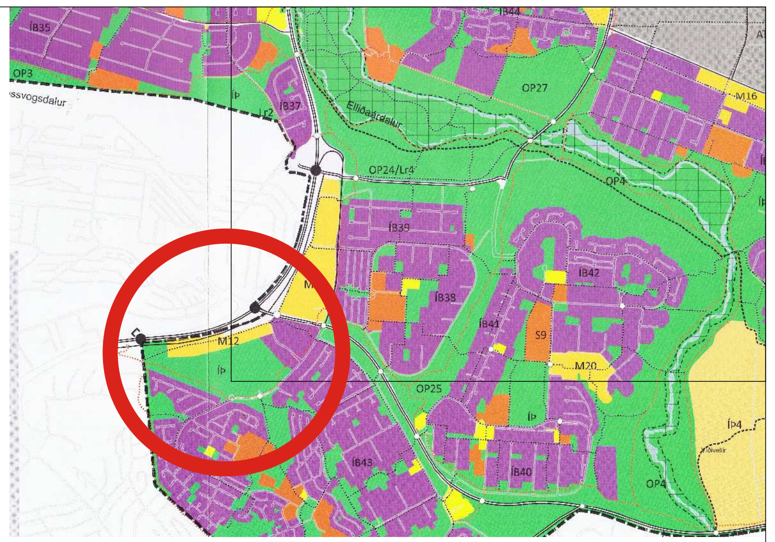
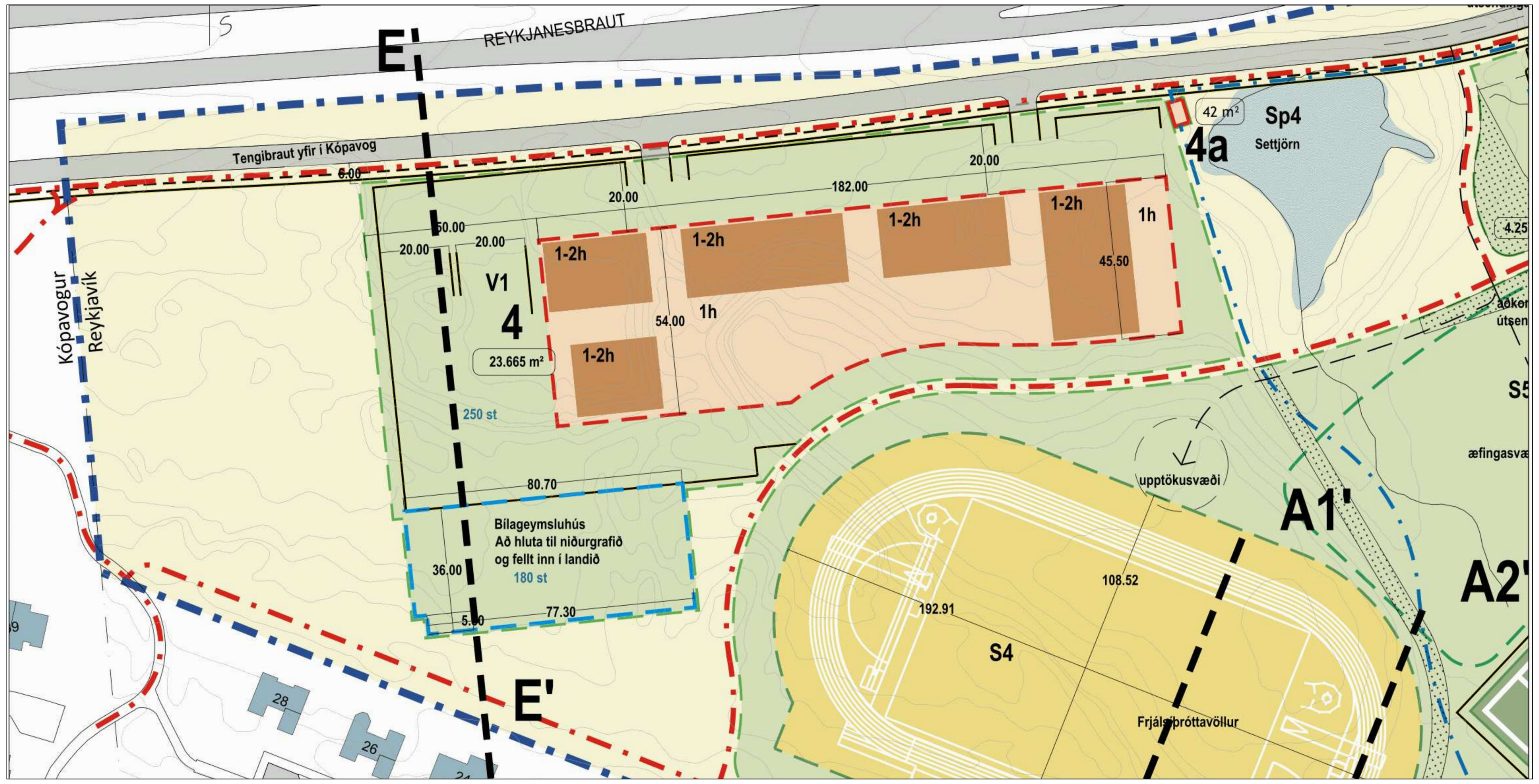
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

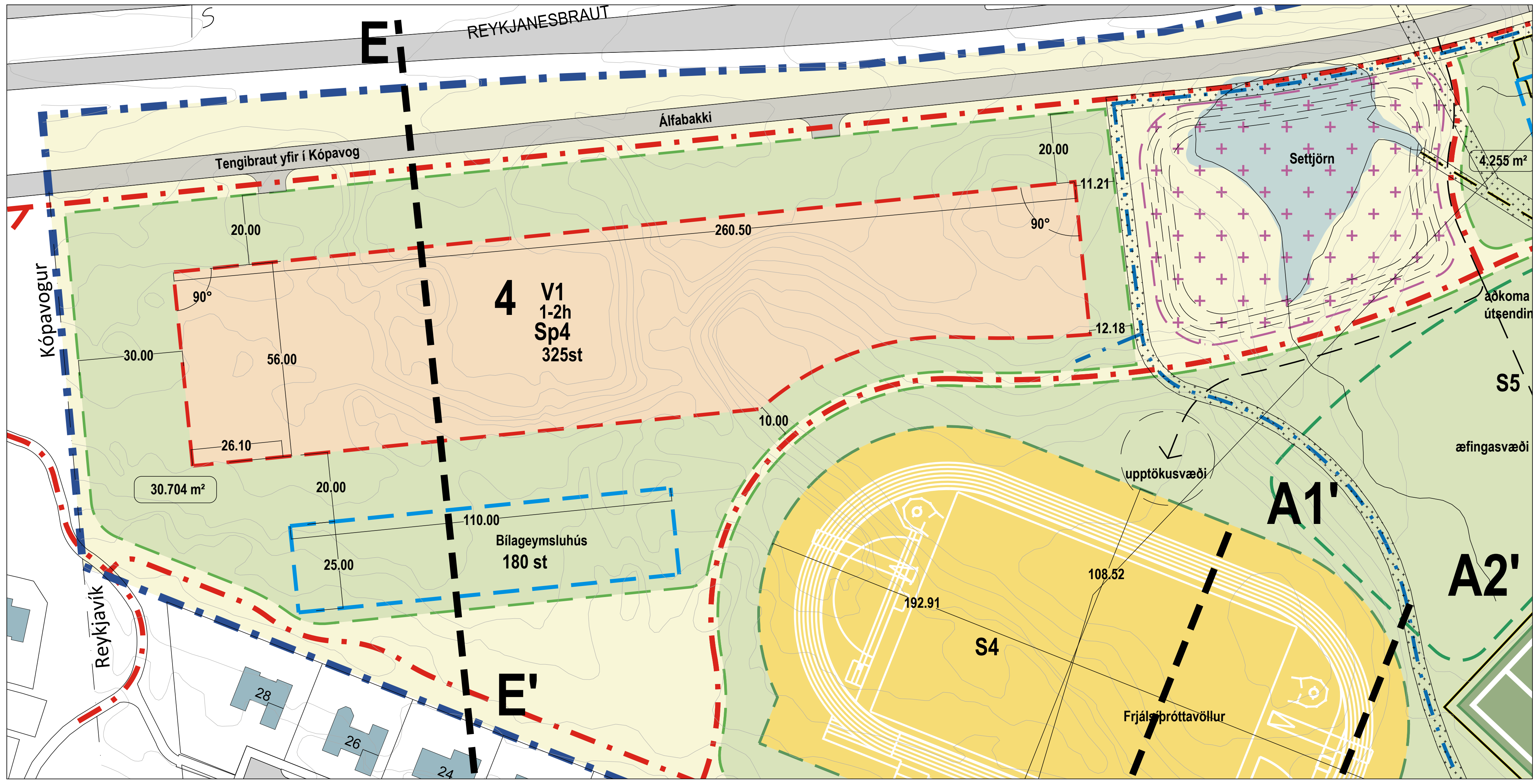
Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500



Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 21. desember 2017 í borgarráði M 1:1.500



Deilskipulagsbreyting - TILLAGA M 1:1.500



Álfabakki 4 og Veitur - Deiliskipulagsbreyting

Breytingin nær til eftirfarandi atriða

A. Ákvæðum um lóðarstærð og byggingar á lóð við Álfabakki 4 breytt.

1. Lóðinni við Álfabakka 4 er stækkuð á sveitarfélagsmörkum við vesturs. Stærð lóðar verður 30.704 m². Heimilt er að byggja allt að 18.422 m² á 1 - 2 hæðum og verður nýtingarhlultfallið 0,60. Hámarkshæð bygginga er 12 m.
2. Heimilt er að reisa bílageymsluhús sem að hluta til er fellt inn í landið. Afmarkaður er sérstakur byggingarreitur fyrir bílageymsluhús á lóðinni og byggingarmagn þess húss er undanskilið nýtingarhlutfalli lóðarinnar og er hún á tveimur hæðum fyrir allt að 160 bílastæði. Hámarkshæð bílageymsluhús er 8 m. Heimilt að reisa kjallara á einni hæð undir aðalbyggingunni og er hann undanskilinn nýtingarhlutfalli lóðarinnar. Á lóðinni skulu vera stæði fyrir 80 reiðhjól í samræmi við ákvæði aðalskipulags, svæði 3 (4 hjólastæði á 1.000 m² atvinnuhúsnæðis).
3. Aðkoma að lóðinni er frá Álfabakka um tvær innkeyrslur. Heildarfjöldi bílastæða á lóð er 325, auk 160 bílastæða í bílageymsluhúsi. Heimilt er að reisa kjallara og nýta sem bílageymslu. Heimilt er að útbúa sýningarsvæði á lóðinni.
4. Á lóðinni og við lóðarmörk er heimilt að reisa auglýsingarskilti sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti. Einnig er heimilt að byggja skyggni og þakkanta sem ná út fyrir byggingarreit. Auk þess er heimilt að vera með eldsneytisstöð sem tengist starfseminni á lóðinni.
5. Legu á tengibraut um Álfabakka og tenging að Lindarvegi í Kópavogi er breytt til samræmis við frumhönnun götunnar og svæði fyrir göngu- og hjólastíg samhliða götunni stækkað.
6. Innan lóðar Álfabakka 4 er kvöð um að staðsetja spennistöð Sp4 og lega á háspennustreng að og frá spennistöðinni. Staðsetningu skal ákveða í samráði við Veitur. Lóð nr. 4a við Álfabakka er felld út.
7. Á skipulagssvæðinu verður byggð settjörn sem taka mun við afrennsli af skipulagssvæðinu, auk hluta Breiðholts. Tilgangur tjarnarinnar er að hreinsa ofanvatnið og miðla út rennslistoppum áður en vatninu er veitt um ræsi undir Reykjanesbraut í Kópavogslæk.
8. Kvöð um samráð við útfærlsu á settjörn, sjá nánar kvaðir um settjörn. Það getur stafað hætta af flóðum á svæðinu við 10 og 100 ára flóð og verður lóðarhafi að huga að því við hönnun bygginga og frágang lóðar.
9. Á lóðinni er kvöð um sérstakar blágrænar ofanvatnslausnir til að hjálpa til við að koma í veg fyrir mögulega ofanvatnsflóð og að minnka álag á núverandi tjörn varðandi regnvatn. Til að draga úr magni ofnavatns á skipulagssvæðinu og framrás þess, verður það tafið með neðangreindum hætti:
   - Þakniðurföll bygginga verði með síðum lóðréttum stofni niður í grófar fyllingar við og undir sökklum. Rennustofninn verði með opinn enda neðst og jafnframt gataður þ.a. ofanvatni er miðlað úr úr lögninni í umlykjandi fyllingar. Ofar á lóðrétta stofninum verði hliðartenging inn á ofanvatnslagnakerfi sem tekur við sem yfirfall í aftaka regni þegar sitrun í fyllingar hefur ekki undan.
   - Utan bygginga verði útisvæðum hallað að gegndræpum steinlögnum og grænum svæðum til þess að stuðla að sem mestu niðursigi ofanvatns í jörð áður en það berst að niðurföllum.
   - Ofanvatnslagnir á svæðinu verða hannaðar sem siturlagnir sem miðla ofanvatninu út í umlykjandi fyllingar (ópakkaðar múffur og opnar niðurhallandi hliðargreinar).
10. Ákvæði um gróður. 5% af flatarmáli bílastæða og akstursleiðum (malbikað yfirborð lóðarinnar) skal vera með gróðurþekju (tré, runnar og fjölæringar). Hlutfall gróðurþekju annarsstaðar á lóðinni skal var amk 5% þannig að allt að 10% af heildarfleti lóðar sé gróðurþekja.
11. Samhliða samþykkt aðaluppdráttum byggingarnefndarteikninga skal leggja inn til samþykktar séruppdrátt af skipulagi og hönnun lóðar, sem tekur á þeim viðbótarákvæðum sem snúa að lóðinni, kvöðum um frágang settjarnarinnar og kvöðum sem snúa að yfirborðsvatni og flóðum á svæðinu, sjá nánar ákvæði A7-11, B1 og B2 í deiliskipulagsbreytingunni.

B. Kvaðir um settjörn og legu rafstrengja

1. Sett er kvöð um að settjörnin á svæðinu milli lóðanna 2d og 4 við Álfabakka geti tekið við 4.500 m³ af yfirborðsvatni á álagstímum sem miðast við 10 ára flóð og skal mesta yfirborðshæð tjarnarinnar miðast við að vera 0,50 m undir gólfkóta aðalhæðar bygginga við Álfabakka 4. Afmörkun á settjörn vegna yfirborðsvatns er stækkuð til að geta aukið rúmmál á upptöku á yfirborðsvatni á álagstímum.
2. Veitur gera kröfu um að á skipulagssvæðinu verði útfærðar frekari lausnir til upptöku á 100 ára flóðum. Til viðbótar við kvaðir settjarnar þarf að vera hægt að taka við 5.500 m³ af yfirborðsvatni á skipulagssvæðinu og æskilegast væri að auka rýmdina í næsta umhverfi við núverandi settjörn. Einnig þarf að útfæra aukna upptöku og móttöku á yfirborðsvatni við landmótun á skipulagssvæðinu og í nágrenni þess, sem og í núverandi lögnum frá settjörninni.
3. Breytt lega á fyrirhugðum háspennustreng á milli spennistöðva á svæðinu vegna nýrrar staðsetningar á spennistöð Sp4 innan lóðar við Álfabakka 4. Meðfram háspennustrengjum er afmarkað svæði fyrir áhrifasvæði vegna framvkæmda við lagningu háspennustrengja.

Forsenda breytinganna er sú að lóðarhafar og aðrir hagsmunaðilar á skipulagssvæðinu hafa óskað eftir ofangreindum breytingum. Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvæði 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 neikvæð áhrif á umferðarhávaða og loftgæði, auk þess að uppbygging við Álfabakka muni bæta hljóðvist á svæðinu umfram núverandi ástand, þ.e. óbyggt svæði meðfram Reykjanesbrautinni.

Allir aðrir skilmálar óbreyttir, þ.e. í upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 22. janúar 2009 í borgarráði, breyttu deiliskipulagi sem samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2015 og breyttu deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 21. desember 2017.

SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útvistarsvæði

- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallari/bílageymsla
- Lóð
- 239.400 m² — Lóðarstærð
- Opið útivistarsvæði
- Fótboltavöllur, S1, S2
- Frjálsíþróttavöllur - S4
- A, B, H, Þ, V og ÍB — Notkun sbr. greinargerð
- 4h, 2kj — Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- 1 — Húsnúmer

Samgöngur

- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- 100 st — Bílastæði
- Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur
- Kvöð um háspennustreng frá Veitum
- Afmörkun reitar fyrir settjörn

Deiliskipulagbreyting 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___.

____

ddmmaaaa

Frágangur að lokinni auglýsingu.

Samtals bárust X skriflegar athugasemdir.
......

Annað er óbreytt frá auglýsingu tillögunnar.

ddmmaaaa - Frágangur vegna athugasemda Skipulagsstofnunar.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag

Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og Veitur TILLAGA

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1.500		HGG	dsk-201_02
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
2. mars 2018	B	HGG	A2

NORÐUR
V
A
S

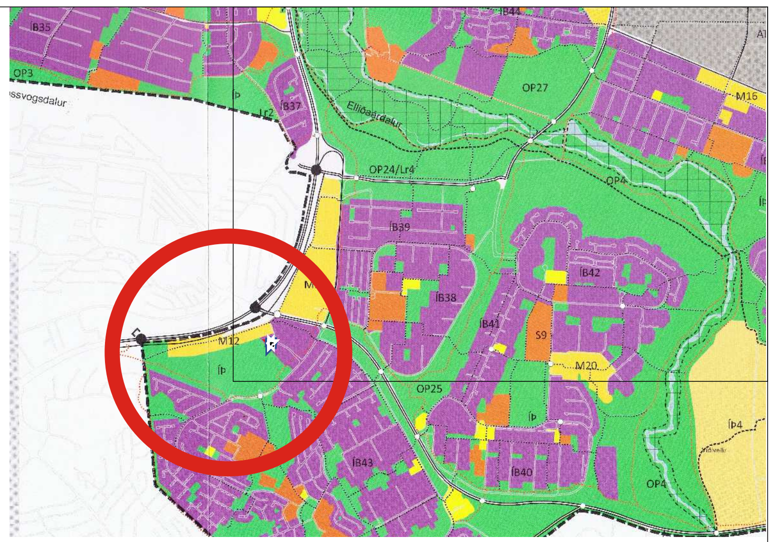
Teiknistofan
S T O R Ð

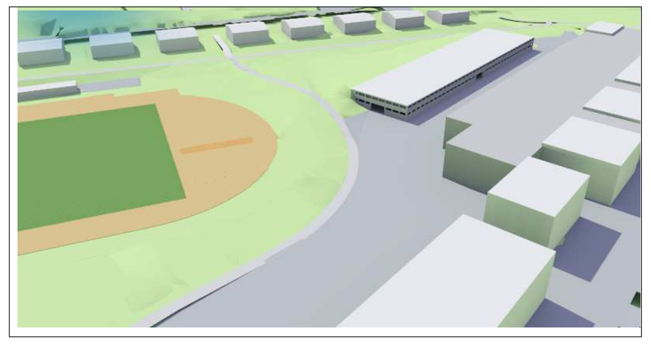
Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

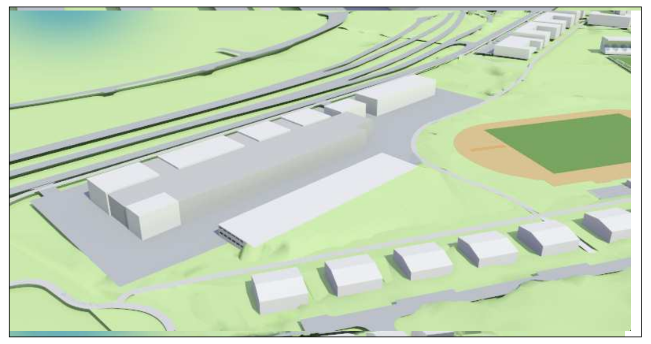
Útprentun: 17. mars 2018
Vistað: 17. mars 2018, 23:23
Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_brB_

Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA
Skýringaruppdráttur, þvívíddarmyndir og snip





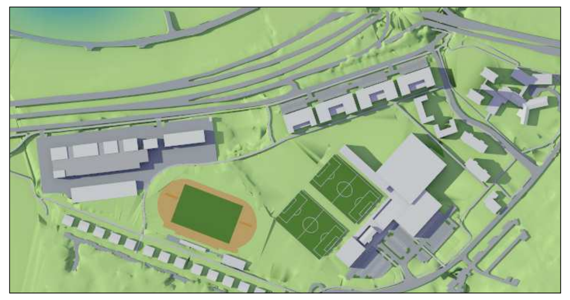
Deilskipulagsbreyting - Þrívíddarmynd
Ásýnd frá norðvestri yfir Álfabakka 4 og ÍR-svæðið og Þverársel í bakgrunni



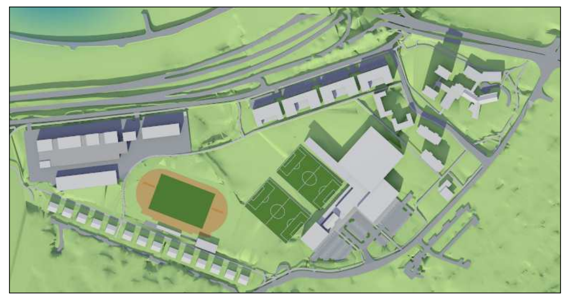
Deilskipulagsbreyting - Þrívíddarmynd
Ásýnd frá suðri yfir Þverársel á Álfabakka 4 og ÍR-svæðið

Deilskipulagsbreyting - Þrívíddarmynd
Ásýnd frá suðvestri yfir Álfabakka 4 og ÍR-svæðið og Þverársel í bakgrunni

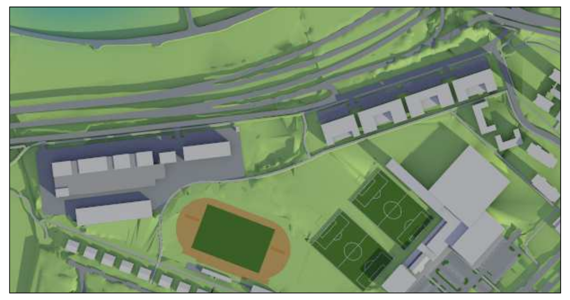
Deilskipulagsbreyting - Skuggavarp
kl. 9:00 22. júní.



Deilskipulagsbreyting - Skuggavarp
kl. 13:30 23. september.

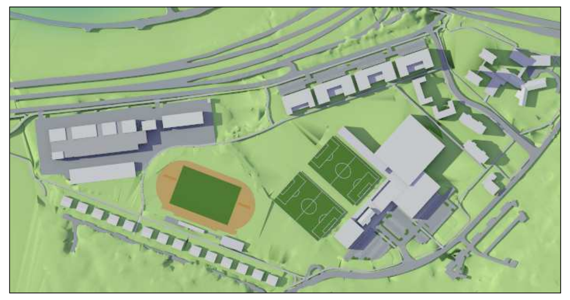


Deilskipulagsbreyting - Skuggavarp
kl. 13:30 23. mars.

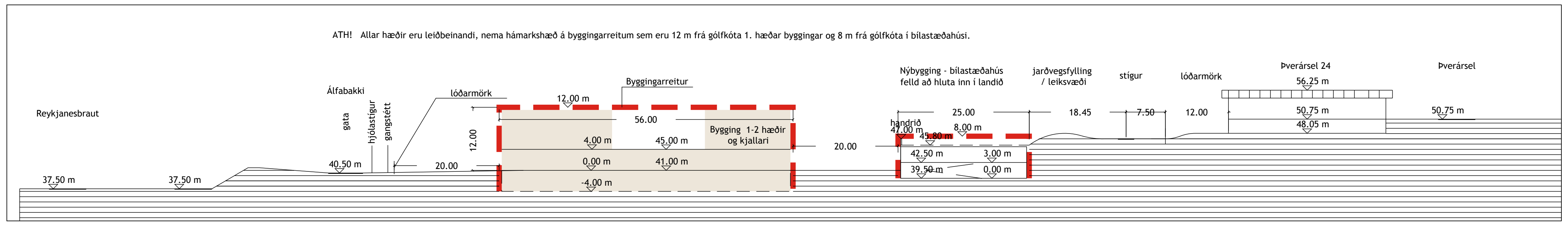


Deilskipulagsbreyting - Skuggavarp
kl. 9:00 23. september.

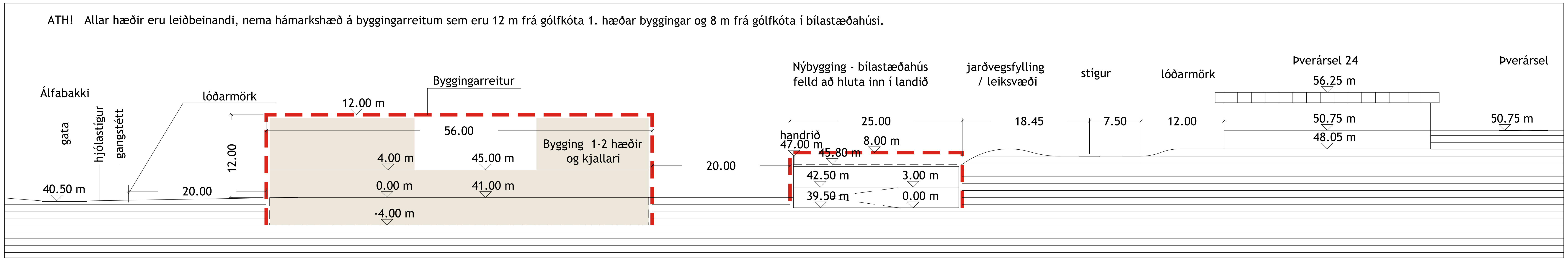
Deilskipulagsbreyting - Skuggavarp
kl. 9:00 23. mars.



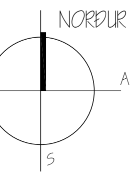
Deilskipulagsbreyting - Skuggavarp
kl. 18:00 22. júní.



Snið E-E´ - Álfabakki 4 - Atvinnuhúsnæði, bílastæðahús og Reykjanesbraut M 1:1000



Snið E-E´ - Álfabakki 4 - Atvinnuhúsnæði og bílastæðahús. M 1:500



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag
Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og Veitur TILLAGA
Snið E-E´ og skýringarmyndir

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1.500		HGG	dsk-201_02
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
2. mars 2018	B	HGG	A2

Teiknistofan STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Útprentun: 17. mars 2018
Vistað: 17. mars 2018, 23:23
Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_brB_