skerðingu sem varð fyrirhugaðrar lóðasölu á lóðum merktum D og E en eftirgjöf ÍR á þeim átti að standa undir fjármögnun á uppbyggingu á ÍR svæðinu.
 - Framtíðar möguleikar íþróttasvæðisins skerðast verulega og þar sú afþreying sem svæðið getur veitt íbúunum.
 - Byggingu á 23.000 fm húsnæði mun fylgja tilheyrandi umferðaraukningu. Slíkt mun valda bæði ónæði vegna aukins hávaða auk þess tímataps sem aukin umferð mun valda íbúum hverfisins.
 - Verslun og þjónusta á ekki heima inn á íþrótt- og útivistarsvæði.
- Vegna þess byggingarmagns sem er verið að bæta við á reit **D. B1 Íbúðir** er óásættanleg m.a. vegna
 - Aukning um 36 íbúðir á reitnum mun beina aukinni umferð inn í hverfið.
 - Hækkun bygginga um eina hæð mun svo skyggja á útsýni íbúa sem eru fyrir á svæðinu.
 - **Það að auka byggingamagn án þess að ekkert endurgjald komi til Reykjavíkur er auk þess mismunun og misnotkun á þeim gæðum sem Reykjavík býr yfir.**
- Vegna reits E. Verslun og þjónusta – V1 en nýting hans er óásættanlega m.a. vegna
 - Verslun og þjónusta á ekki heima inn á íþrótt- og útivistarsvæði né á íbúðasvæði.
 - Mikilli aukningu á umferð inn á svæðið.

Ég óska jafnframt eftir upplýsingum um öll fyrri deiliskipulög á Suður-Mjóddar svæðinu og kostnað samhliða þeirri vinnu allri sem fallið hefur á Reykjavíkurborg.

með vinsemd og virðingu,
Ólafur Gylfason,
Lambaseli 11
109 Reykjavík
230666-4159

Ann María Andreassen

Frá: Hróbjartur Jónatansson <hj@jonatansson.is>
Sent: 15. ágúst 2017 10:08
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli við breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar

15. ágúst 2017.

Undirritaður gerir eftirgreindar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Suður-Mjóddar.

- 1) Í fyrsta lagi, er mótmælt aukningu byggingarmagns á reit D.B1. – hafa ber í huga að hér er verið að skerða íþrótt- og útivistarsvæði ÍR og því verður að fara með gát og gæta þess að þrenging verði ekki óhófleg til framtíðarnotasvæðisins og frekari uppbyggingar þess. Til dæmis er þörf á sundlaug í Suður- Mjódd sem getur þjónað neðra Breiðholti sem telur nú um 13.000 manns eða svo. Á sínum tíma var af íbúum fallist á að óveruleg íbúðabyggð kæmi í Suður-Mjódd gegn því að RVK myndi byggja svæðið upp enda yrði engin röskun á íþróttasvæðinu. Fyrirhuguð aukning gengur gegn því markmiði. Í samræmi við það verður íbúðabyggð að falla vel að íþróttasvæðinu og ber því að ákveða íbúðabyggðina út frá forsendum íþróttasvæðisins en ekki öfugt. Aukning á byggingarmagni sem nemur 32 íbúðum mun skerða íþróttasvæðið og hamla uppbyggingu þess. Þá er óásættanlegt að hús séu hækkuð frá því sem er í núverandi skipulagi. Þá mun aukið byggingarmagn auka umferð sem veldur aukinni slyshættu og óþægindum fyrir notendur íþróttasvæðisins, sem eru aðallega börn og unglingar.
- 2) Í öðru lagi, er mótmælt frekari skerðingum á ÍR svæðinu vegna reits F, Verslun og þjónusta –V2. Nú þegar er búið að skerða íþróttasvæðið um of og frekari skerðing mun minnka gildi svæðisins sem íþrótt- og útivistarsvæðis til lengri tíma litið. Svæðið býður ekki upp á 23.000 fermetra atvinnuhúsnaði með tilheyrandi umferðarpunga og ónæði. Þá fer ekki saman að vera með íþrótt- og útivistarsvæði og svo verslun og þjónustu.
- 3) Í þriðja lagi er mótmælt fyrirhugaðri starfsemi á reit E. verslun og þjónusta –V1. Enn er verið að ganga lengra í að þrengja að íþrótt- og útivistarsvæðinu en lofað var á sínum tíma. Verslun og þjónusta á ekki heima inni á íþróttasvæði og slíkar byggingar munu hamla frekari uppbyggingu svæðisins til framtíðar.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Virðingarfyllst,
Hróbjartur Jónatansson
Ljárskógum 6,
109 Reykjavík.

Reykjavík, 17. ágúst 2017

Mál varðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Suður Mjódd

Undirritaður gerir eftirfarandi athugasemdir við deiliskiplagi fyrir Suður Mjódd.

Fyrst ítrektun á eldri athugasemdum sem mér finnst að eigi enn við þó að það sé ekki stekið skýrt fram texta í þessari breytingartillögu á deiliskipulaginu hvort þetta eigi við eða ekki. Ég reikna með að þetta eigi enn við.

1. Á svæði ÍR er gert ráð fyrir 250 bílastæðum en áhorfendasvæði í fjölnota íþróttahúsi er 1500 manns og sami fjöldi er skráður í stúkuna. Að reikna með 5 mann í hverjum bíl og ekki gera neinar ráðstafanir vegna keppenda eða starfsfólks er ekki ásættanlegt. Bílastæðin eru of fá nema þeir sem skipuleggja þetta noti aðrar og betri reiknisaðferðir en ég. Ég gef ekkert fyrir skýringar í texta um að hægt sé að sýna fram á minni bílastæðapörf þar sem hér sé um hverfistenda starfsemi. Við ÍR-ingar búa víðar en í Breiðholti.
 - a. Í svari síðast koma fram að miðað við að það væru 6 manns í bíl og svo ætti að ganga, leggja í nágrenni og á bílastæði verlana í Norður Mjótt. (staðan er svo í dag að þar er komið skilti sem segir „aðeins fyrir viðskiptavinum“).
 - i. Gaman er að fá skýringu á þessu svari frá því síðast. Þar sem þetta gengur ekki upp.
2. Þó að það sé tekið fram um fjölda bílastæða við einstaka byggingar, þá er aðeins verið að tala um lámærks kröfur. Raunin er oft að það þarf fleiri bílastæði en eitt á hverja 12 ferm. skrifstofuhúsnæðis.
 - a. Kem að þessu nánar síðar
3. Stækkun elliheimilis að Breiðholtsbraut er vanhugsuð vegna þess að ekki verður hægt að uppfylla hljóðvist þar sem byggingin liggur með Breiðholtsbraut. Allvegana er ekki sýnt fram á það eða talað um það.
 - a. Þetta þarf að koma í deiliskipulagi. Ekki nóg að láta þetta koma fram á teikningum.
4. Almennt er talað um hljóðvist í þessu skipulagi (frá 2015). Að mínu mati er orðalag óljóst samanber t.d. „en gera má ráð fyrir því að gerðar verði frekari ráðstafanir“. Deiliskiplagið á að taka skýrt á kvöðum en ekki tala um almennt um eitthvað.
5. Ekkert er getið um tenginu Álfabakka við Hlíðardalsveg í Kópavogi (reyndar talað um Lindarveg í skipulaginu) samanber eldra skipulag. Það er ekki nægjanlegt að segja að Álfabakki liggi að Kópavogi.
 - a. Það er búið að laga þetta í þessari tillögu. (kem að þessu síðar).
6. Ekkert kemur fram um áætlaða umferð í skipulaginu frá 2015 (ekki heldur í þessari breytingartillögu). Vegna reita C1 og C2 kemur fram að þar verði 650 stæði. Hvernig verður umferðin? Ekki stafur um hana.
 - a. Meira síðar.

7. Mun umferð á Breiðholtsbraut aukast? Þess er óskað að það komi fleiri tré eða hæðamön á milli Breiðholtsbrautar og Arnabakka (á mótis við Prestsbakka).
 - a. Enn og aftur er ekkert um umferð. Ef á að notast við að það Breiðholtsbrautin sé utan skipulagssvæðis þá er eitthvað að skipulagsyfirvöldum. Eingin kemst inn á þetta svæði nema nota Breiðholtsbraut og Reykjanesbraut. Það hlýtur að þurfa að taka á umferðamálum í þessu skipulagi. Þessar umferðaæðar hljóta aða vera forsenda fyrir þessum byggingum sem á að byggja. Ef það á ekki að gera það er óskað eftir þeim forsendum.

Varðandi greinagerðarinnar sem byrtist með þessari breytingartillögu að Suður Mjódd með dagsetninguna 27. Apríl 2017.

1. Með þessum framkvæmdum verur svæði ÍR er orðið allt of lítið til að geta upp öflugt íþróttastarf til framtíðar. Svæðið er svo lítið að það er aðeins hægt að byggja hálf fjölnota íþróttahús. Það segir allt um metnað borgaryfirvalda unglingastarf í Breiðholti.
2. Í tillögunni er fótboltavöllum (þ.e. knattspyrnuvöllum) fækkað um einn. Engar forsendur eru gefna fyrir þeirri ástæðu. Hver er ástæðan. Var gerður samningur við ÍR um málið?
3. Varðandi hljóðsvist er við Árskóla 1-3 og 5-7 er gerð krafa um hljóðvist uppa á 50 dB varðandi eina hlið en engar kröfur gerðar á aðrar hliðar bygginganna. Ég vissi ekki að hljóð bærisk aðeins í eina átt. Ég hef átt heima nærri Reykjanesbrautinni (Kópavogs megin) og það skipti ekki máli hvor maður var norðan eða sunnan megin við húsið það var sami hávaðinn. Það þarf að gera sömu kröfu á hljóðvist á öllum hliðum bygginganna. Þetta á líka við um byggingar sem eru við Álfabakka (vona nú samt að þær komi ekki þar sem ég er á móti þeim).
4. Fjölga á íbúðum við Árskóga 1-3 um 16 íbúðir. Ekkert er getið um forsendur hvers vegna það er gert. Ég er á móti þessu. Sama ávið um Árskóga 5-7. Þar á að fjölga íbúðum um 20. Ég er á móti þessu og engin rök færð fyrir þessum breytingum eða hvaða áhrifa það hefur á umferð og hljóðvist?
5. Bílastæði við við Árskóga 1-3 verða 78 sem eru 10 fleiri en íbúðirnar. Þetta gengur bara ekki. Íbúar á þessum aldri fá gesti og 10 stæði duga ekki. Það er ekki hægt að segja að eldra fólk sé að koma með almenningssagöngum. Það kemur á einkabifreiðum svo það þurfi ekki að ganga langar leiðir. Hver eru rökin fyrir svona fáum bílastæðum? Sama á við um Árskóga 5-7. Nema þar er bílastæðin jafnmörg og íbúðirnar. Lifa skipulagsyfirvöld og hönnuðir á þessu skipulagi í öðrum heimi en ég? Hvað gengur yfirvöldum til?
6. Í texta í lið D stendur „Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð felld út.“ Þetta ætla ég að segja að ég skilji ekki. Má skilja það svo að 5 hæðin er felld út eða er átt við að hætt sé við að fella hæðina inn?
7. Hver ástæða þess að kvöð um bílakjallara við Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d er breyt frá því að vera á tveimur hæðum í aðeins eina hæða? Miðað við stærða þessara bygginga þarf fleiri stæði fyrir bifreiðar.

8. Bílastæð við Álfabakka 2a, 2b, 2c og 2d eru og fá. Þarna er samtals gert ráð fyrir 348 stæðum en byggingarmagnið (fyrir utan bílakjallara) er 17.000 M². Hér eru engar forsendur gefna um þennan (fáa) fjölda bílastæða. Þarna gætu unnið á milli 1000 til 1400 manns og hvað þá um viðskiptavina. Ég sé bara ekki hvernig 348 stæði eigi að duga. Það er athyglisvert það við byggingar við Árskóga er tekið fram fjöldi bílastæða fatlaðra en ekki við byggingar við Álfabakka. Svona misræmi er óþolandi eða er þetta með ráðum gert? Á víðar við í þessari greinagerð með þessu skipulagi.
9. Undirritaður er mótfallinn því að koma með Álfabakka 4 aftur inn á skipulag. Þetta þrengir að íþróttasvæði ÍR til framtíðar. Á ekki að horfa til framtíðar? Er það talin góð stjórnsýsla að lofa einhverjum lóð sem er ekki til á skipulagi og ætlast til að íbúar á svæðinu vilji það? Hvort er réttur íbúa metinn til móts við eða einhverja fjárfesta (í þessu bílaumboðið Hekla)? Þarna sagt að eigi að byggja allt að 10.980 m² sem er allt allt of mikið. Hver er fósenda fyrir þessu byggingarmagni? Pólitískt loforð?
10. Á lóð Álfabakka 4 er einnig gert ráð fyrir sér bílastæðahúsi. Sagt er að 40-50% eigi að vera með jarðvegi og gróðri. Spurt hvað hluti þaksins? Er það þeirra sem fá lóðin að ákveða það eða ætti ekki að segja suður- og suðvesturhluti þaks eigi að vera með gróðri (ef skipulagið verður samþykkt (sem ég er mótfallinn).
11. Ekkert er minnst á umferð eða aðkomu að þessu svæði sem er verið að skipuleggja. Hvernig verður umferðin? Hver er umferðin í dag á Reykjanesbrautinni og hver verður hún við tilkomu þessa skipulags? Hver er umferðin í dag á Breiðholtsbrautinni og hver verður hún við tilkomu þessa skipulags. Það er ekkert um þetta í þessum dörgum að deiliskipulag. Hver er ástæða þess? Íbúar eiga rétt að fá þessi svör. Það þýðir ekkert að notast við 50 mm vatnsrör ef það þarf 100 mm vatnsrör. Það verður að gera úttekt á umferðinni. Ef það á ekki að gera það er óskað eftir rökum fyrri þeirri ákvörðun?
12. Aðeins einu sinn er minnst á hávaða og það við byggingar við Ársali (reyndar vanhugsað eins og annað). Hvað með hljóðvist bygginga við Álfabakka er það óþarfi? Er nauðsyn að bygginga einhverjar hljóðmanir með Reykjanesbraut vegna hávaða? Hvað með bætta hljóðvist vegna aukinnar umferðar á Breiðholtsbraut? Hafa einhverjar mælingar verið gerðar eða spá gerð um þann hávaða sem gæti orðið með tilkomu þessa skipulags? Ef ekki hver eru rökinn? B-Vil ekki sjá svarið að Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut séu utan skipulagsrammans.
13. Álfabakki er saður tengjast Lindarvegi. Hefur einhver samningur verið gerður við Kópavogsbæ vegna þess? Hvað ef þessi tengin kemur ekki strax? Á þá að gera aðrein frá Reykjanesbraut nærri Álfabakka 4?
14. Í greinagerð stendur „Á lóðinni og við lóðarmörk er heimilt að reisa auglýsingarskil sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti“. Þetta getu ekki verið svona allar kvaðir vegna þessa auglýsingaskiltis eiga að vera í þessu deiliskipulagi. Íbúar í nágrenni geta ekki haft mikil áhrifa á skiltið ef það á aðeins að sýna það á aðaluppdrætti. Legast á mót í þessi skilti en ef það þarf að koma (vegna óska þeirra sem eru þegar búnir að fá lóðina þó hún sé ekki til á skipulagi) þá verður kvaðir og annað vera setti í deiliskipulaginu. Skilti er ekki sama og skilti.

15. Það er lítið fjallað um hæðakvóta í þessu skipulagi. Fer fram á að hæðakvótar komi fram s.s hvar er gólfhlötur 1 hæðar og hvar er kvótinn fyrir þakið. Þetta á við byggingar við Árskóga og Álfabakka.

16. Varðandi Álfabakka 2 a, b, c og d kemur ekkert fram um hvað hver hæð er há. Þarf að koma fram. Það er stór munur hvort hver hæð er 270 eða 5 m á hæð. Það á ekki að gera sömu mistök eins og voru gerð í Skúlagötuinni en þar var aðeins talað um fjöldi hæða en ekki minnst á það að var hátt til lofta á hverri hæð.

Ég vil taka það fram þó að ég hafi komið með margar athugasemdir á einstaka þætti í þessu skipulagi er ég eindregið á móti stækkunar og aukningu á byggingarmagni á þessu svæði. Það á ekki að þrengja meira að svæði ÍR. Hvert ætla yfirvöld að senda ÍR næst þegar búið er að þrengja svo mikið að svæðinu að það háir allri framþróun og næsti verktaki vill byggja fjölbýlishús á svæðinu? Má aldrei horfa fram á vegin til 10, 20, 30 eða 50 ára. Sem íbúi í Breiðholti við ég ekki fá þetta byggingarmagna á svæðið sem þrengja lífsgæði mín og annara íbúa í Breiðholti, Kópavogi og í Reykjavík.

Virðingarfyllt,

Pétur Valdimarsson
Kt.090359-6229
Réttarbakka 1
109 Reykjavík

Skipulag í Reykjavík

Athugasemdir við um breytt deiliskipulag í Suður-Mjódd, 109 Reykjavík.

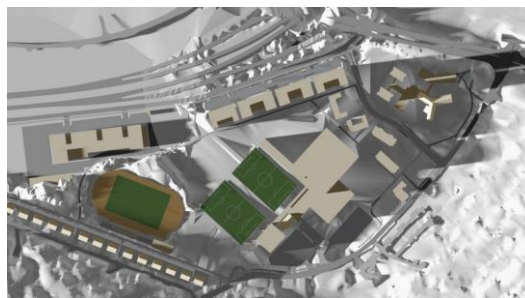
Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 21. júní 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 29. júní 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar. Í breytingunni felast m.a. breytingar á íþróttasvæði ÍR sem og aðrar breytingar. Á íþróttasvæði ÍR er auglýst breyting á uppbyggingu mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi og hálfu knattúsi auk þess sem stúka fyrir allt að 1500 manns verði færð til og lögð samhliða keppnisvelli ÍR.

Við skoðun á þeim „Skýringaruppdráttum – Breyting B“ og „Ásýndir“ Mynd A sem fylgja með auglýsingunni er hér um að ræða veruleg mannvirki og allt önnur ásýnd en samþykkt var árið 2009 og síðan í kynntu og samþykktu deiliskipulagi árið 2015. Í báðum þessum tillögum er gert ráð fyrir opnu svæði framan við lóðir 1-3 og 5-7 við Árskóga. Þessi opnu svæði framan við fyrirhugaðar byggingar á lóð nr 1-3 við Árskóga var og er m.a. ein af forsendum fyrir ósk um byggingu íbúða á því svæði. Sú skuggamyndun sem sýnd er á meðfylgjandi mynd Mynd B er mikil og langt frá því sem fram kemur í þeim kröfum sem gerðar voru til hönnunar bygginga við Árskóga 1-3. Félagið hefur fengið ábendingar og afbókarir frá þeim sem hafa kynnt sér auglýsingu um breytingu á deiliskipulagi og þeir hafa jafnvel fallið frá ósk um kaup vegna staðsetningu þess knattúss sem nú er auglýst í deiliskipulaginu. Að lokum verður ekki séð hvar gert er ráð fyrir aðkomu að bílastæðum við fyrirhugað knattús og eða stúku. Nokkuð sem mikil áhersla hefur lögð á við úthlutun lóða og hönnunar húsa við Árskóga.

Með auknum umferðarþunga sem óhjákvæmilega leiðir af nýjum byggingum sem hér eru sýndar og aukinni starfsemi, þarf að gera viðeigandi ráðstafanir til þess að gatan Árskógar og tenging götunnar við Álfabakka verði ekki sú gegnum akstursgata sem hún er að breytast í. Þannig verði reynt að tryggja að gatan verði eingöngu íbúagata.



Mynd A



Mynd B

Íþróttasvæði ÍR

□ Íþróttasvæði ÍR.
Breyting á uppbyggingu
mannvirkja, heimild
fyrir uppbyggingu á
íþróttahúsi og hálfu
knattúsi. Keppnis- og
æfingavöllum fækkað úr
þremur í tvo og stúka
fyrir allt að 1.500
áhorfendur færð til lögð
samhliða keppnisvelli ÍR



Reykjavík 28. september 2017

Varðar: Suður Mjódd, breyting á deiliskipulagi.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 29. júní 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar. Í breytingunni felst breytingar á íþróttasvæði ÍR, breytingar á lóðum við Árskóga 1-7, breytingar á lóð Álfabakka 2, lagnakvöðum á öllu svæðinu o.fl. Einnig er gert ráð fyrir nýrri verslunar- og þjónustulóð á norðvestur hluta svæðisins, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 27. apríl 2017.

Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2017 til og með 17. ágúst 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- 1) Steindór Einarsson f.h. Húsanna í bænum ehf. dags. 31. júlí 2017,
- 2) Þórey S. Guðmundsdóttir, Aðalsteinn Kjartansson og Eiríkur Sævaldsson f.h. stjórnar húsfélagið Árskógum 6 og 8, dags. 11. ágúst 2017, ásamt undirskriftarlista,
- 3) Ólafur Gylfason, dags. 14. ágúst 2017, og Hróbjartur Jónatansson, dags. 15. ágúst 2017,
- 4) Pétur Valdimarsson, dags. 17. ágúst 2017
- 5) Félag eldri borgara og Gísli Jafetsson, dags. 17. ágúst 2017.

Svör við athugasemdum.

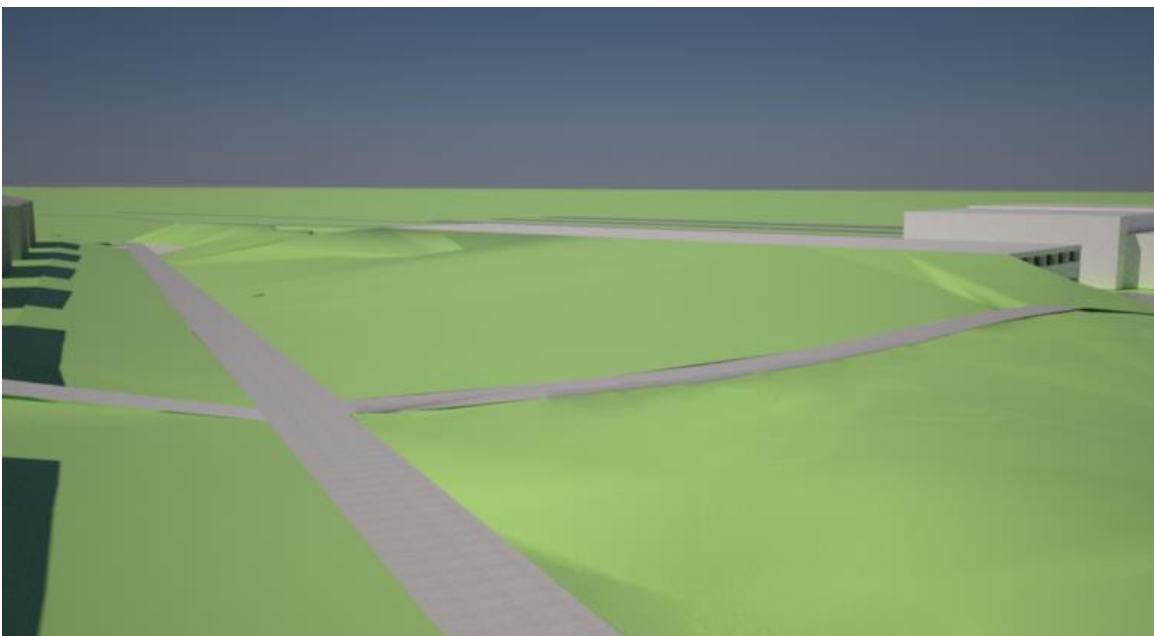
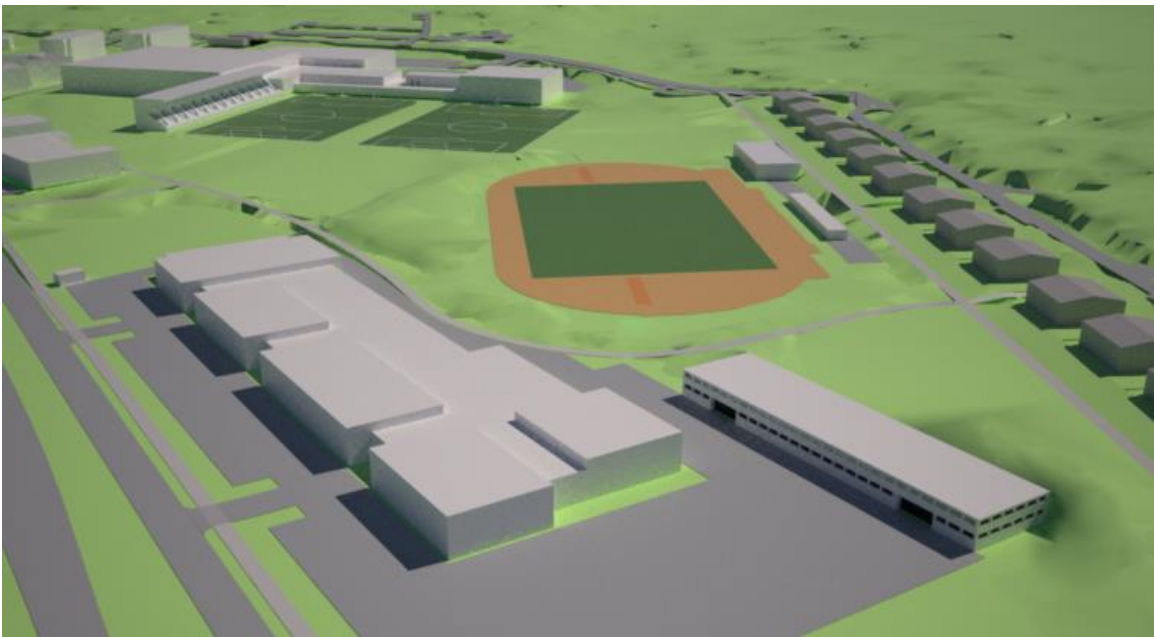
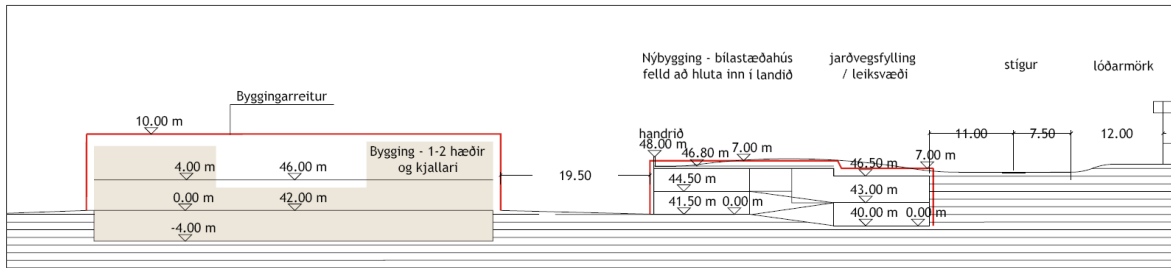
1) **Steindór Einarsson f.h. Húsanna í bænum ehf. dags. 31. júlí 2017.**

Athugasemd: Gerð er athugasemd við fyrirhugað bílgeymsluhús á lóð F, V2 og þess krafist að það verði ekki hluti af skipulaginu. Finnst að það sé of nálægt lóðarmörkum Þverársels 24,26,28.

Svar: Í fyrirliggjandi tillögu eru skilmálar þannig uppbyggðir að settir eru fram tveir möguleikar um uppbyggingu á bílastæðahúsi eða bílakjallara undir fyrirhuguðum byggingum. Fjöldi bílastæða á lóðinni er takmarkandi og því aðeins hægt að byggja annað hvort sjálfstætt bílastæðahús eða bílakjallara undir fyrirhuguðum byggingum á reitF, V2 (ný lóð við Álfabakka 4). Auk þess er kostnaður við uppbyggingu takmarkandi þáttur, sem þýðir að velja þarf á milli tveggja kosta. Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir því að fyrirhugað bílastæðahús verði fellt að landinu og mögulega verði hluti af bílastæðahúsinu þakið jarðvegi og grænu svæði til að draga úr sjónrænum áhrifum af fyrirhuguðum byggingum, verði úr því að lóðarhafi nýti sér þann kost að reisa bílastæðahúsið.

Í sérstökum viðbótarákvæðum við auglýsta tillögu og uppbyggingu á lóðunum við Álfabakka, Árskóga og íþróttasvæði ÍR, skal leggja fram séruppdrátti á lóðum eða lóðarteikningar þar sem skilgreindur er yfirborðsfrágangur og önnur uppbygging á lóðunum til að fegra umhverfi, skapa græna ásýnd og bæta hljóðvist á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni þess. Þessa uppdrátti þarf að leggja fyrir samhliða aðaluppdráttum fyrir nýjar byggingar á deiliskipulagssvæðinu. Embætti byggingarfulltrúa mun fylgja þessum ákvæðum eftir í samræmi við deiliskipulagsskilmálana.

Samkvæmt mælingum á uppdrætti þá virðist sem minnsta fjarlægð frá fyrirhuguðu bílastæðahúsi að lóðarmörkum við þverársel um 12 metrar og einnig er í skipulagi sýndur allavega 3 metra breiður stofnstigur milli lóðarmarka sem á eftir að hanna og útfæra. Eftirfarandi myndir að neðan sýnir fjarkæðir og hvernig hugsað er að byggingin verði felld inn í landið og þakið gróðri að ofan til að draga úr sjónrænum áhrifum.



Ekki er því lagt til að breyta skipulaginu þannig að bílgeymsluhúsið/ bílastæðahúsið verði felld út af skipulaginu. Engin breyting er því gerð á uppdrætti.

2) **Þórey S. Guðmundsdóttir, Aðalsteinn Kjartansson og Eiríkur Sævaldsson f.h. stjórnar húsfélagið Árskógum 6 og 8, dags. 11. ágúst 2017, ásamt undirskriftarlista.**

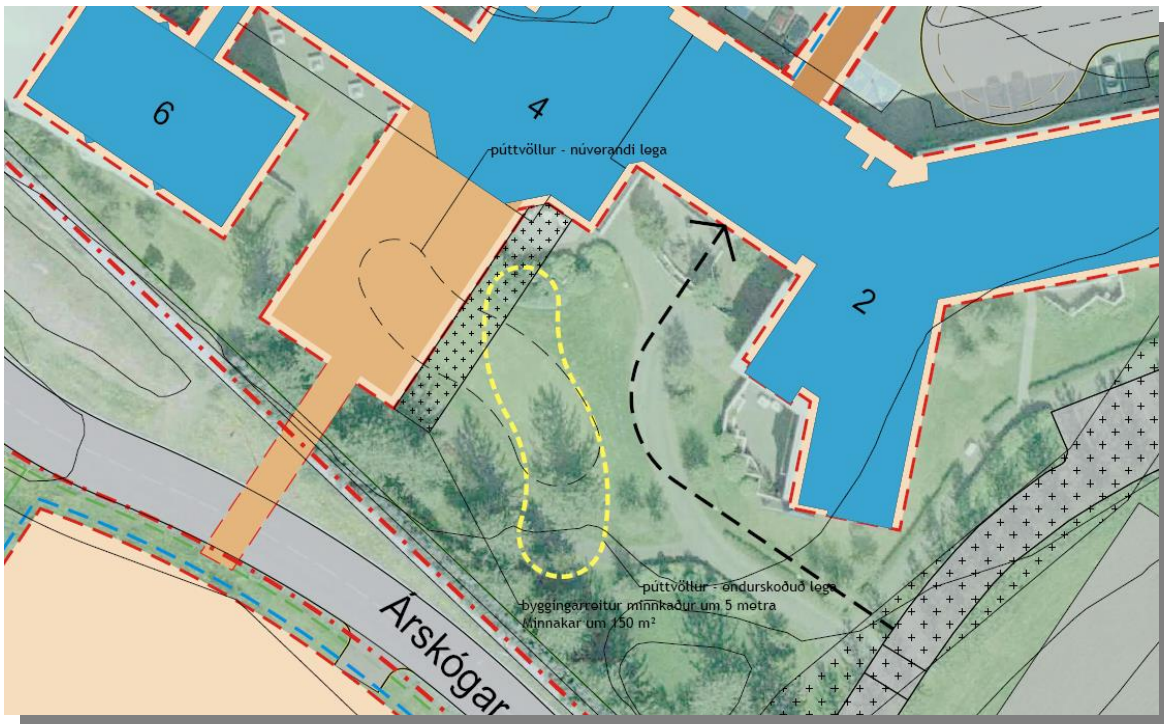
Athugasemd: Gerð er athugasemd við samþykkt skipulag frá 2015 þar sem byggingareitur fyrir þjónustumiðstöð á lóð Árskóga 2-8 er staðsettur á núverandi púttvelli.

Svar: Ekki er um að ræða neina breytingu á umræddum byggingareit fyrir þjónustumiðstöð á lóð Árskóga 2-8 skv. auglýstri tillögu frá samþykktu skipulagið árið 2015. Byggingareiturinn var stækkaður samkvæmt tillögu árið 2015 og var settur inn til að geta stækkað þjónustumiðstöðina þar sem verið er að byggja íbúðir fyrir Eldri borgara á lóð Árskóga 1-3 sem munu eflaust að einhverju leyti vilja sækja þjónustumiðstöðina.

Hins vegar þá er lagt til að minnka byggingareitinn fyrir þjónustumiðstöðina (sem var rúmur) til að auka líkur á því að hægt sé að þyrma sem mestu mjög vinsælum púttvelli á lóðinni. Breyting þess efnis er því gerð á uppdrætti.

Stækkun á þjónustu- og félasmíðstöð við Árskóga er hugsuð til framtíðar og samkvæmt deiliskipulaginu hefur verið skilgreindur stækkaður byggingareitur fyrir uppbyggingu til suður ásamt mögulegri tengingu við lóðirnar við Árskóga 1-7. Þessi uppbygging lá einnig fyrir í fyrri deiliskipulagsbreytingu. Þessi uppbygging er ekki í farvatninu sem stendur og getur því orðið einhver bið á því að þessu byggingarreit verði nýttur. Lagt er til að byggingarreitur verði minnkaður **um 5 metra** og við það verður meira svæði til umráða á suðurlóðinni. Grunnflötur viðbyggingar þjónustumiðstöðvar minnkar við það um 150 m². Núverandi púttvöllur yrði að hluta til (12 metrar) leiti innan þessa byggingarreits, en það er mögulegt að hliðra til og snúa púttvellingum á svæðinu án þess að skerða útsvæði næst núverandi byggingum við hjúkrunarheimilið. Púttvöllurinn er í dag á um 320 m² og sú stærð yrði óbreytt með þessu fyrirkomulagi.

Í upphaflegum áformum um uppbyggingu og stækkun hjúkrunarheimilisins voru áform um að reisa nýja byggingu meðfram Árskógum á 3-4 hæðum, en þá hefði mest öllu græna svæðið sunnan við Árskóga 2 til 6 verið fórnað undir nýja byggingu. Sú uppbygging verðu núna norðaustan við núverandi byggingar. Ef byggt verði við núverandi þjónustubyggingu verður hægt að hanna nýtt púttsvæði milli göngustígs við Árskóga og þjónustuaðkomu að hjúkrunarheimilinu. Einnig er möguleiki að nýta hornið við Árskóga og Skógarsel í samræmi við skilgreiningar í deiliskipulagi, en það svæði er þó mun fjær núverandi svæði. Það er ekki hægt að falla frá uppbygginu á þessum byggingarreit, en möguleiki að færa púttvöllinn austar á núverandi lóð og bæta við púttvelli á horninu við Árskóga og Skógarsel.



Tillaga að endurskoðum byggingareit (reiturinn minnkar sem því nemur svörtu skraferiningunni)

3) Ólafur Gylfason, dags. 14. ágúst 2017 og Hróbjartur Jónatansson, dags. 15. ágúst 2017.

Athugasemd: Gerðar eru athugasemdir við skerðingu á íþrótt- og útivistarsvæði skv. gildandi skipulagi vegna reits F, V2. Einnig er gerð athugasemd við aukið byggingarmagn á reit D, B1 íbúðir á lóðum Árskóga 1-3 og 5-7. Jafnframt er gerð athugasemd við starfsemi á reit E, V1. Allar athugasemdir benda á um er að ræða aukna umferð inn á svæðið.

Svar: Ekki er verið að skerða af lóð ÍR heldur er ný lóð tekin af skilgreindu opnu svæði f. útivist skv. deiliskipulagi. Ekki var þó búið að ákveða neina útfærslu og/eða hönnun á svæðinu. Jafnframt var alltaf vitað að mögulega Kópavogsgöng myndu koma þar upp, þó verið sé að skipuleggja þau úr aðalskipulagi sbr. nýleg breyting á því sýnir. Í eldri deiliskipulagi fyrir Suður Mjódd frá 199 þá var gert ráð fyrir verslunar- og þjónustulóð á umdræddu svæði, en lóðin síðan minnkuð með skipulaginu árið 2009 og síðan felld út með breytingartillögu 2015. Lóðin er því aftur sett inn enda breyttar forsendur komnar fyrir svæðið.

Í nýlegum samningi Reykjavíkurborgar og ÍR sem tók gildi um síðastu áramót þá er gert ráð fyrir að unnar verði breytingar á skipulagi fyrir Suður Mjódd og þá um leið athafnasvæði ÍR afmarkað sérstaklega. Jafnframt gengið frá fyrirkomulagi svæðisins, stígum, gróðri, bílastæðum og mannvirkjum sem er gert ráð fyrir að rísi á næstu árum. Jafnframt í þeim samningi er talað um að hafnar eru framkvæmdir í Suður-Mjódd við íbúðir fyrir aldraða. Einnig verða skipulagðar á vegum Reykjavíkurborgar á svæðinu, utan athafnasvæðis ÍR, lóðir undir atvinnu- og þjónustustarfsemi og framkvæmdir munu síðan hefjast við uppbyggingu á þessum lóðum.,

Varðandi athugasemd um útsýnisskerðingu þá skal bent á að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með

almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Varðandi reit E, V1 – þá er ekki um neina stefnubreytingu á skipulaginu að ræða á því svæði nema að lóðinni er skipt upp í fjórar minni lóðir. Jafnframt er dregið úr byggingarmagni á lóðunum og byggingar lækkaðar frá eldra skipulagi. Varðandi starfsemina þá er um miðsvæði (M12) að ræða skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og er um að ræða borgarhlutakjarna þar sem getur verið staðsett fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og eftir atvikum íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir eru jafnframt heimilaðir.

4) Pétur Valdimarsson, dags. 17. ágúst 2017.

Athugasemd: Gerð er athugasemd við eldri samþykktu tillögu frá 2015 í nokkrum liðum er varðar bílastæði, hljóðvistarmál, umferðartengingar, umferðarmagn. Jafnframt eru gerðar athugasemdir við auglýsa tillögu er varðar íþróttaaðstöðu fyrir ÍR, hljóðvistarkröfur á lóðum Árskóga 1-3 og 5-7, fjölgun íbúða á þeim lóðum, bílastæðamál, húshæðir, kvaðir um bílakjallara á lóðum 2a-2d og fjölda bílastæða á þeim lóðum. Jafnframt eru gerðar athugasemdir við nýja lóð á reit F, V2 o.fl atriði á þeirri lóð, auk umferðarmagns, umferðartengingar, skiltamál, hæðarkóta o.fl. Í lokin er smá samantekt þar sem athugasemdaraðili tekur fram að hann er eindregið á móti stækkun og aukningu á byggingarmagni á svæðinu og finnst að ekki eigi að þrengja meira að svæði ÍR.

Svar: Varðandi athugasemdir Péturs Valdimarsson þá er ekki talin ástæða til að svara þeim efnislega, enda vandséð hvaða hagsmuni hann hafi af þeim skipulagsbreytingum sem þar koma fram, en hann býr í Réttarbakka sem er töluvert utan skipulagssvæðisins. Við yfirferð athugasemda hans hefur enn fremur ekkert komið í ljós sem kallar á breytingar á hinni auglýstu skipulagstillögu.

5) Félag eldri borgara og Gísli Jafetsson, dags. 17. ágúst 2017.

Athugasemd: Gerð er athugasemd við fyrirhugaða uppbyggingu á lóð ÍR. Finnst þeim um sé að ræða forsendubreytingu þar sem í eldri tillögum hefur verið gert ráð fyrir opnu (íþrótt)svæði fyrir framan lóðir 1-3 og 5-7 við Árskóga. Jafnframt er lýst yfir áhyggjum af aðkomu að bílastæðum við fyrirhuguð íþróttahús. Einnig er lýst yfir áhyggjum yfir að gatan Árskógar verði að mestu íbúðargata frekar en tengigata með aukinni starfsemi á svæðinu og að gera þurfi viðeigandi ráðstafnir þess efnis.

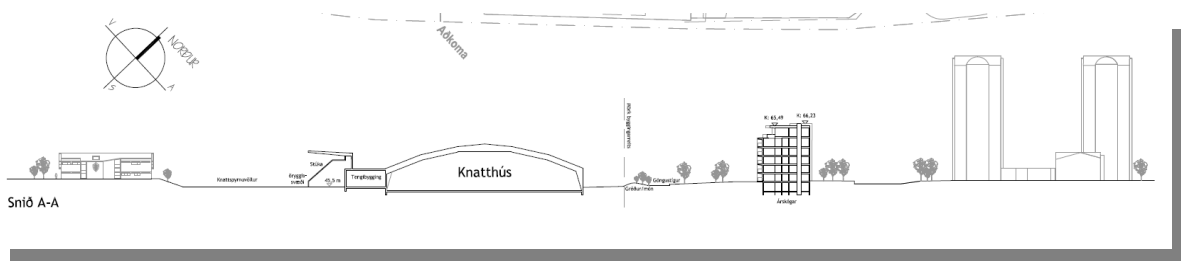
Svar: Í auglýstri tillögu þá er gert ráð fyrir breytingu á uppbyggingu mannvirkja á svæðinu, þ.e. íþróttahúsi, tengibyggingu, stúku og hálfu knatthúsi ásamt því að keppnis- og æfingavöllum er fækkað úr þremur í tvo. Í eldra samþykktu skipulagi frá 2015 þá var heimild fyrir uppbyggingu á fjölnota íþróttahúsi en auglýst tillaga gerir nú ráð fyrir hálfu knatthúsi og íþróttahúsi. Gert er ráð fyrir að hámarkshæð hálfu knatthúss verði 16 m og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Ekki er ólíklegt að húsið verði 14 m og grafið niður um 2 m, þannig að hæð í landi yrði þá 12 m. Ekki er búið að hanna húsið en byggingabyggingarnefnd ÍR er að skoða stærð húss 67*79 m og þá með gólfið í sama kóta og kjallari í núverandi húsi við Skógarsel 12. Jafnframt því yrði mögulegt að setja léttu mön og gróður til að hylja frekar ásýndinina að lóð Árskóga 1-3 og 5-7. Þessari

Ábendingu Félags Eldri Borgara er komið á framfæri við byggingarnefnd ÍR með það í huga að létta á ásjón fyrrihugaðs knatthúss í hönnun.

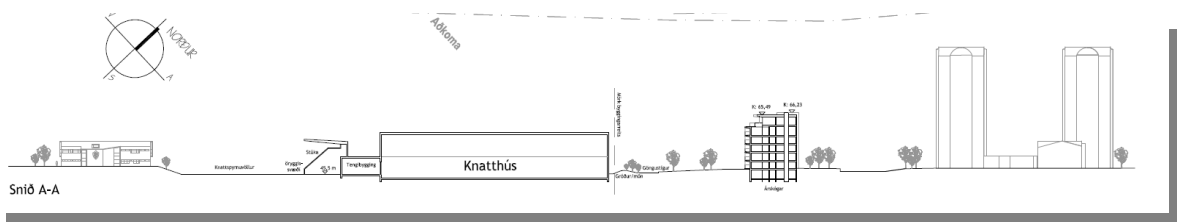
Bent skal á að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Varðandi bílastæði (aðgengi að stúku) þá er ekki gert ráð fyrir stæðum á þeim skilgreindu bílastæðum sem eru sýnd á uppdrætti, aðalinngangur inn í Knatthús og íþróttahús yrði í fyrrihugaða tengingbyggingu og það svæði sem núverandi ÍR hús við Skógarsel. Áfram er gert ráð fyrir að gatan Árskógar sé skilgreind sem Vistgata, sem 30 km svæði. Ábendingum um götuna er komið á framfæri við samgöngudeild Reykjavíkurborgar sem fær það til skoðunar og útfærslu ef ástæða þykir til að skilgreina götuna eins og fram kemur í deiliskipulagi.

Möguleg útfærsla A)



Möguleg útfærsla B)



Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa, ásamt lítilsháttar uppfærslum þurfti að gera á uppdrætti m.t.t. stafsetningar og innihalds. Nýir uppdrættir eru dags. 28.september.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson