



Reykjavík 14.12.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 13. desember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Suður Mjódd

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 23. nóvember 2017 þar sem gerðar eru athugasemdir við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna athugasemda sem teknar eru fram í bréfi stofnunarinnar. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2017 ásamt uppdráttum Teiknistofunnar Storð dags. 27. apríl 2017 lagfærðum eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar 8. desember 2017.

Samþykkt

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 23. nóvember 2017, umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. desember 2017 og uppdráttum Teiknistofunnar Storð dags. 27. apríl 2017 lagfærðum eftir athugasemdir Skipulagsstofnunar 8. desember 2017.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. nóvember 2017
Tilvísun: 201711029/3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi Suður Mjóddar; Skógarsel, Árskógar, Álfabakki o.fl. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 10. nóvember 2017, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. laganna og var breytingartillagan auglýst með athugasemdafresti til 17. ágúst 2017. Athugasemdir bárust skriflega frá fimm aðilum, þar af var einn undirskriftarlisti. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt með breytingum í borgarstjórn þann 7. nóvember 2017 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. 28. september 2017.

Deiliskipulagsbreytingin felst í breytingu á íþróttasvæði ÍR, lóðum við Árskóga 1-7, breytingar á lóð Álfabakka 2 og nýrri verslunar og þjónustulóð við Álfabakka 4. Lagnakvöðum er breytt á öllu svæðinu. Gildandi deiliskipulag er frá árinu 2009, og felldi það úr gildi fyrra deiliskipulag frá árinu 2000 m.s.br. Þetta er önnur breytingin sem gerð er á deiliskipulaginu frá 2009.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á fjórum kortblöðum dags. 27. apríl 2017, br. 28. sept., með greinargerð og uppdráttum í mkv. 1:500.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

Efni:

- Sneiðingar hafa ekki verið uppfærðar m.v. þær breytingar sem verið er að gera. Uppfæra þarf þær sneiðingar sem breytast og þurfa þær að vera hluti deiliskipulagsgagnanna. Þá þarf að bæta við sneiðingum fyrir bílageymsluhús á lóð Álfabakka 4 og fyrir knatthús sbr. svör við athugasemdum.
- Í gildandi deiliskipulagi er byggingarreitir afmarkaðir og sýndir með ljósbrúnum lit. Nú hafa bæst við fleiri litir innan byggingarreita án þess að ljóst sé hvaða gildi þeir hafa. Einnig vantar skilgreiningu fyrir rúðunet á gráum fleti á götunni Árskógar og þarf að skýra hvað það þýðir.
- Á lóðum 2a – 2d við Álfabakka mega byggingar vera allt frá 1 hæð upp í 5 hæðir. Ljóst er að hæð þessarar húsaraðar hefur bæði áhrif á yfirbragð og hljóðvist innan svæðisins og er að mati stofnunarinnar ófullnægjandi að hafa skilmála jafn sveigjanlega og þarna er gert ráð fyrir. Þá vaknar spurningin um hvernig beri að túlka skýr ákvæði um byggingarmagn og fjölda bílastæða fyrir þessar lóðir í samhengi við þennan sveigjanleika í húshæðum.
- Á lóð 4 við Álfabakka er heimilt að reisa auglýsingaskilti sem tengist starfseminni. Að mati stofnunarinnar er mikilvægt að setja nánari skilmála um þessi auglýsingaskilti, hvað varðar hæð, gerð o.fl.

Auk þessa er bent er á að misræmi er í merkingu Álfabakka 4, á uppdrætti stendur V1 en í greinargerð V2 og einnig þarf að skýra betur kvöð um lagnir ON, en erfitt er að átta sig á um hvað er að ræða.

Forsendur og umhverfismat:

- Í greinargerð vantar að lýsa forsendum fyrir breytingunni og jafnframt vantar umfjöllun um hvaða áhrif þessar breytingar hafa á umhverfið sbr. ákvæði skipulagsreglugerðar í gr. 5.8.5.2. Skýringarmyndir og skuggavarp sýna þó áhrifin að nokkru leyti, en hinsvegar vantar að leggja mat á hvort gert sé ráð fyrir auknu umferðarmagni og áhrifunum af því, hvaða áhrif sveigjanleiki í húshæðum við Álfabakka 2a – d getur haft á yfirbragð og hljóðvist, o.fl.

Hljóðvist og umsagnir:

- Skýrslur um áætlaðan umferðahávaða og loftgæði vantar svo og umsögn heilbrigðiseftirlits um framangreint. Þrátt fyrir að ekki sé gert ráð fyrir íbúðum við Álfabakka þurfa upplýsingar um þessi atriði að liggja fyrir svo hægt sé að hanna mannvirki m.t.t. til aðstæðna. Í greinargerð er vísað í útreikninga um hljóðstig en óvíst hvort um rétta tilvísun er að ræða þar sem bæði er vísað í útreikninga við Árskóga og Keilugranda, sem er annarsstaðar í borginni.

Svör við athugasemdum:

- Svara þarf efnislega athugasemdum sem berast og telur stofnunin athugasemdum Péturs Valdimarssonar ekki hafa verið svarað með nægjanlega ítarlegum hætti.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir



Reykjavík 8. desember 2017

Varðar: Suður Mjódd, breyting á deiliskipulagi.

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 23. nóvember 2017 sem gerðar eru nokkrar athugasemdir við birtingu auglýsinga í B-deild Stjórnartíðinda vegna breytingar á deiliskipulagi Suður-Mjóddar sem var sent Skipulagsstofnun til yfirferðar skv. 1. mgr. 42. skipulagslaga og málsmeðferð skv. 1. mgr. 43. gr. laganna.

Athugasemdarfresti lauk 17. ágúst 2017 og á auglýsingartíma bárust skriflegar athugasemdir frá fimm aðilum, þ.á.m. einn undirskriftarlisti. Skipulagið var samþykkt með breytingum í borgarstjórn þann 7. nóvember 2017 ásamt umsögn Skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, d.ags. 28. september 2017. Skipulagsstofnun yfirfór framlögð gögn, og gerði athugasemdir við birtingu auglýsingar um samþykkt skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

1.

Sneiðingar hafa ekki verið uppfærðar m.v. þær breytingar sem verið er að gera. Uppfæra þarf þær sneiðingar sem breytast og þurfa þær að vera hluti deiliskipulagsgagnanna. Þá þarf að bæta við sneiðingum fyrir bílageymsluhús á lóð Álfabakka 4 og fyrir knatthús sbr. svör við athugasemdum.

2.

Í gildandi deiliskipulagi er byggingarreitir afmarkaðir og sýndir með ljósbrúnum lit. Nú hafa bæst við fleiri litir innan byggingarreita án þess að ljóst sé hvaða gildi þeir hafa. Einnig vantar skilgreiningu fyrir rúðunet á gráum fleti á götunni Árskógar og þarf að skýra hvað það þýðir.

3.

Á lóðum 2a – 2d við Álfabakka mega byggingar vera allt frá 1 hæð upp í 5 hæðir. Ljóst er að hæð þessarar húsaraðar hefur bæði áhrif á yfirbragð og hljóðvist innan svæðisins og er að mati stofnunarinnar ófullnægjandi að hafa skilmála jafn sveigjanlega og þarna er gert ráð fyrir. Þá vaknar spurningin um hvernig beri að túlka skýr ákvæði um byggingarmagn og fjölda bílastæða fyrir þessar lóðir í samhengi við þennan sveigjanleika í húshæðum.

4.

Á lóð 4 við Álfabakka er heimilt að reisa auglýsingaskilti sem tengist starfseminni. Að mati stofnunarinnar er mikilvægt að setja nánari skilmála um þessi auglýsingaskilti, hvað varðar hæð, gerð o.fl.

5.

Auk þessa er bent er á að misræmi er í merkingu Álfabakka 4, á uppdrætti stendur V1 en í greinargerð V2 og einnig þarf að skýra betur kvöð um lagnir ON, en erfitt er að átta sig á um hvað er að ræða.

Forsendur og umhverfismat:

- Í greinargerð vantar að lýsa forsendum fyrir breytingunni og jafnframt vantar umfjöllun um hvaða áhrif þessar breytingar hafa á umhverfið sbr. ákvæði skipulagsreglugerðar í gr. 5.8.5.2. Skýringarmyndir og skuggavarp sýna þó áhrifin að nokkru leyti, en hinsvegar vantar að leggja mat á hvort gert sé ráð fyrir auknu umferðarmagni og áhrifunum af því, hvaða áhrif sveigjanleiki í húshæðum við Álfabakka 2a – d getur haft á yfirbragð og hljóðvist, o.fl.

6.

Hljóðvist og umsagnir:

- Skýrslur um áætlaðan umferðahávaða og loftgæði vantar svo og umsögn heilbrigðiseftirlits um framangreint. Þrátt fyrir að ekki sé gert ráð fyrir íbúðum við Álfabakka þurfa upplýsingar um þessi atriði að liggja fyrir svo hægt sé að hanna mannvirki m.t.t. til aðstæðna. Í greinargerð er vísað í útreikninga um hljóðstig en óvíst hvort um rétta tilvísun er að ræða þar sem bæði er vísað í útreikninga við Árskóga og Keilugranda, sem er annarsstaðar í borginni.

7.

Svör við athugasemdum:

- Svara þarf efnislega athugasemdum sem berast og telur stofnunin athugasemdum Péturs Valdimarssonar ekki hafa verið svarað með nægjanlega ítarlegum hætti.

Svör við athugasemdum Skipulagsstofnunar, dags. 23. nóvember 2017:

1. Sneiðingar hafa verið uppfærðar (og bætt við sneiðingum) í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar og eru orðnar hluti af skipulagsgögnum og sýndar á uppdrætti, síðast lagfærðir dags. 8. desember 2017. Snið B-B' miðast við 16 m hámarkshæð og eru sett inn snið E-E' fyrir lóðina við Álfabakka 4.
2. Skýringar hafa verið lagfærðar á uppdrætti, þannig að ekki fer á milli mála hvaða litir gilda fyrir byggingareiti og annað, sjá lagfærðan uppdrátt dags. 8. desember 2017. Dökkbrúni liturinn er tekinn út, hann var ekki á samþykktu skipulagi. Varðandi skraferinguna þá er röng áferð á uppdrættinum og hefur það verið lagfært.
3. Í tillögu er skilgreint hámarks byggingarmagn og fjöldi bílastæði, en hins vegar þá er ákveðinn sveigjanleiki (eins og annars staðar) og ekkert sem kemur í veg fyrir að byggt verði minna. Bætt er inn eftirfarandi texta í greinargerð: „**Við úthlutun lóðanna verður lögð áhersla á að byggja 2-5 hæðir á þessum lóðum næst Álfabakka til að bæta hljóðvist á skipulagssvæðinu.**”
4. Varðandi auglýsaskiltin þá eru öll skilti umfram 1,5 fm byggingarleyfissskyld og við yfirferð byggingarleyfisumsókna þá þurfa lóðarhafar að fara eftir frekari

leiðbeiningum við hönnun og útfærslu á auglýsingaskiltum. Jafnframt hefur verið í gangi vinna hjá starfshópi innan Reykjavíkurborgar um svokölluð LED skilti sem taka þarf þá tillit til þegar/ef ákveðið verður að fara í uppbyggingu á lóðinni og setja upp auglýsingaskilti. Bætt er inn í greinargerð skipulagsins þessum upplýsingum.

5. Merkingar fyrir V1/V2 hefur verið lagfært, þakkað er fyrir ábendingu varðandi þessa villu á uppdrætti og lagnakvaðir sýndar betur á lagfærðum uppdrætti.
6. Varðandi forsendur þá hefur texta um það verið bætt inn í greinargerð. Eftirfarandi er sett inn: ***"Forsenda breytinganna er sú að Reykjavíkurborg, lóðarhafar og aðrir hagsmunaðilar á skipulagssvæðinu hafa óskað eftir ofangreindum breytingum A-I. Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvæði aðalskipulags og ekki er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið."***
7. Varðandi athugasemdir Péturs Valdimarssonar, þá eru þær í mörgum liðum og snúa oftast en ekki að þegar samþykktu deiliskipulagi fyrir Suður Mjódd. Bent er á að viðkomandi er ekki talinn hafa hagsmuna að gæta varðandi skipulagið og því var ákveðið að svara þeim ekki beint. Tekið er heildstætt á athugasemdum hér að neðan:
 1. Varðandi bílastæði þá er um hverfistengda starfsemi að ræða þar sem gert er ráð fyrir að fólk geti gengið/hjólað á stærri viðburði, ásamt því sem samnýting bílastæði úr nálægðum svæðum er mögulegt, t.a.m. frá Mjódd.
 2. Varðandi hljóðvist við fyrirhugaða stækkun hjúkrunarheimilis, þá þarf að leysa hljóðvistina við Breiðholtsbraut með byggingartæknilegum lausnum, sbr. kemur fram í þegar samþykktu skipulagi. Hljóðvistarkröfur hafa verið útskýrar betur í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.
 3. Varðandi tengingu í Kópavog þá er hún sýnd skv. aðalskipulagi en ekki liggur fyrir um frekari hönnun og/eða útfærslu varðandi tengingu í Kópavog. Ekki hefur átt sér stað samráð um það við Kópavog enda standa engar framkvæmdir til á þessum tímapunkti aðrar en að gera lóðina við Álfabakka 4 byggingarhæfa.
 4. Varðandi umferðartölur þá er talið að Álfabakki muni bera þá aukningu á umferð sem kemur vegna aukinnar umferðar á lóðunum við Álfabakka 2 og 4.
 5. Varðandi umferðarmagn, þá má áætla að umferð aukist en ekkert sem núverandi gatnakerfi getur eða mun ekki anna. Svæðið á milli Breiðholtsbrautar og Arnarbakka er utan deiliskipulags Suður Mjóddar og því ekki tekið á því í þessu skipulagi. Vísað er til vinnu við hverfisskipulag Breiðholts sem er í gangi.
 6. Engu er breytt varðandi lóð / svæði ÍR í þessari skipulagsbreytingu og er vísað til sammings ÍR og Reykjavíkurborgar þess efnis um samstarf, uppbyggingu og eflingu á ípróttastarfi ÍR í Suður Mjódd. Ekki stendur til né krafa af hálfu ÍR að byggja heilt knatthús á svæði ÍR.

-
7. Fyrirkomulagi innan svæðis ÍR (þ.á.m. að fækka völlum um einn) er breytt í samræmi við samning ÍR og Reykjavíkurborgar og samþykktur af aðalstjórn ÍR.
 8. Varðandi hljóðvistarkröfur þá hafa upplýsingar um þær verið uppfærðar í greinargerð skipulagsins í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.
 9. Fjölgun íbúða var gerð í samræmi við óskir lóðarhafa um frekari uppbyggingu og heimildir sem urðu til í nýlegri aðalskipulagsbreytingu, um breyttar heimildir um fjölda íbúða á völdum reitum í Reykjavík, þar á meðal á svæðinu í Suður Mjódd. Þar var heimild um fjölda íbúða hækkað úr 100 í 130 (+vikmörk), og gefið svigrúm til að byggja smærri íbúðir. Aukning á umferð er talin óveruleg og ekkert sem núverandi gatnakerfi mun ekki anna.
 10. Bílastæðakröfur eru í samræmi við markmið í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar.
 11. Já, 5.hæðin er felld út – þ.e. heimilt er að byggja 4.hæðir að fullu.
 12. Bílastæðakröfur voru taldar of miklar á lóðinni og því tölur uppfærðar í samræmi við kröfur og markmið í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar.
 13. Ný lóð við Álfabakka 4 er sett aftur inn á skipulagi, en hafði verið tekin út á síðasta skipulagsupprætti ásamt því að vera sýnd atvinnulóð á eldri skipulagi frá um 2000. Ný lóð þrengir ekkert að íþróttasvæði ÍR enda utan afmörkun lóðar ÍR og rammar frekar svæðið heildstætt inn og bætir ef eitthvað hljóðvist á íþróttasvæði ÍR. Viljayfirlýsing liggur fyrir í Borgarráði um að lóðinni verði úthlutað til Bílaumboðs Heklu að frágengu samþykktu deiliskipulagi fyrir Suður Mjódd.
 14. Gróðurkvaðir á lóð Heklu eru taldar útskýra nægjanlega hvernig hönnun skuli í grófum dráttum vera. Skila þarf jafnframt inn lóðarteikningu með umsókn um byggingarleyfi og þar er hægt að taka ennfrekar á hönnun bílastæðahússins, verði það á annað borð byggt – þar sem heimild er til að uppfylla bílastæðaröfur innan lóðar annað hvort undir húsi og/eða í umræddu bílastæðahúsi.
 15. Ekki er verið að breyta neinu umferðarskipulagi með þessari skipulagsbreytingu. Núverandi gatnakerfi mun anna aukningu umferðar með tilkomu nýrra lóða og uppbyggingar á svæðinu til framtíðar.
 16. Kvaðir um hljóðvist við Álfabakka þarf að uppfylla í samræmi við lög og reglugerðir um atvinnuhúsnæði.
 17. Enginn samningur liggur fyrir við Kópavog um tengingu nema tengingin er sýnd í aðalskipulagi beggja sveitarfélaga.
 18. Ítarlegri skilmálar hafa verið settir varðandi auglýsingaskilti á lóð 4 við Álfabakka í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.

-
19. Hámarkshæðarkvótar eru skilgreindir í skipulagi.
20. Lofthæð í húsum þarf að uppfylla ákvæði í byggingareglugerð og eru hámarkshæðarkvótar skilgreindir í skipulagi og þurfa hæðir að vera innan þeirra.

Niðurstaða

Uppdrættir og greinargerð hefur verið lagfærð/ breytt í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar og lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð til samþykktar. Einnig var hnikað til byggingareit fyrir bílageymslu á lóð 2a-2d, þannig að lóð bílageymslunnar er ekki inni á lóð spennistöðar. Því eru uppdættir nr. 1-4, dags. 27.apríl 2017, uppfærðir 28. september 2017 og lagfærðir til samræmist við athugasmdir Skipulagsstofnunar dags. 8. desember 2017, ásamt umsögn Skipulagsfulltrúa, dags. 8. desember 2017 og hér með sendir til Skipulagsstofnunar skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

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

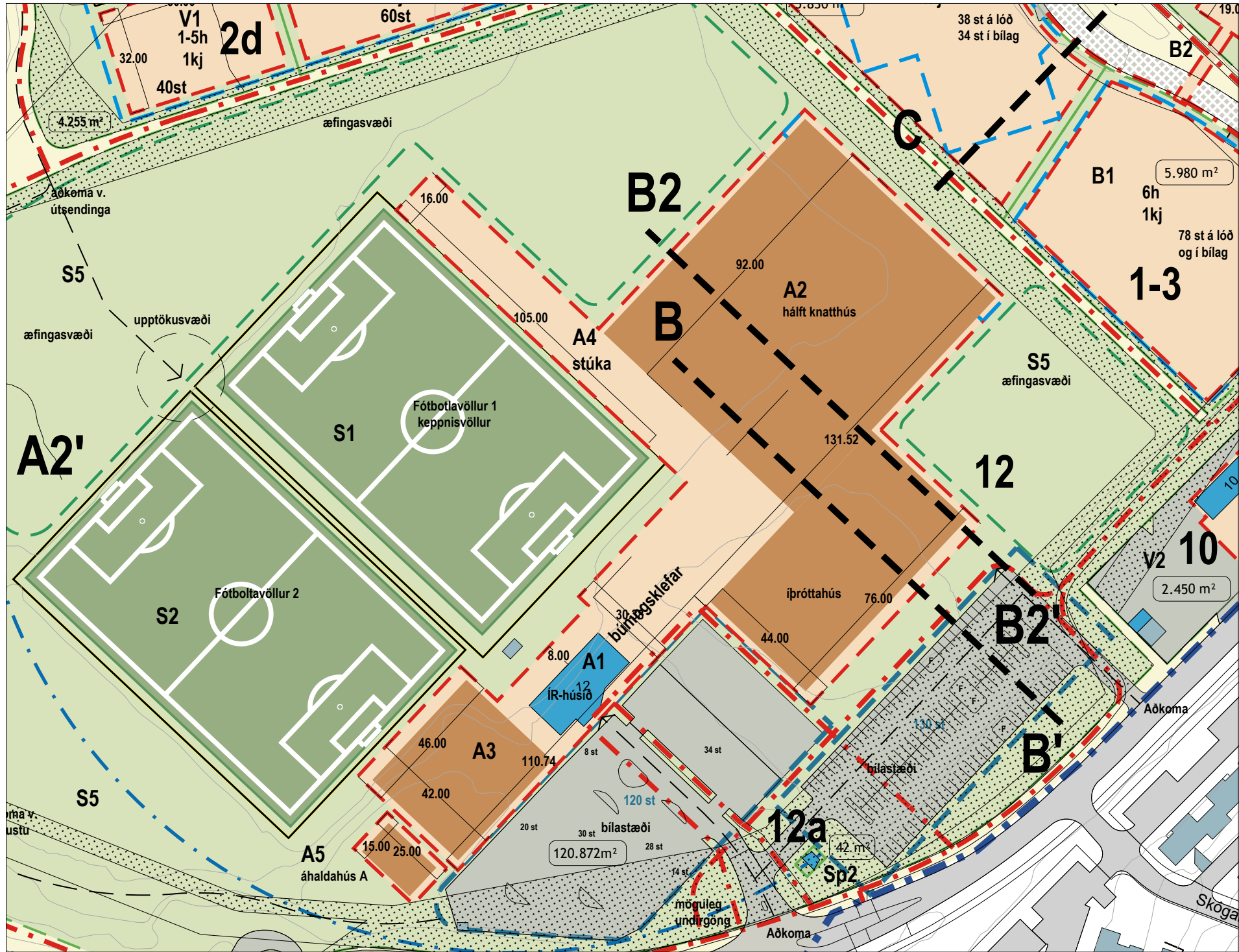
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING

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 átíða

A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbygging mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi og hálfu knattúhi. Keppnis- og æfingssvæðið fækkar úr þremur í tvo og geta þessir tveir vellir verið græsvellir og/eda gervigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lóðs samhlíða keppnisvelli ÍR.

B. Nýjar staðsetningar á spennistöðvum vegna uppbyggingar við Álfabakka 2 og 4 og færð inn skipulagsupprátt og lega á fyrirhugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu.

H. Niðurfelling á kvöð um lagnir á milli frjálspróttavallar og keppnisvallar. Bætt við viðbáttarákkaðum vegna legu lagna nærri Byggingsvæðinu á skipulagsvæðinu.

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

F. Ákvaðum um byggingar á lóð við Álfabakka 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 heimild að auglýsingarstigi á lóðinni sem tengist starfsemi. Auka þess er heimild til að reisa bílagæmslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verður heimild að reisa bílastæðið sem er að hluta til fyllt inn í lóð, byggingarmagn allt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakka og tenging að Lindarvegi í Kópavogi og göngu- og hjólastígur samhlíða götum.

G. Nýjar staðsetningar á spennistöðvum vegna uppbyggingar við Álfabakka 2 og 4 og færð inn skipulagsupprátt og lega á fyrirhugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu.

H. Niðurfelling á kvöð um lagnir á milli frjálspróttavallar og keppnisvallar. Bætt við viðbáttarákkaðum vegna legu lagna nærri Byggingsvæðinu á skipulagsvæðinu.

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

Forsenda breytinganna er sú að Reykjavíkurborg, lóðarhafa og aðrir hagsmunadilar á skipulagsvæðinu hafa óskað eftir ofangreindum breytingum A-I. Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvaði aðalskipulags og ekki er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið.

Í tengslum við deiliskipulagsbreytingu þessa var ekki unnin sérstök skýrsla um umferðarhávaða og loftgæði. Það er talið að breytingin hafi ekki neikvað áhrif á umferðarhávaða og loftgæði, auk þess að

uppbygging við Álfabakka muni bæta hljóðvist á svæðinu umfram núverandi ástand, þ.e. öðvætt svæði meðfram Reykjanæsbrúnni.

Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

A. Svæði A og S - Íþróttasvæði ÍR

Skógarstú 12

Ákvaðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúsi breytt í hálfu knattúhi og íþróttahúsi. Hámarksþaknað 16 m á hálfu knattúhi og byggingin lóð eins lág í lóð og aðstaður leyfa. Fótballavellur fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúð.

Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

B. Íþróttasvæði ÍR - Þjónusta-, mót- og tímatökuhúsi (vallarhúsi)

Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, mót- og tímatökuhúsi (vallarhúsi) - Staekun á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur skvæði óbreytt. Aðrir skilmálar eru óbreyttir og þeir eftirfarandi: Heimild er að byggja á einni hæð og að hluta til á tveim hæðum. Hámarksbyggingarmagn 600 m². Hámarksþaknað er 8 m yfir (landnað) yfirborði keppnisvallar.

Deiliskipulagsreiturinn stendur á íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almenn skulubúðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðaðalsins ÍST 45:2016 Fíolk C um haxta leyfligt hljóðstígr frá umferð utan við glugga íbúða íp.Aeq,24h ≤ 55 dB(A).

Þar sem hér er þéttlingarsvæði í eldri byggð heimila skipulagsyfirlínd með hlífðun á 5. gr í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og ÍST 45:2016 Fíolk C herra hljóðstígr en að framan greinir við gúthúlið íbúða, enda sé í þeim tilvikum tryggt á.m.k. ein skjólihlid íbúða með hljóðstígr frá umferð utan við glugga íp.Aeq,24h ≤ 55 dB(A).

Hæsta útreiknað hljóðstígr reiknað íp.Aeq,24h = 61 dB(A) við Árskóga. Hér er um frísviðsfélaglið að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar og staðakröfur. Hér mun því gilda eftirfarandi kröfur:

a. Hljóðstígr fyrir utan allar úthúlið íbúðar er ekki hærra en 55 dB.

b. Hljóðstígr fyrir utan eina úthúlið er ekki hærra en 50 dB en við aðrar hliðar er ekki krafa um hljóðstígr.

D. B1. Íbúðir

Árskógar 1-3
Stærð lóðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 7.650 m². Stærð bílajakjallara 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/lyftuhúsi eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafta um indregna 5. hæð felld úr). Fjöldi bílastæði á bílagæmslu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvaðum um kvæðir um hljóðvist.

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

Þjónusta- og byggingarmagn bílagæmslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarhlutfall 1.46.

Víð úthlutun lóðanna við Álfabakka 2 verður lóð áhersla á að byggja 2-5 hæðir á þessum lóðum næst Álfabakka til að bæta hljóðvist á skipulagsvæðinu.

F. Verslun og þjónusta - V2

Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)

Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimild 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 C2).

Nú er þessi lóð tekin inn að nýju. Stærð lóðar verður 23.665 m². Heimild að byggja allt að 10.980 m² á 1 - 2 hæðum auk kjallara. Hámarksþaknað bygginga er 10 m.

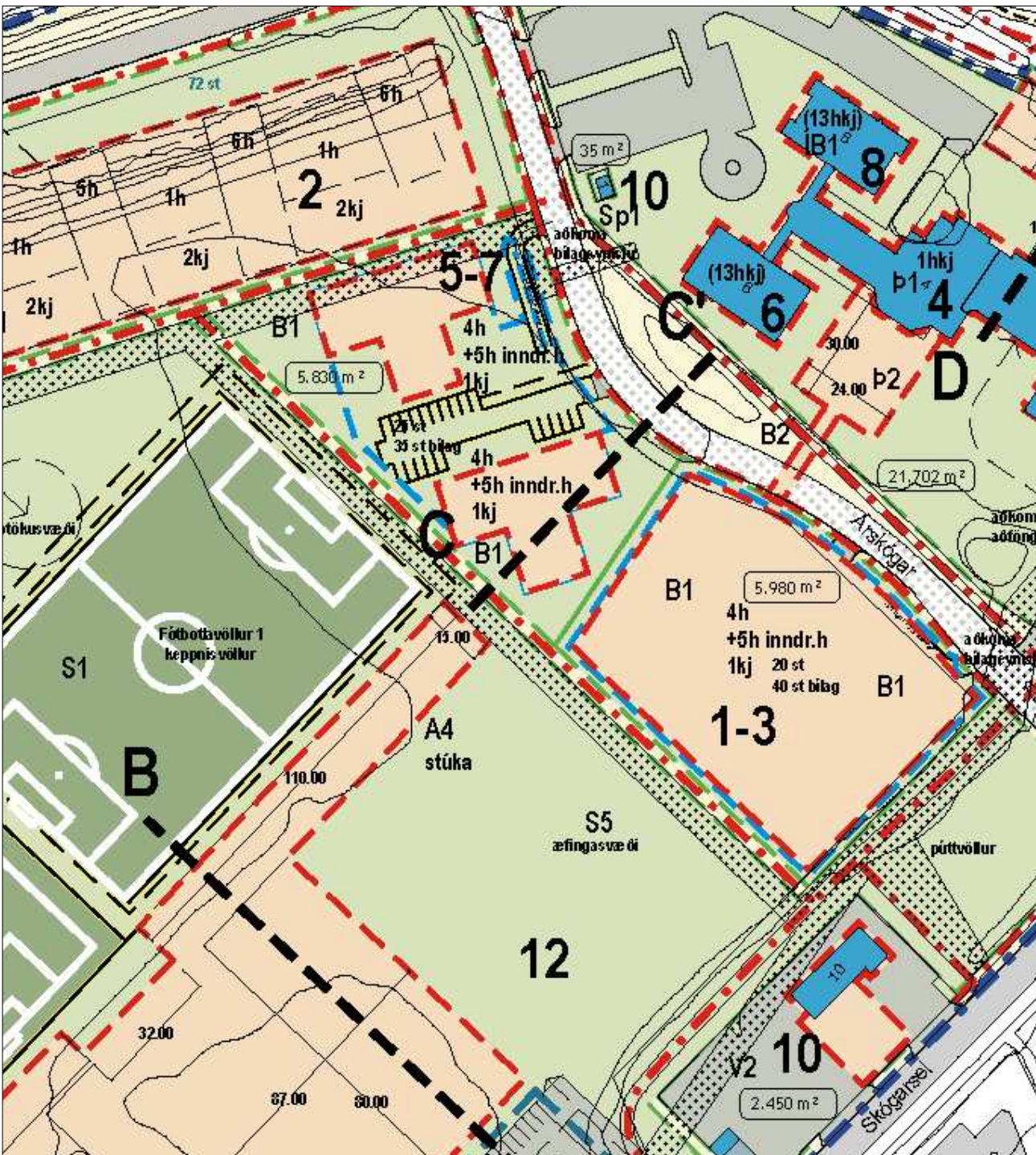
Álfabakki 2b. Lóðarstærð 4.009 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bílagæmslu og byggingarmagn bílagæmslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2c. Lóðarstærð 4.014 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bílagæmslu og byggingarmagn bílagæmslu 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

Deiliskipulagsuppráttur M 1:1.500

M 1:1.500



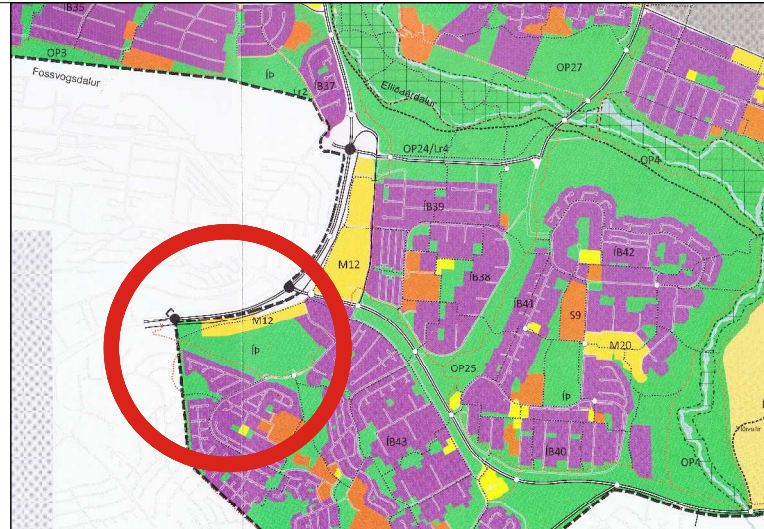
C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7

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



SKÝRINGAR

Mannvirkir, stígar og útivistarsvæði

Skipulagsvæði

Núverandi bygging

Nýbyggingar

Byggingarreitir kjallara/bílagæmsla

Lóð

Lóðarstærð

Opíó útivistarsvæði

Fótballavellur, S1, S2

Frjálspróttavallur - S4

Nöflun skv. greinargerð

Fjöldi hæða

Hljóðvist - manir / veggir

Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagsvæðið

Ár, lækir og vatn

Húsnúmer

Samgöngur

Götur

Víetgata - 30 km svæði

Aðalsigur

Bílastæði

Þjónustuaðkoma og kvöð um ákstur

Kvöð 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 báru 5 skriflegar athugasemdir.

Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustumíðstöð í Árskógam 2-8 og hann dreginn inn á austurhlíð og innan garðsvæðis við hjúkunarheimilið og þjónustumíðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og staekun viðbyggingar getur orðið allt að 450m².

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

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

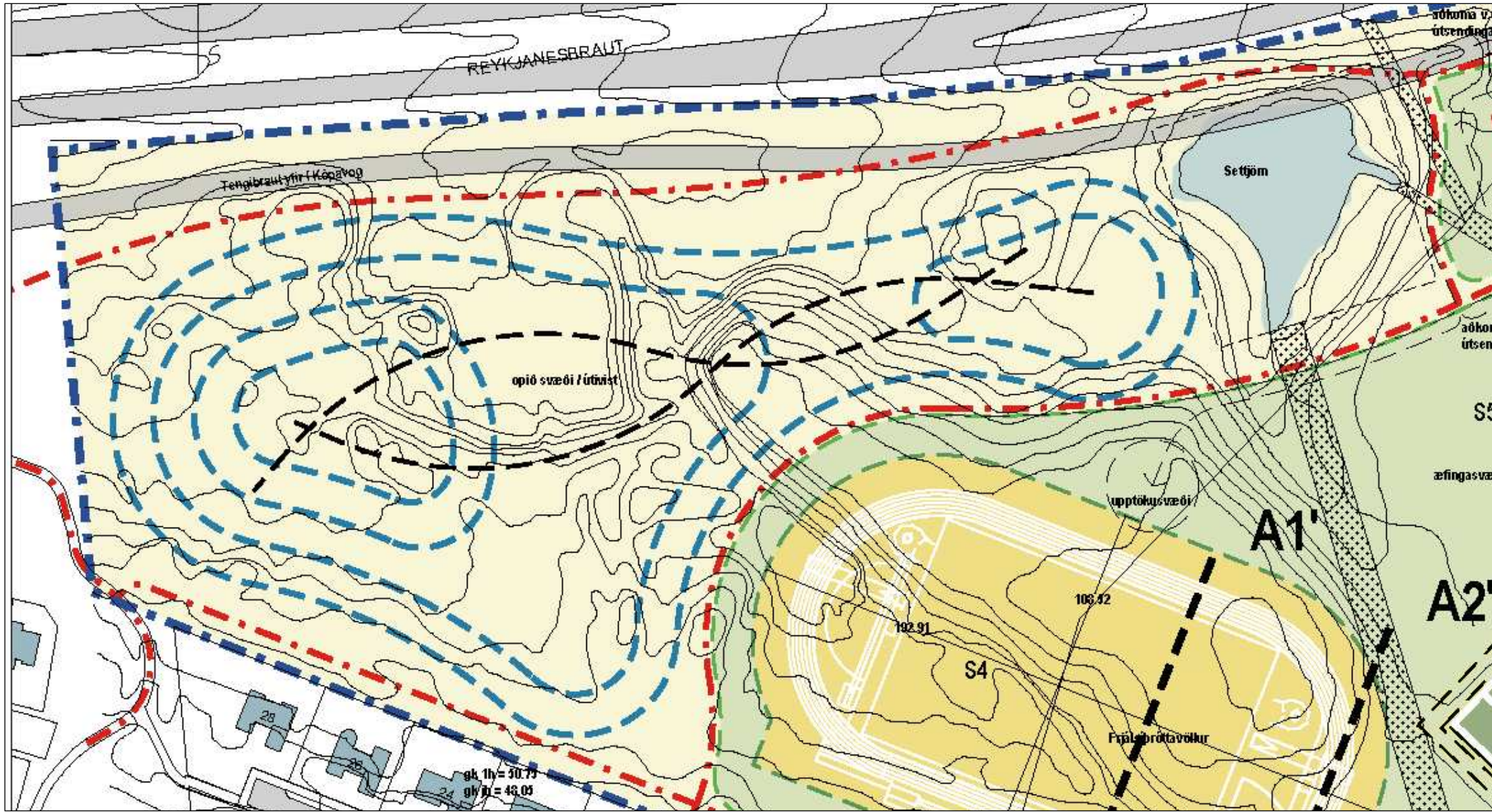
Aðalsigakerfið um svæðið er yfirgrámið og lega þess á upprætti af lóð og með löggildingum sem landslagsarkitekt, er heimild að vinna síkann lóðarupprátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

8. desember 2017 - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

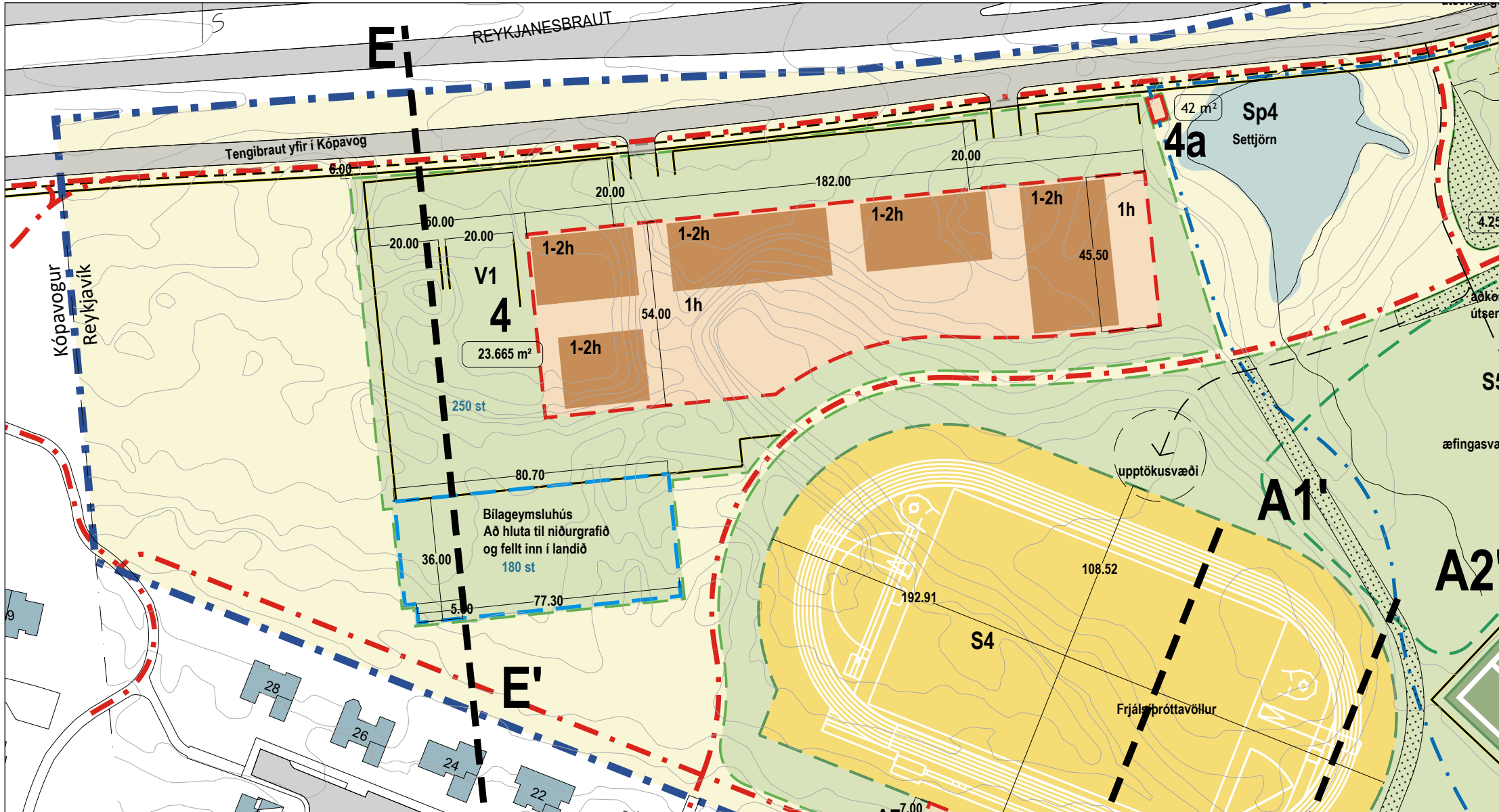
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING

Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði



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

Breytt deiliskipulag



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

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 átíðra

A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbyggingu mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi og hálfu knattúsi. Keppnis- og æfingavöllum fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tveir vellir verið grasvelli og/öðra gervirga. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lóð samhlöð keppnisvelli ÍR.

B. Byggingarætur fyrir þjónustu-, móts- og tímátókuhúsi á frjálshróttasvæði ÍR stækkaður og færður til.

C. Nýjum ákæðum um kvæðir 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. Heildar fjöldi íbúða á lóðunum verður 140 íbúðir.

E. Ákæðum um byggingar á lóð við Álfabakka 2 eða V1 (áður C1) breytt. Dregið er úr byggingarmagni á 1-5 hæðum og heimild fyrir bilageymslu á einni hæð (í gildandi skipulagi 2 hæðir).

F. Ákæðum 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 auglýsingarskíli á lóðinni sem tengist starfsemi. Auka þess er heimild til að reisa bilageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verður heimilt að reisa bílastæðis sem er að hluta til felt inn í landið, byggingarmagn allt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakka og tenging að Lindavegi í Kópavogi og göngu- og hjólastigur samhlöð götunni.

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

H. Niðurfelling á kvæð um lagin á milli frjálshróttavalla og keppnisvalla. Bætt við viðbæturákvæðum vegna legu lagna nærri byggingarætur á skipulagsvæðinu.

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

Forsenda breytinganna er sú að Reykjavíkurborg, lóðarhafa og aðrir hagsmunadilar á skipulagsvæðinu hafa óskað eftir ofangreindum breytingum A-I. Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við Ákæði aðalskipulags og ekki er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið.

Í tengslum við deiliskipulagsbreytingu þessa var ekki unnin sérstök skýrsla um umferðarhávaða og loftþæði. Það er talið að breytingin hafi ekki neikvað áhrif á umferðarhávaða og loftþæði, auk þess að

uppbygging við Álfabakka muni bæta hljóðvist á svæðinu umfram núverandi ástand, þ.e. byggt svæði meðfram Reykjanesbrautinni.

Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

A. Svæði A og S - Íþróttasvæði ÍR
Skógarsel 12
Ákæðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúsi breytt í hálfu knattúsi og bróttahúsi. Hámarksþakkað 16 m á hálfu knattúsi og byggingin lóð eins lög í landið og aðstæður leyfa. Fótballavöllum fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúð. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

B. Íþróttasvæði ÍR - Þjónusta-, móts- og tímátókuhúsi (vallarhúsi)
Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, móts- og tímátókuhúsi (vallarhúsi) - Stækun á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Ömur ákæðið 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. Hámarksþakkað er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvalla.

C. Kvæðir 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 hljóðstáðalsins ÍST 45:2016 Flokk C um hæsta leyflegt hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða Lp.Aeq,24h ≤ 55 dB(A).

þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð heimila skipulagsfyrirvöld með hliðsjón af 5. gr í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og ÍST 45:2016 Flokk C herra hljóðstig en að framan greinir við götuhlíðar íbúða, enda sé í þeim tilvikum tryggð a.m.k. ein skjólhlið íbúða með hljóðstigi frá umferð utan við glugga Lp.Aeq,24h ≤ 50 dB(A). Hæsta dreiknað hljóðstig reiknað Lp.Aeq,24h = 61. dB(A) við Árskóga. Hér er um frívildisvæðingunni að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalfrófur. Hér mun því gilda eftirfarandi kröfur:

a. Hljóðstig fyrir utan allar úthlíðar íbúðar er ekki herra en 55 dB.

b. Hljóðstig fyrir utan eina úthlíð er ekki herra en 50 dB en við aðrar hliðar er ekki kröfu um hljóðstig.

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/lyftuhúsi eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafa um indregna 5. hæð felld út). Fjöldi bílastæða í bilageymslu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfilhamlaða. Sjá einnig breytingar á ákæðum um kvæðir 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/lyftuhúsi eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og indregin 5. hæð felld út. Fjöldi bílastæða í bilageymslu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfilhamlaða. Sjá einnig breytingar á ákæðum um kvæðir 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).

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 bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 m² og nýtingarlutfall 1,80.

Álfabakki 2b. Lóðarstærð 4.009 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarlutfall 2,05.

Álfabakki 2c. Lóðarstærð 4.014 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarlutfall 2,05.

Álfabakki 2d. Lóðarstærð 4.255 m². Byggingarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², nýtingarlutfall 1,46, bílastæði á lóð 36 stæði, 40 stæði í

bilageymslu og byggingarmagn bilageymslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarlutfall 1,46.

Í upphaflegu deiliskipulagi var skilgreind lóð fyrir verslun og þjónustu, en í síðustu breytingu var lóðin felld úr deiliskipulaginu. Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C2).

Nú er þessi lóð tekin inn að nýju. Stærð lóðar verður 23.665 m². Heimilt að byggja allt að 10.980 m² á 1 - 2 hæðum auk kjallara. Hámarks hæð bygginga er 10 m.

Heimild til að reisa bilageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Auk þess er heimilt að byggja bilageymsluhúsi sem er felt 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 bilageymslunnar sé með grænu yfirborði eða þakki jarðvegi og gróðri.

Fjöldi bílastæða á lóð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakka og tenging 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 auglýsingarskíli sem tengist starfsemi, en þau skal færa inn á aðalupdrætti. Einnig er heimilt að byggja skýggi og þakkanta 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. Kvæðir um lagin og aðkoma vegna spennistöðanna verða skilgreindar nánar á mæliblöðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöva og nýrra spennistöva.

H. Kvæðir um lagin og almenn ákæði um lagin
Í gildandi deiliskipulagi er kvæð um lagin á milli frjálshróttavalla og keppnisvalla fyrir fótþotla. Vegna endurskoðunar á lögnum á skipulagsvæðinu og næsta nágranni, er kvæð um lagin á milli frjálshróttavalla og keppnisvalla felld niður á þessu svæði. Nema ný lega á fyrirhuguðum háspennustrenga á milli spennistöva.

Kvæðum um lagin ON, breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skórunar við byggingarreit. Jafnframt er gerð krafa um að lóðarhafi við Árskóga 5-7 byggji úrvegi og stoðveg þar sem byggingarreitir liggja samhlöð afmörkun kvæða um lagin. Lega á kvæð hiðrast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að lóðarmörkum við Álfabakka 2. Aðrir skilmálar um kvæði eru óbreyttir.

Þar sem stofnlagin frá Veitum liggja nærri byggingum, skal gera sérstakar ráðstafanir á framkvæmdartíma til að jarðvegur haldist undir og umhverfis stofnlagin. Nánar upplýsingar verða færðar inn á mæliblöð og fá leiðbeiningar frá Veitum á framkvæmdartíma.

I. Frágangur lóða - Almennir skilmálar
Um frágang lóða álta gildir að með aðalupdráttum bygginga skulu fylgja sérupdrætti af lóð sem sýna skýringu, frágang, lóðar, hæðarlegu og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Adeins hönnuðir með löggildingu og þeir sem hafa heimild til að leggja inn sérupdrætti af lóð og með löggildingu sem landslagsarkitekt, er heimilt að vinna slíkann lóðarupdrátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

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

Reykjavíkurborg

Skjapalastofnun

1:1.500

27. apríl 2017

Bygging

A

Hannað

HGG

Tekning nr.

dsk-101_02

Dagsetning

27. apríl 2017

Teknað

HGG

Blasastærð

A1

Teiknistofan

STÓRÐ

HERMANN GÖNNILAUGSSON

LANDSLAGSARKITEKT FLA

Laugaveg 168 - 105 Reykjavík

511 1820 - 862 1642

netfang: stord@stord.is

vefvang: www.stord.is

TEKNIÐGI HEISSA MA BOKI AFRIÐA MEI NEMUM HETTI, AD HLUTA EÐA Í HEILD AN SKRÖFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Deiliskipulagsuppdráttur

M 1:1.500

M 1:1.500

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

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

M 1:1.500

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

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

SKÝRINGAR

Mannvirkir, stígar og útivistarsvæði

Mörk skipulags

Skipulagsvæði

Núverandi bygging

Nýbyggingar

Byggingarreitir

Byggingarreitir kjallara/bilageymsla

Lóð

Lóðarstærð

Opíó útivistarsvæði

Fótbóllavöllur, S1, S2

Frjálshróttavöllur - S4

Nótkun skr. greinargerð

4h, 2kj

Hljóðvist - manir / veggir

Kvæðir - lagin Veitna um skipulagsvæðið

Ár, lækir og vatn

Húsnúmer

Samgöngur

Götur

Víetgata - 30 km svæði

Aðalsigur

Bílastæði

Þjónustuaðkoma og kvæð um akstur

Kvæð um háspennustreng frá Veitum

1

100 st

100 st

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 lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir. Gerð var breyting á byggingarreit fyrir þjónustulóðstöð í Árskógu 2-8 og hann dreginn inn á austurhlíð og innan garðsvæðis við hjórunarheimili og þjónustulóðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og stækkuð viðbyggingar getur orðið allt að 450m².

Fram komu abendingar 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 óskuðu eftir endurskoðun á kvæðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvæðir um aðkoma svæði ÍR verði endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum.

Aðalsigakerfið um svæðið er yfirgrámið og lega þess á updrætti af lóð og með löggildingu sem landslagsarkitekt, er heimilt að vinna slíkann lóðarupdrátt samkvæmt deiliskipulagi þessu.

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

8. desember 2017 - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

Reykjavíkurborg

Skjapalastofnun

1:1.500

27. apríl 2017

Bygging

A

Hannað

HGG

Tekning nr.

dsk-101_02

Dagsetning

27. apríl 2017

Teknað

HGG

Blasastærð

A1

Teiknistofan

STÓRÐ

HERMANN GÖNNILAUGSSON

LANDSLAGSARKITEKT FLA

Laugaveg 168 - 105 Reykjavík

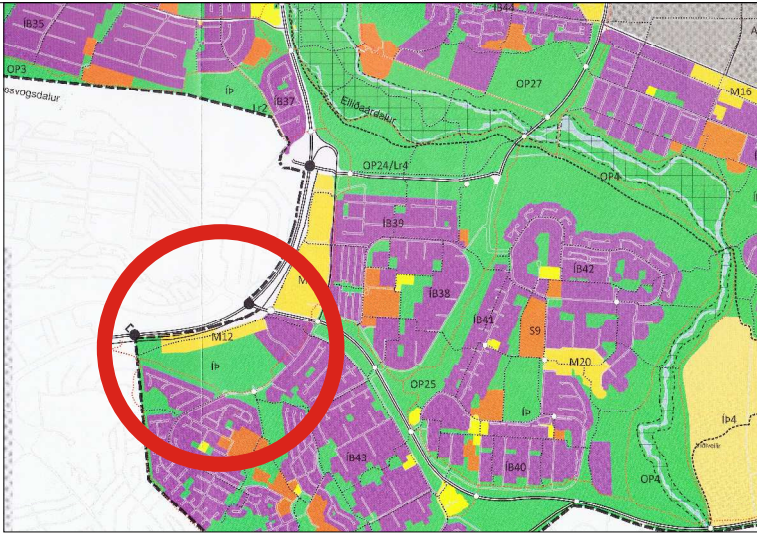
511 1820 - 862 1642

netfang: stord@stord.is

vefvang: www.stord.is

TEKNIÐGI HEISSA MA BOKI AFRIÐA MEI NEMUM HETTI, AD HLUTA EÐA Í HEILD AN SKRÖFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

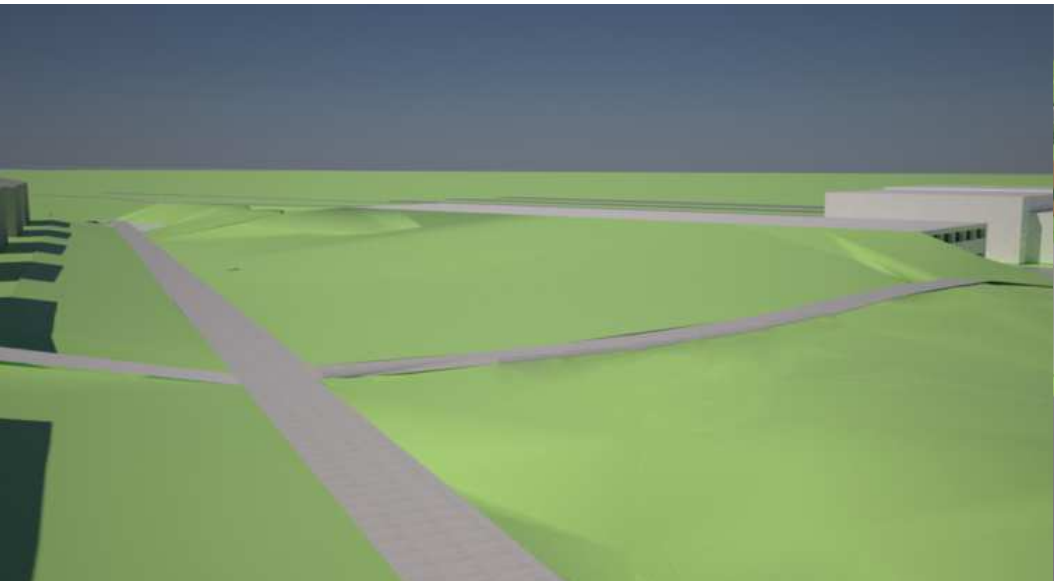
Skrá: T:\Gognarkiv\0060_RVKIS-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_samth_brA_2017_samth



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



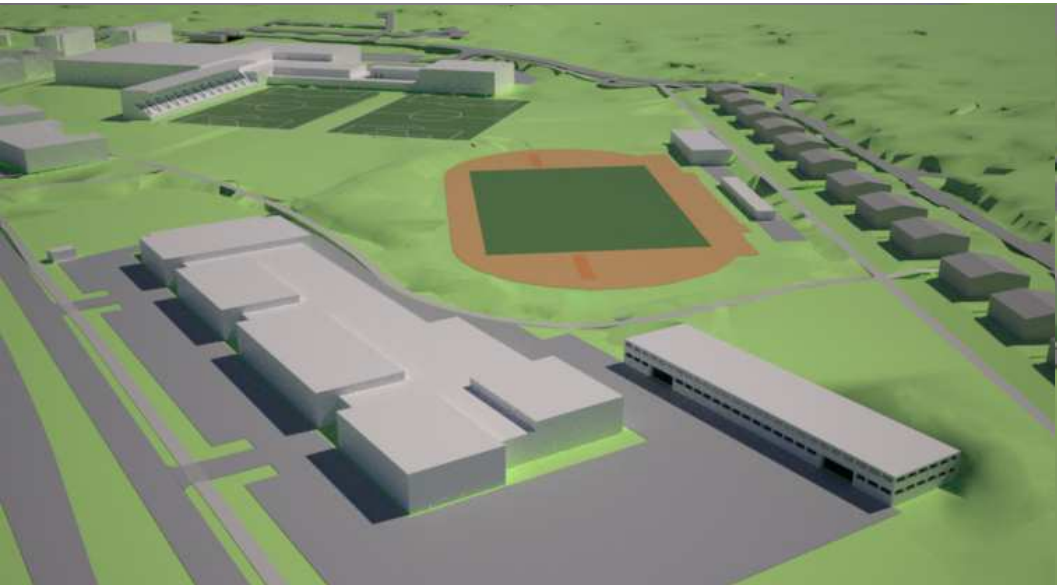
Ásýnd úr suðvestri á Álfabakka 2, Árskóga 1-7 og Íþróttasvæði ÍR



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.

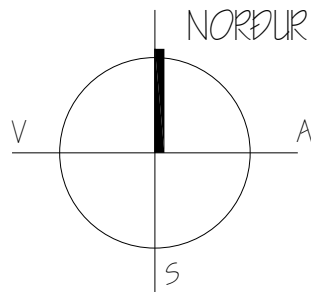
28. september 2017
Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir.
Gerð var breyting á byggingarætti fyrir þjónustumiðstöð í Árskógu 2-8 og hann dreglin inn á austurhlíð og innan garðsvæðis við hjúkunarheimili og þjónustumiðstöð. Byggingarmagn minnkað um 150m² og stækun 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 7.450 m² án þess að auka heildabyggingarmagn á löðinni. Veitur öskuðu eftir endurskoðun á kvöðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvæðir um að aðkomusvæði ÍR verði endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum. Aðalstígarerfið um svæðið er yfirgripmikilið og lega þess á uppdrætti er sýnd leiðbeinandi. Þegar svæðið fer í frekari uppbyggingu þá verður stígarerfið hannað heildstætt m.t.t. þess að auðvelt verði að ferðast um svæðið

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

8. desember 2017 - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.



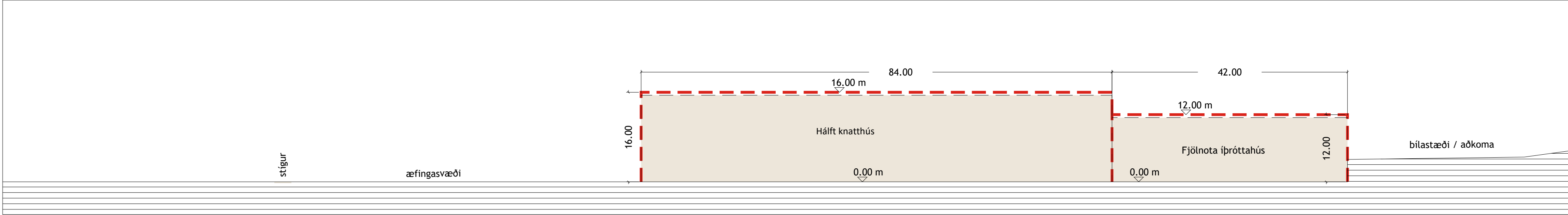
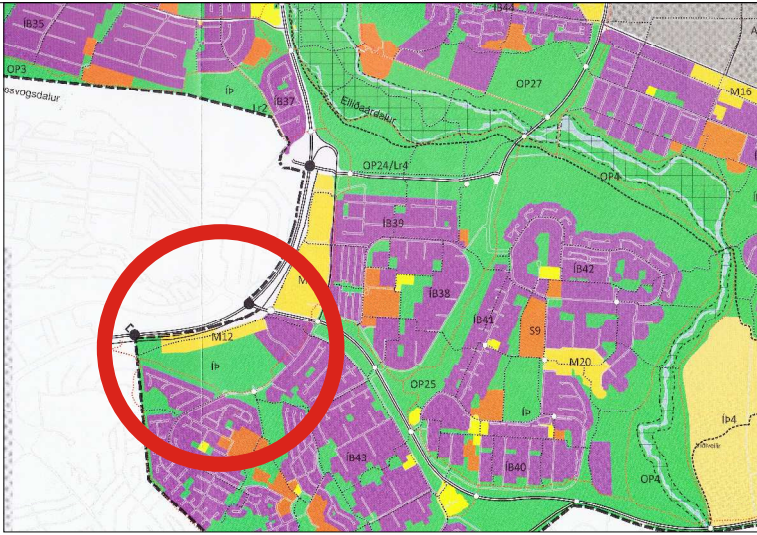
Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

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	Hannað	Tekning nr.
1:1.500	HGG, MM	dsk-101_03
Dagsetning	Breyting	Blasastærð
27. apríl 2017	A	A1

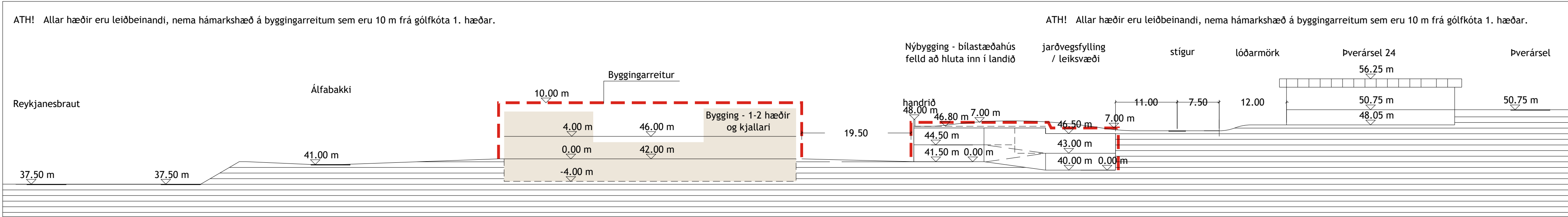
Teiknistofan
STORD

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



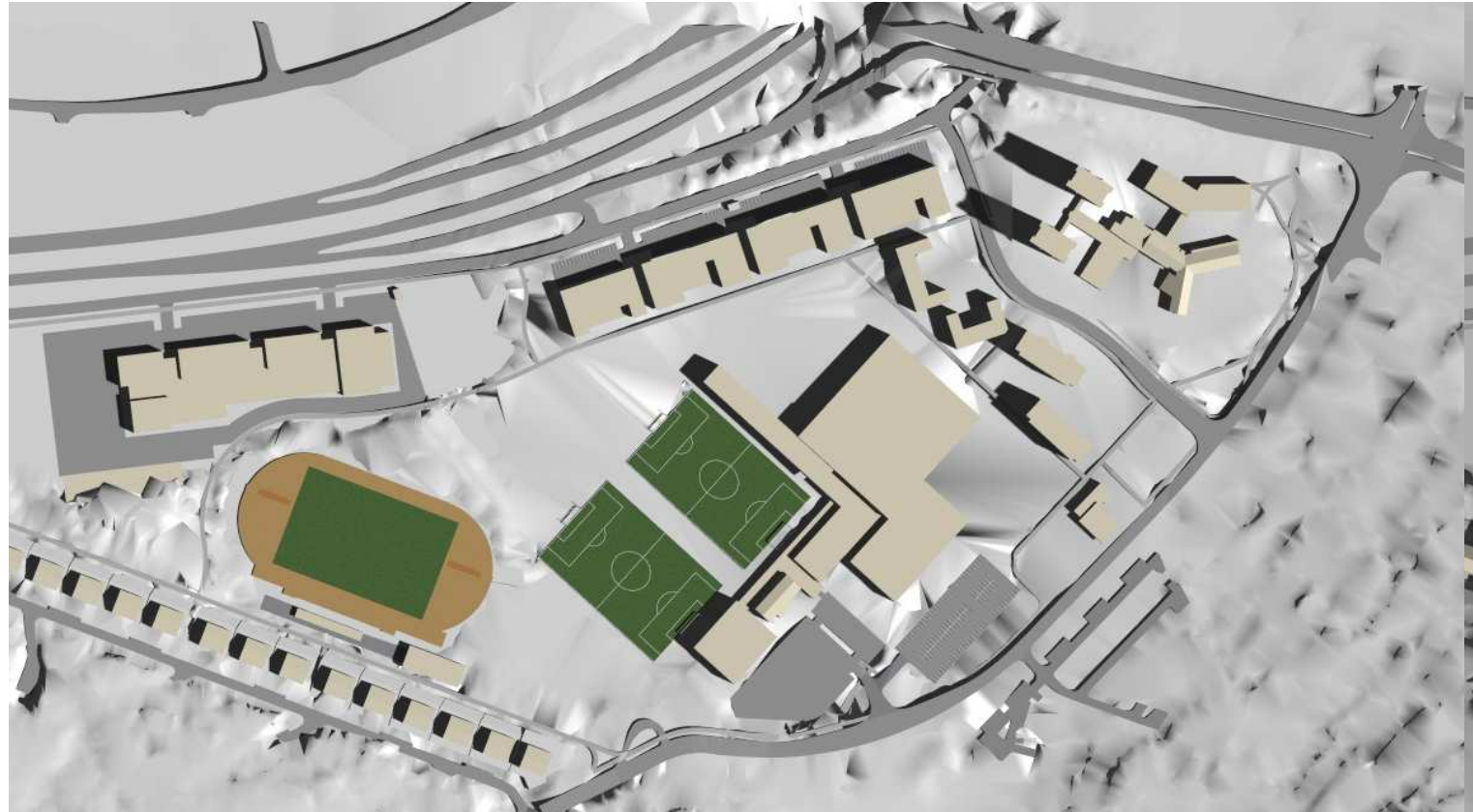
Snið B2-B2'

Hálft knatthús og íþróttahús

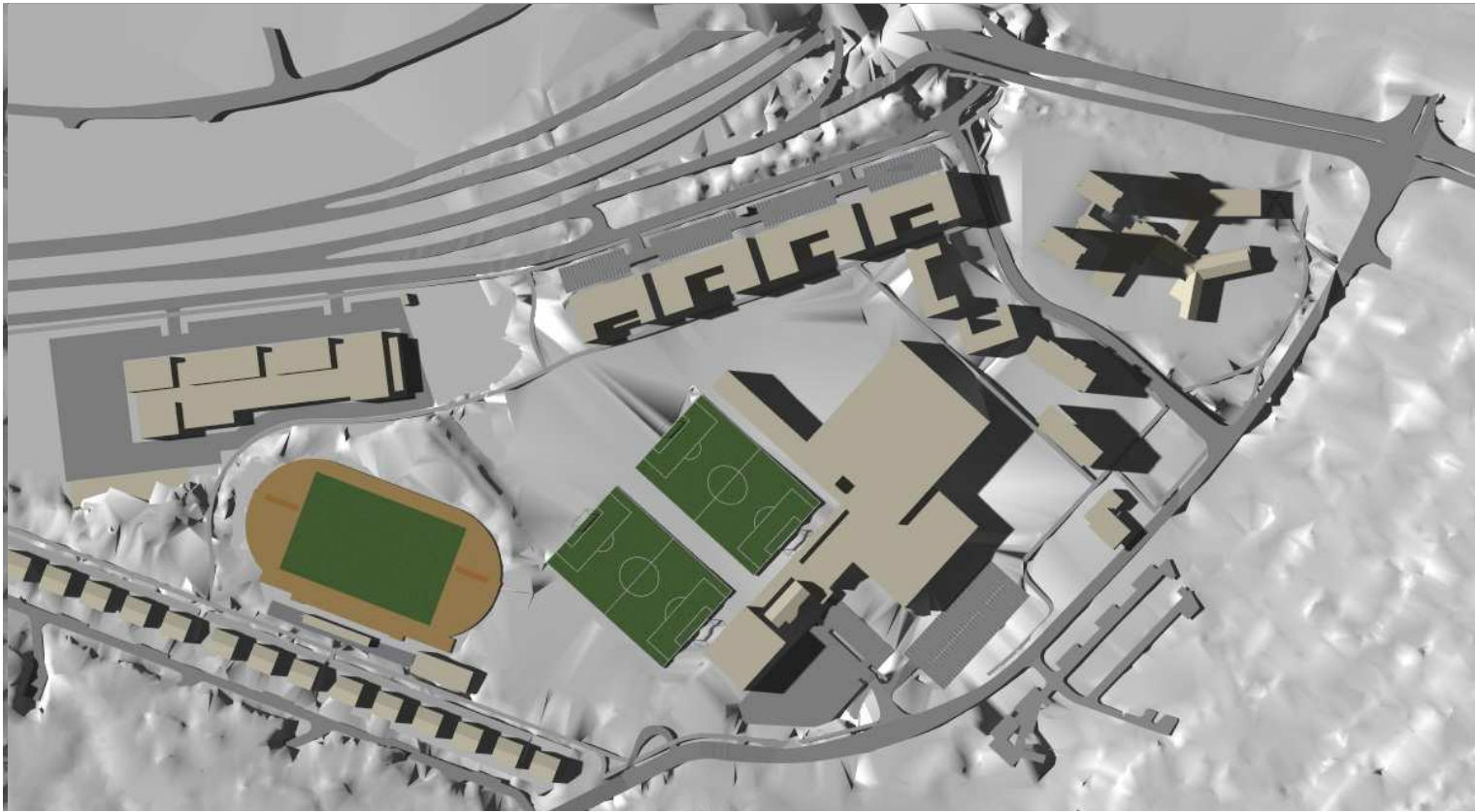


Snið E-E'

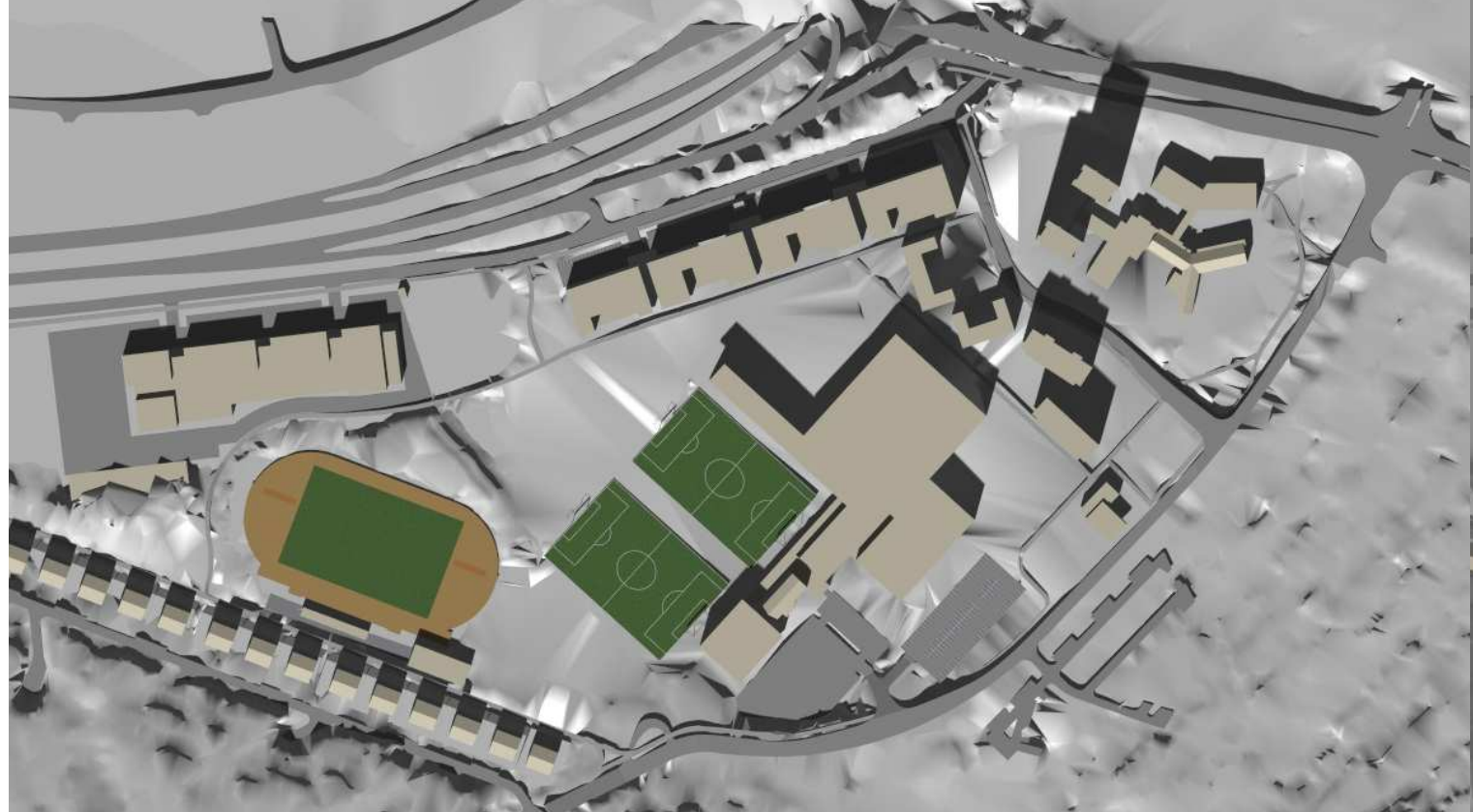
Álfabakki 4 atvinnuhúsnæði og bílastæðahús



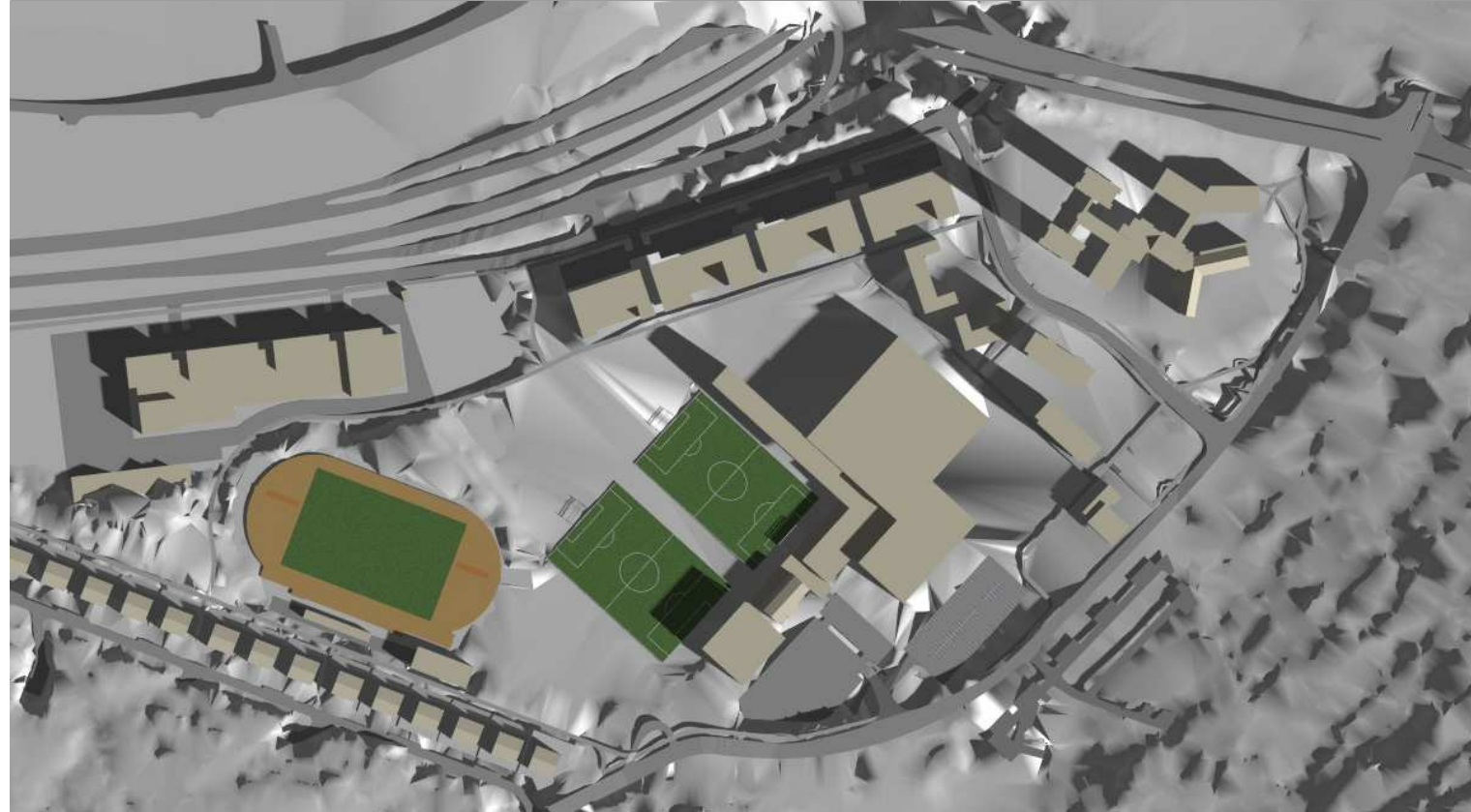
Skuggavarp júní 9:00



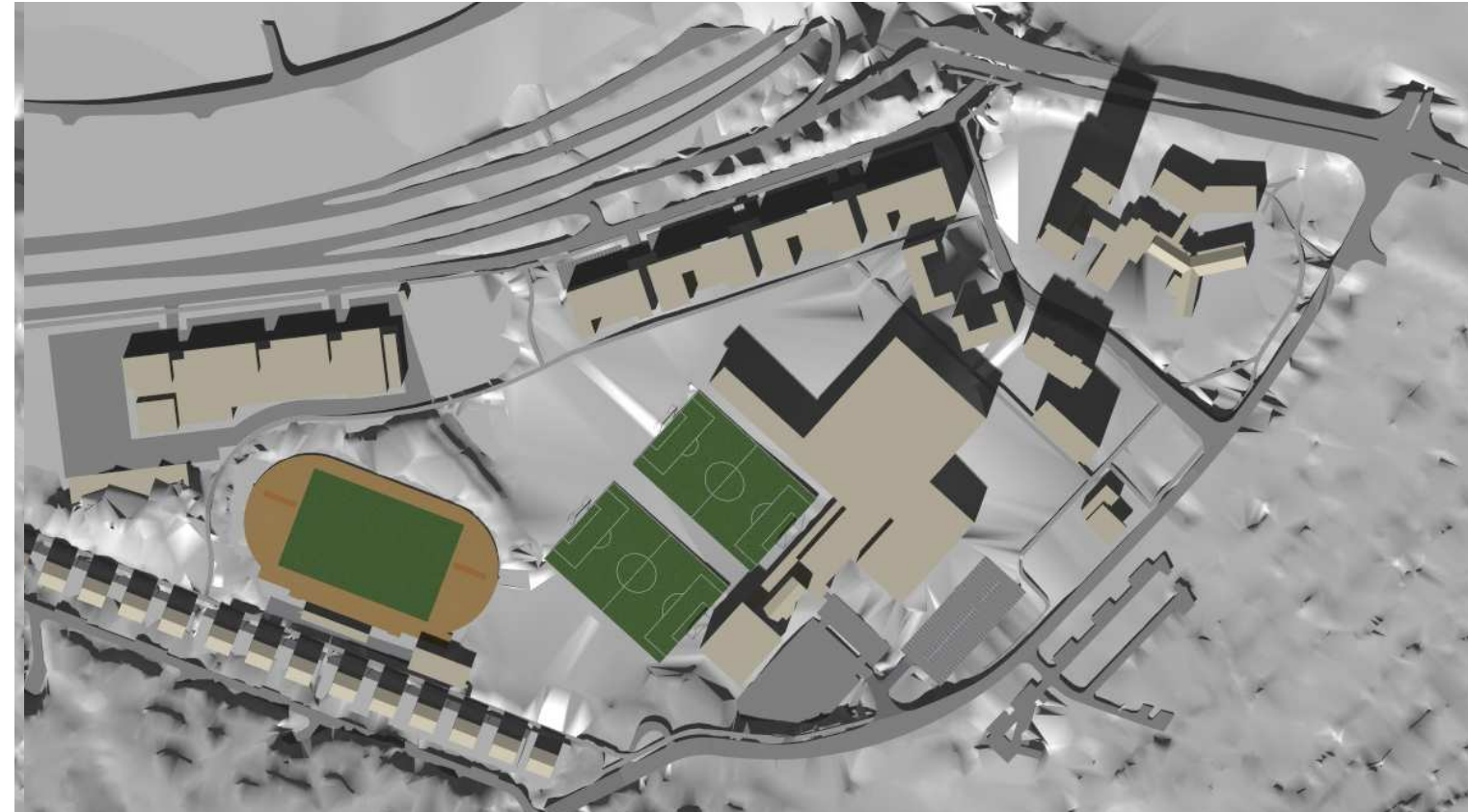
Skuggavarp júní 18:00



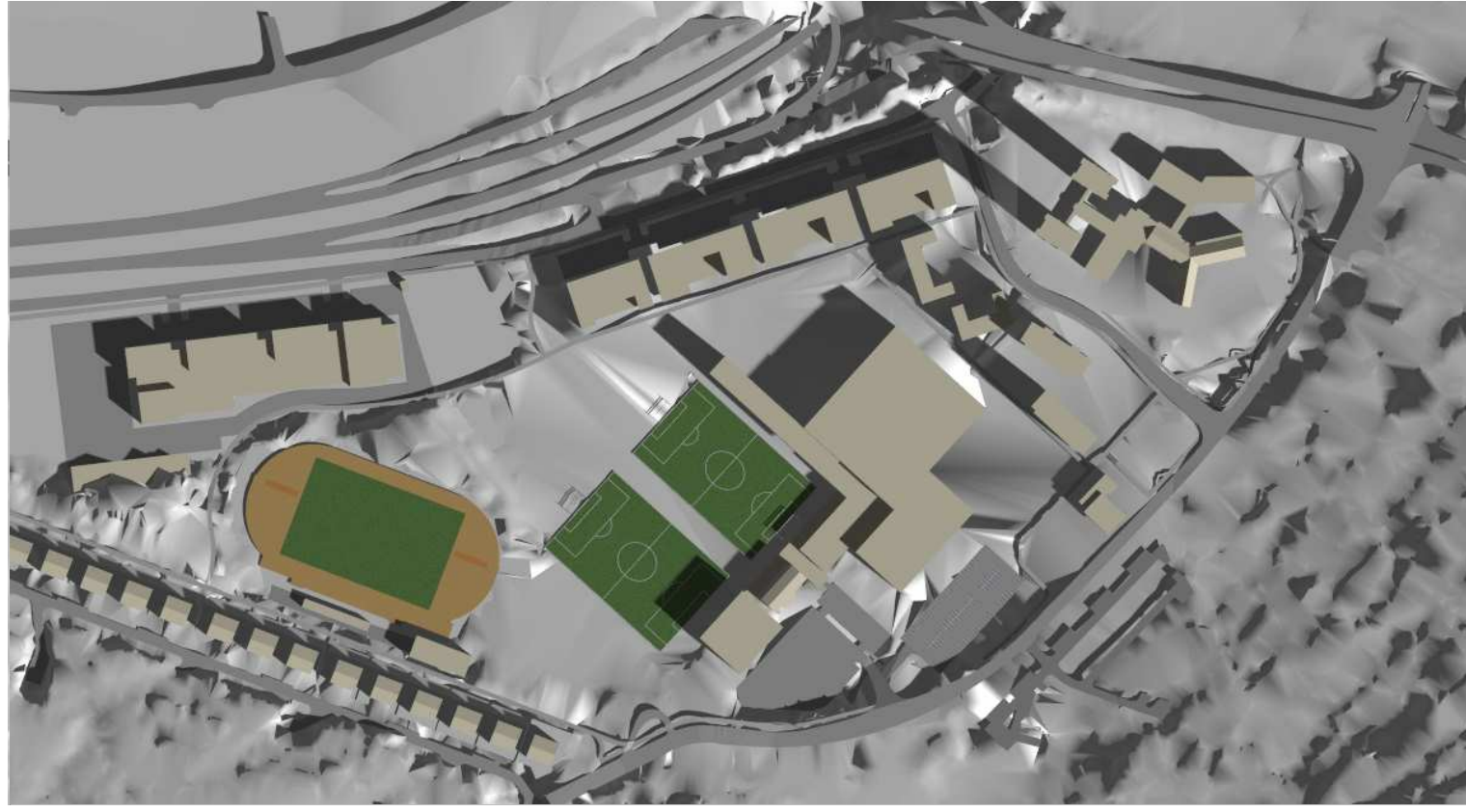
Skuggavarp mars 13:30



Skuggavarp mars 9:00



Skuggavarp september 13:30



Skuggavarp september 9:00

28. september 2017
Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust 5 skriflegar athugasemdir.

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

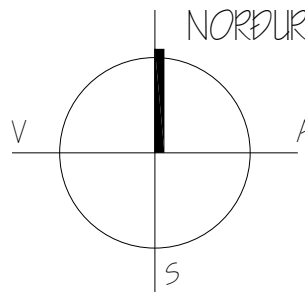
Fram komu ábendingar um byggingarmagn fyrir Árskóga 1-3 og því gerð eftirfarandi breyting. Heimilt að auka byggingarmagn án kjallara um 10% umfram 7.650 m² án þess að auka heildabyggingarmagn á löðinni.

Vetur óskuðu eftir endurskoðun á kvöðum og eru þær breytingar færðar inn. Kvaðir um að aðkomusvæði ÍR verði endurskoðað til að bæta öryggi gangandi að byggingunum.

Aðalstigakerfið um svæðið er yfirgrípsmikið og lega þess á upprætti 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.

8. desember 2017 - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.



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 SKÝRINGARUPPRÁTTUR B			
Málsvæði 1:1.500	Hannað HGG	Talning nr. dsk-101_04	
Dagsetning 27. apríl 2017	Breyting A	Teknað HGG	Baðstærð A1



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