Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 22.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 21. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Suður Mjódd**
Lögð fram 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 uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 27. apríl 2017.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með þeim athugasemdum sem fram koma á fundinum. Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Halldór Halldórsson og Áslaug María Friðriksdóttir bóka: "Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Halldór Halldórsson og Áslaug Friðriksdóttir styðja að tillagan verði sett í auglýsingu svo íbúar og aðrir hagsmunaaðilar fái tækifæri til að tjá sig um þær breytingar sem verða á landnýtingu í Suður Mjódd. Borgarfulltrúar Sjálfstæðisflokksins hafa ekki stutt þá nýtingu svæðisins að þar verði bílaumboði komið fyrir ofan í bæði íbúðabyggð og íþróttasvæði."*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: uppdr. Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 27. apríl 2017.

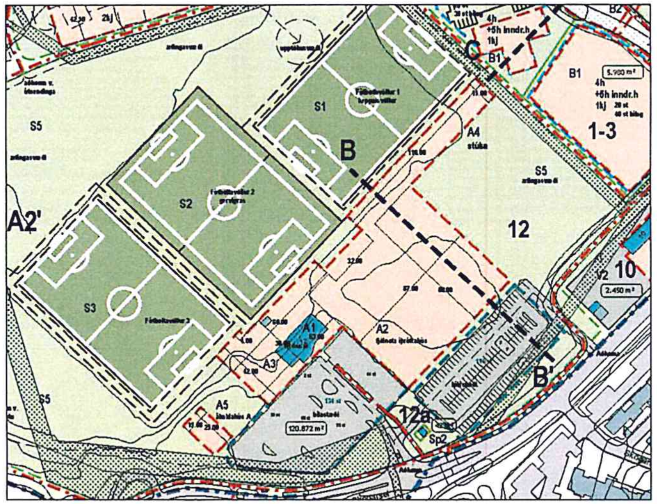
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

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

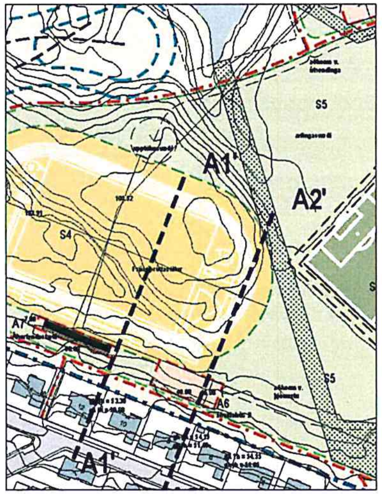
## Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði

## Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

**M 1:1.500**

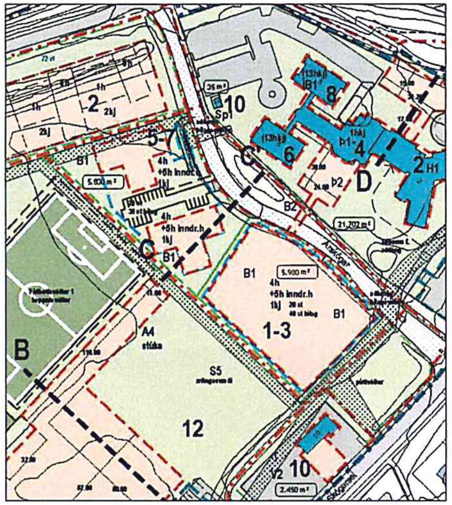


A. Svæði A - Íþróttasvæði ÍR



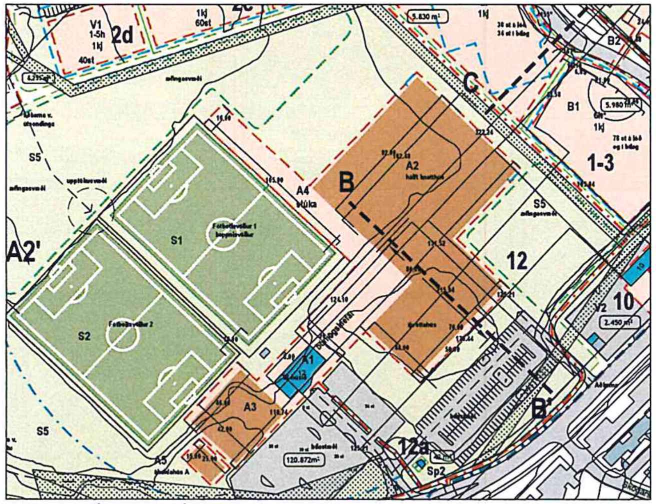
B. A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús

H. Niðurfelling á kvöðum um lagnir

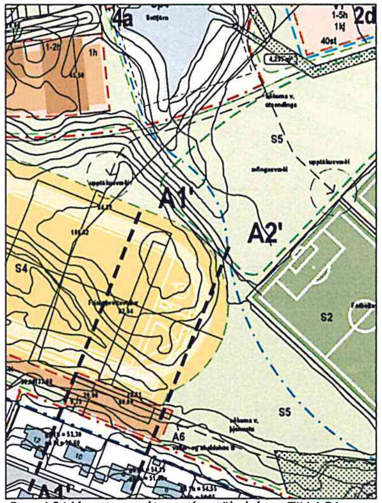


C. Kvaðir um hljóðvist við íbúðarhúsnæði við Árskóga 1-3 og 5-7

D. B1. Íbúðir Árskógar 1-3 og 5-7

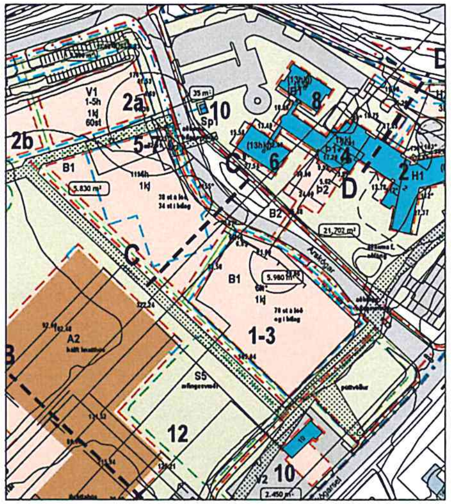


A. Svæði A - Íþróttasvæði ÍR - TILLAGA



B. A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús - TILLAGA

H. Niðurfelling á kvöðum um lagnir - TILLAGA



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

D. B1. Íbúðir Árskógar 1-3 og 5-7

**Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu**
**Tillaga í auglýsingu.**
27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teiknistofan Storð ehf

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

Tillaga að breytingu nær til eftirfarandi atriða

A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbygging mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi, hálfu knatthúsi með hámarksþakhæð 16 m og lagt eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Keppnis- og æfingavöllum fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tveir vellir verið grasvellir og/eða gervigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lögð samhliða keppnisvelli ÍR.

B. Byggingareitur fyrir þjónustu-, móts- og tímatökuhús á frjálsíþróttasvæði ÍR stækkaður og færður til.

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

F. Ákvæðum um byggingar á lóð við Álfabakka 4 eða V2 (áður C2) breytt. Í upphaflegu deiliskipulagi var þetta þjónustu lóð. Tillaga að nýrri lóð fyrir þjónustu og byggingar á 1-2 hæðum. Heimild til að reisa allt að 11.000 m² byggingu. Hámarkshæð bygginga er 10 m og á lóðinni er heimilt að reisa auglýsingarskil á lóðinni sem tengist starfseminni. Auka þess er heimild til að reisa bílageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verður heimilt að reisa bílastæðahús sem er að hluta til fellt inn í landið, byggingarmagn allt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakka og tenging að Lindarvegi í Kópavogi og göngu- og hjólastígur samhliða götunni.

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

H. Niðurfelling á kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttarvallar og keppnisvalla. Bætt við viðbótarákvæðum vegna legu lagna nærri byggingarreitum á skipulagssvæðinu.

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

### Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

A. Svæði A og S - Íþróttasvæði ÍR

Skógarsel 12

Ákvæðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúss breytt í hálft knatthús og íþróttahús. Hámarksþakhæð 16 m á hálfu knatthúsi og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Fótboltavöllum fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúið. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

B. Íþróttasvæði ÍR - Þjónustu-, mót- og tímatökuhús (vallarhús)

Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, móts- og tímatökuhús (vallarhús) - Stækkun á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur ákvæði 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. Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

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

Deiliskipulagsreiturinn stendur á íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almennt skulu íbúðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalsins ÍST 45:2016 Flokk C um hæsta leyfilegt hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða Lp,Aeq,24h ≤ 55 dB(A).

Þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð heimila skipulagsyfirvöld með hliðsjón af 5. gr í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og ÍST 45:2016 Flokk C hærra hljóðstig en að framan greinir við götuhliðar 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 útreiknað hljóðstig reiknast Lp,Aeq,24h = 61 dB(A) við Árskóga og Lp,Aeq,24h = 59 dB(A) við Keilugranda. Hér er um frísviðsviðsgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalkröfur. 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 hliðar er ekki krafa 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 stiga/lyftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 6 hæðir (krafa um inndregna 5. hæð felld út). Fjöldi bílastæða í bílageymslu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvæðum um kvaðir 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 stiga/lyftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð felld út. Fjöldi bílastæða í bílageymslu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvæðum 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).

Skipting lóðanna verður eftirfarandi:

Álfabakki 2a. Lóðarstærð 3.890 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 4.200 m², bílastæði á lóð 40 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 og nýtingarhlutfall 1,80.

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

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

Álfabakki 2d. Lóðarstærð 4.255 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², nýtingarhlutfall 1,46, bílastæði á lóð 36 stæði, 40 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 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 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. Hámarkshæð bygginga er 10 m.

Heimild til að reisa bílageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Auk þess er heimilt að byggja bílageymsluhús 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 bílageymslunnar sé með grænu yfirborði eða þakið jarðvegi og gróðri.

Fjöldi bílastæða á lóð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakka og vegtenging að Lindarvegi 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 auglýsingarskil sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti. Einnig er heimilt að byggja skyggni 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 spennistöðvum. Stærð lóðanna er 42 m² og er skilgreindur byggingarreitur á lóðinni. Kvaðir um lagnir og aðkomu vegna spennistöðvanna verða skilgreindar nánar á mæliblöðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðva og nýrra spennistöðva.

H. Kvaðir um lagnir og almenn ákvæði um lagnir

Í gildandi deiliskipulagi er kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttavallar og keppnisvalla fyrir fótbolta. Vegna endurskoðunar á lögnum á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni, er kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttarvallar og keppnisvalla felld niður á þessu svæði. Nema ný lega á fyrirhuguðum háspennustrenga á milli spennistöðva.

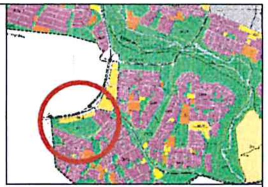
Kvöðum um lagnir OR, breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skörunar við byggingarreit. Jafnframt er gerð krafa um að lóðarhafi við Árskóga 5-7 byggi útveggi og stoðvegg þar sem byggingarreitur liggur samhliða afmörkun kvaða um lagnir. Lega á kvöð hliðrast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að lóðarmörkum við Álfabakka 2. Aðrir skilmálar um kvaðir eru óbreyttir.

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

I. Frágangur lóða og umhverfisákvæði - Almennir skilmálar

Um frágang allra lóða gildir að með aðaluppdráttum bygginga skulu fylgja séruppdrættir af lóð sem sýna skipulag, frágang lóðar, hæðarlegu og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Krafa um 5% gróðurþekju á bílastæðum og 10% gróðurþekju á öðrum svæðum. Leitast skal við að fanga allt yfirborðsvatn af byggingum og yfirborði lóða og leiða ofanvantslausnir á skipulagssvæðinu í samráði við Veitur. Aðeins hönnuðir með löggildingu og þeir sem hafa heimild til að leggja inn séruppdrætti af lóð og með löggildingum sem landslagsarkitekt, er heimilt að vinna slíkann lóðaruppdrátt 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.**



SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útivistarsvæði

- 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, 2hj — 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

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

____________________

þann _____ 20___

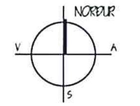
og í ____________________

þann _____ 20___.

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

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

____________________




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**

| | | |
|---|---|---|
| 1:1.500 | HGG | dsk-101_01 |
| 27. apríl 2017 / A | HGG | A1 |

Teiknistofan STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1020 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

Útprentun: 27. apríl 2017

Vistað: 27. apríl 2017, 03:30

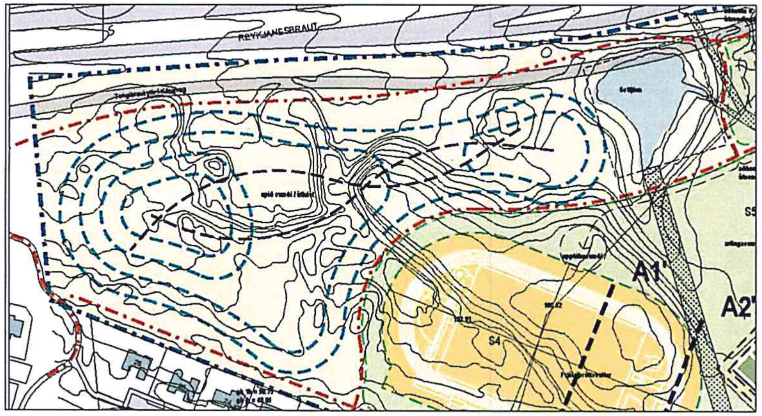
Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_samth_brA_2017

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

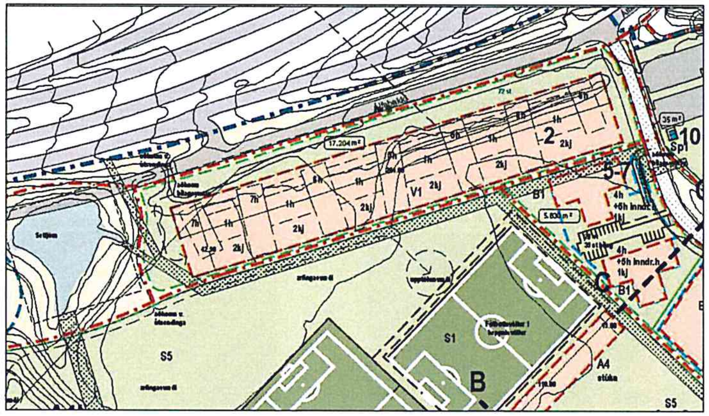
## Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 12. nóvember 2015 í borgarráði

**Deiliskipulagsuppdráttur** M 1:1.500

**M 1:1.500**

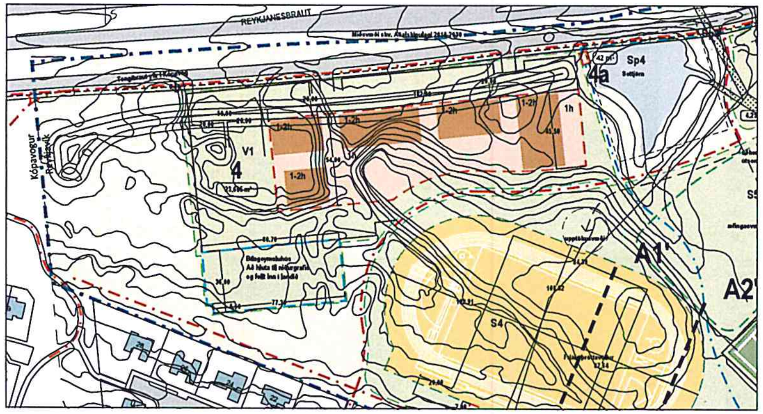



F. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 4. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1

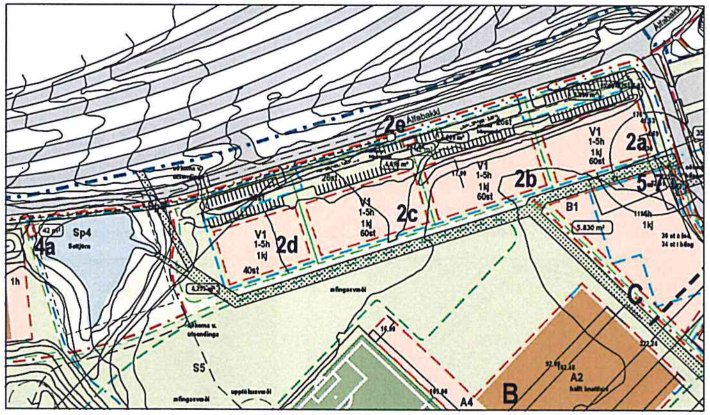



E. Verslun og þjónusta - V1 Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1

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




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




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

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

## SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útivistarsvæði

- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallari/bílageymsla
- Lóð
- 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
- Húsnúmer

Samgöngur

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

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

____________________

þann ______ 20___

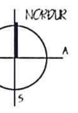
og í ____________________

þann ______ 20___.

Tillagan var auglýst frá ______ 20___ með athugasemdafresti til ______ 20___.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ______ 20___.

____________________




**Greinargerð með deiliskipulagsbreytingu**
**Tillaga í auglýsingu.**
27. apríl 2017
Reykjavíkurborg / Teiknistofan Storð ehf

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

Tillaga að breytingu nær til eftirfarandi atriða

A. Íþróttasvæði ÍR. Breyting á uppbygging mannvirkja, heimild fyrir uppbyggingu á íþróttahúsi, hálfu knatthúsi með hámarksþakhæð 16 m og lagt eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Keppnis- og æfingavöllum fækkað úr þremur í tvo og geta þessir tveir vellir verið grasvellir og/eða gervigras. Stúka fyrir allt að 1.500 áhorfendur færð til lögð samhliða keppnisvelli ÍR.

B. Byggingareitur fyrir þjónustu-, móts- og tímatökuhús á frjálsíþróttasvæði ÍR stækkaður og færður til.

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

F. Ákvæðum um byggingar á lóð við Álfabakki 4 eða V2 (áður C2) breytt. Í upphaflegu deiliskipulagi var þetta þjónustu lóð. Tillaga að nýrri lóð fyrir þjónustu og byggingar á 1-2 hæðum. Heimild til að reisa allt að 11.000 m² byggingu. Hámarkshæð bygginga er 10 m og á lóðinni er heimilt að reisa auglýsingarskil á lóðinni sem tengist starfseminni. Auka þess er heimild til að reisa bílageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Einnig verðru heimilt að reisa bílastæðahús sem er að hluta til fellt inn í landið, byggingarmagn allt að 6.000 m². Aðkoma frá Álfabakka og tenging að Lindarvegi í Kópavogi og göngu- og hjólastígur samhliða götunni.

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

H. Niðurfelling á kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttarvallar og keppnisvalla. Bætt við viðbótarákvæðum vegna legu lagna nærri byggingarreitum á skipulagssvæðinu.

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

## Deiliskipulagsbreytingar - TILLAGA

A. Svæði A og S - Íþróttasvæði ÍR

Skógarsel 12

Ákvæðum um uppbygging á fjölnota íþróttahúss breytt í hálft knatthús og íþróttahús. Hámarksþakhæð 16 m á hálfu knatthúsi og byggingin lögð eins lágt í landið og aðstæður leyfa. Fótboltavöllum fækkað um einn, staðsetningu áhorfendastúku breytt og snúið. Aðrir skilmálar eru óbreyttir.

B. Íþróttasvæði ÍR - Þjónustu-, mót- og tímatökuhús (vallarhús)

Breyting á byggingarreit fyrir þjónustu-, mót- og tímatökuhús (vallarhús) - Stækkun á byggingarreit og verður hann 60x20 m. Önnur ákvæði 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. Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

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

Deiliskipulagsreiturinn stendur á íbúðasvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Almennt skulu íbúðir því uppfylla kröfu reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og hljóðstaðalsins ÍST 45:2016 Flokk C um hæsta leyfilegt hljóðstig frá umferð utan við glugga íbúða $L_{p,Aeq,24h} \leq 55$ dB(A).

Þar sem hér er þéttingarsvæði í eldri byggð heimila skipulagsyfirvöld með hliðsjón af 5. gr í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og ÍST 45:2016 Flokk C hærra hljóðstig en að framan greinir við götuhliðar íbúða, enda sé í þeim tilvikum tryggð a.m.k. ein skjólhlið íbúða með hljóðstigi frá umferð utan við glugga $L_{p,Aeq,24h} \leq 50$ dB(A).

Hæsta útreiknað hljóðstig reiknast $L_{p,Aeq,24h} = 61$ dB(A) við Árskóga og $L_{p,Aeq,24h} = 59$ dB(A) við Keilugranda. Hér er um frísviðsviðsgildi að ræða í samræmi við framangreindar reglugerðar- og staðalkröfur. 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 hliðar er ekki krafa 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 stiga/lyftuhús eða svalaganga. Hússhæðir: 6 hæðir (krafa um inndregna 5. hæð felld út). Fjöldi bílastæða í bílageymslu og á lóð verður 78 stæði og þar af 8 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvæðum um kvaðir 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 stiga/lyftuhús eða svalaganga. Húshæðir: 4 hæðir og inndregin 5. hæð felld út. Fjöldi bílastæða í bílageymslu og á lóð verður 72 stæði og þar af 5 stæði fyrir hreyfihamlaða. Sjá einnig breytingar á ákvæðum 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).

Skipting lóðanna verður eftirfarandi:

Álfabakki 2a. Lóðarstærð 3.890 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 4.200 m², bílastæði á lóð 40 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 og nýtingarhlutfall 1,80.

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

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

Álfabakki 2d. Lóðarstærð 4.255 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², nýtingarhlutfall 1,46, bílastæði á lóð 36 stæði, 40 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 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 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. Hámarkshæð bygginga er 10 m.

Heimild til að reisa bílageymslu í kjallara á einni hæð fyrir allt að 200 bíla og hámarksbyggingarmagn í kjallara verða 5.000 m². Auk þess er heimilt að byggja bílageymsluhús 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 bílageymslunnar sé með grænu yfirborði eða þakið jarðvegi og gróðri.

Fjöldi bílastæða á lóð 250 stæði. Aðkoma frá Álfabakka og vegtenging að Lindarvegi 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 auglýsingarskil sem tengist starfseminni, en þau skal færa inn á aðaluppdrætti. Einnig er heimilt að byggja skyggni 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 spennistöðvum. Stærð lóðanna er 42 m² og er skilgreindur byggingarreitur á lóðinni. Kvaðir um lagnir og aðkomu vegna spennistöðvanna verða skilgreindar nánar á mæliblöðum. Háspennustrengur verður tengdur milli núverandi spennistöðva og nýrra spennistöðva.

H. Kvaðir um lagnir og almenn ákvæði um lagnir

Í gildandi deiliskipulagi er kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttvallar og keppnisvalla fyrir fótbolta. Vegna endurskoðunar á lögnum á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni, er kvöð um lagnir á milli frjálsíþróttarvallar og keppnisvalla felld niður á þessu svæði. Nema ný lega á fyrirhuguðum háspennustrenga á milli spennistöðva.

Kvöðu um lagnir ON, breyting á legu við Árskóga 5-7 vegna skörunar við byggingarreit. Jafnframt er gerð krafa um að lóðarhafi við Árskóga 5-7 byggi útveggi og stoðvegg þar sem byggingarreitur liggur samhliða afmörkun kvaða um lagnir. Lega á kvöð hliðrast um 4 m til norðvestur, undir göngustíg og að lóðarmörkum við Álfabakka 2. Aðrir skilmálar um kvaðir eru óbreyttir.

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

I. Frágangur lóða og umhverfisákvæði - Almennir skilmálar

Um frágang allra lóða gildir að með aðaluppdráttum bygginga skulu fylgja séruppdrættir af lóð sem sýna skipulag, frágang lóðar, hæðarlegu og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Krafa um 5% gróðurþekju á bílastæðum og 10% gróðurþekju á öðrum svæðum. Leitast skal við að fanga allt yfirborðsvatn af byggingum og yfirborði lóða og leiða ofanvantslausnir á skipulagssvæðinu í samráði við Veitur. Aðeins hönnuðir með löggildingu og þeir sem hafa heimild til að leggja inn séruppdrætti af lóð og með löggildingum sem landslagsarkitekt, er heimilt að vinna slíkann lóðaruppdrátt 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**
Skipulagsfulltrúi

**SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar**

**Deiliskipulagsbreyting - ÍR-svæðið, Kvaðir vegna Veitna, Árskógar 1-3 og 5-7 og Álfabakki 2 og 4**
**- TILLAGA -**

| Mælikvarði | | Hannað | Teikning nr. |
|---|---|---|---|
| 1:1.500 | | HGG | dsk-101_02 |
| Dagsetning | Breyting | Teiknað | Blaðstærð |
| 27. apríl 2017 | A | HGG | A1 |

Teiknistofan STORÐ

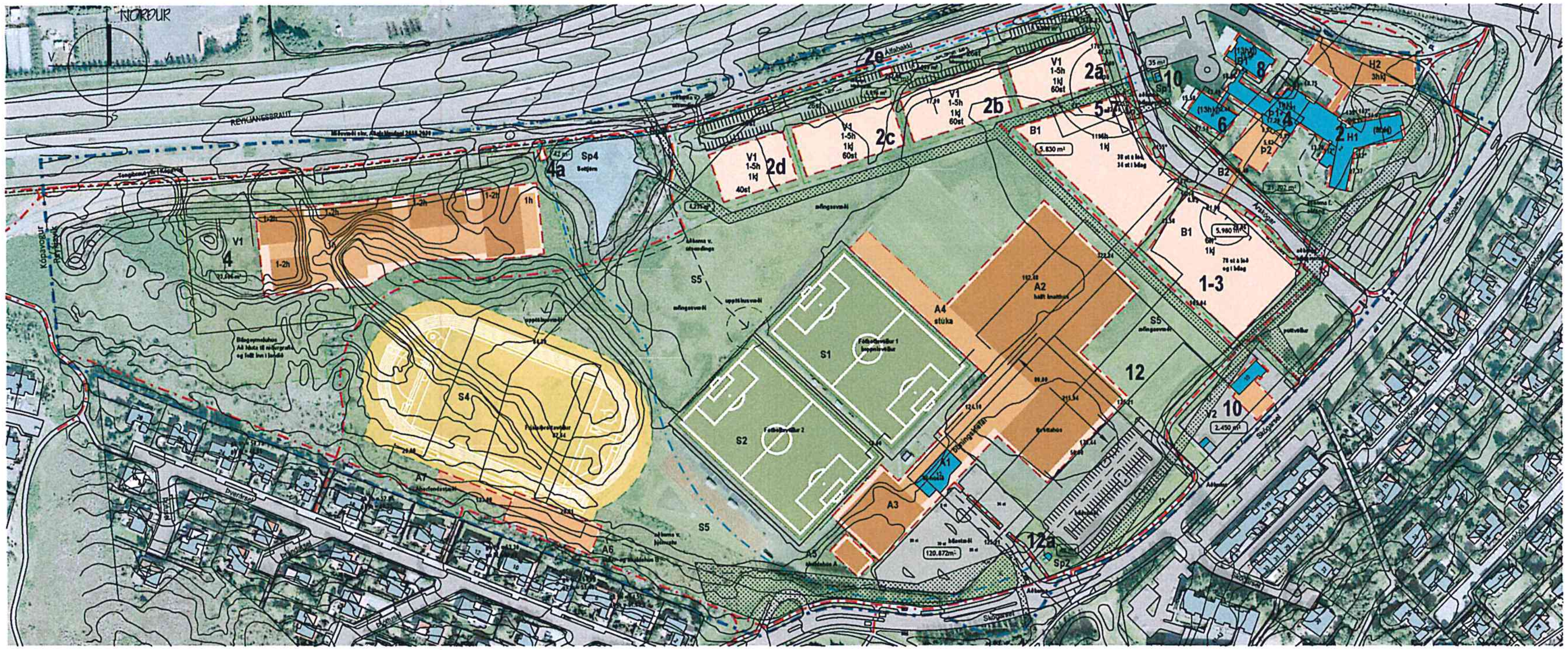
Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FÍLA
Laugavegi 168 - 105 Reykjavík
511 1820 - 862 1642
netfang: tstord@tstord.is
veffang: www.tstord.is

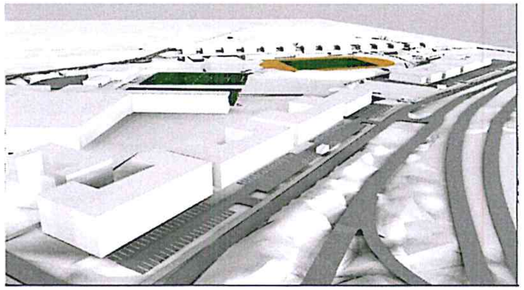
TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Útprentun: 14.nóv.2014
Vistað: 2.nóv.2015, 11:40
Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn

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

## Skýringaruppdráttur A M 1:1.500

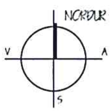




Ásýnd úr norðvestri að Álfabakka og íþróttasvæði ÍR

Ásýnd úr austri að Skógarsel, Árskóga og íþróttasvæði ÍR

Ásýnd úr suðvestri að Álfabakka 4 og íþróttasvæði ÍR

Ásýnd úr suðri að Skógarseli og íþróttasvæði ÍR




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
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR A - TILLAGA -

| | | |
|---|---|---|
| 1:1.500 | HGG | dsk-101_03 |
| 27. apríl 2017 | A HGG | A1 |

Teiknistofan
STORÐ

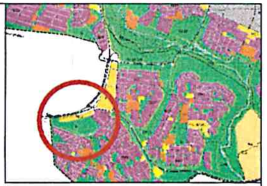
Útprentun: 14.nóv.2014

Vistað: 2.nóv.2015, 11:40

Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn

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

**Skýringaruppdráttur B** **M 1:1.500**



Skuggavarp júní 9:00

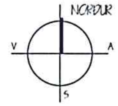
Skuggavarp júní 18:00

Skuggavarp mars 13:30

Skuggavarp mars 9:00

Skuggavarp september 13:30

Skuggavarp september 9:00




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
SKÝRINGARUPPDRÁTTUR B - TILLAGA -

| | | |
|---|---|---|
| 1:1.500 | HGG | dsk-101_04 |
| 27. apríl 2017 | A HGG | A1 |

Teiknistofan STORÐ

Útprentun: 14.|nóv.|2014

Vistað: 2.|nóv.|2015, 11:40

Skrá: T:\Gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn