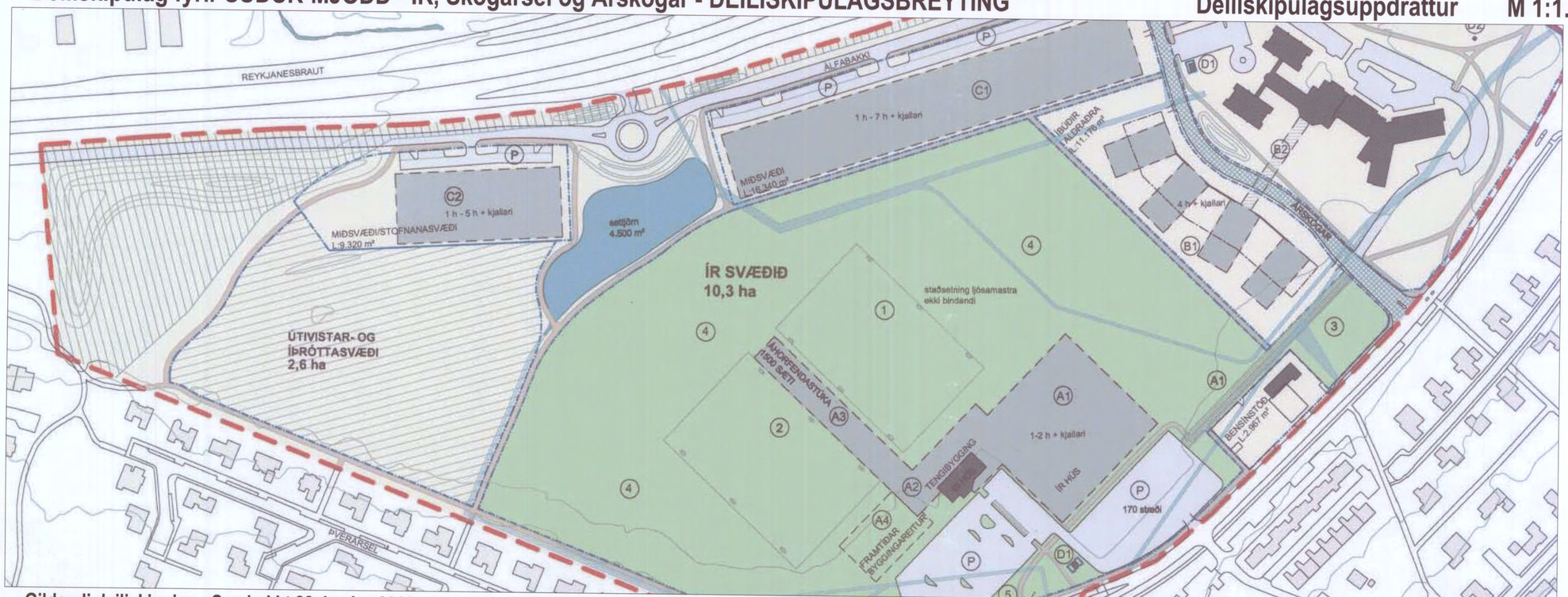
Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar - DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500



Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 28. janúar 2009

M 1:1.500

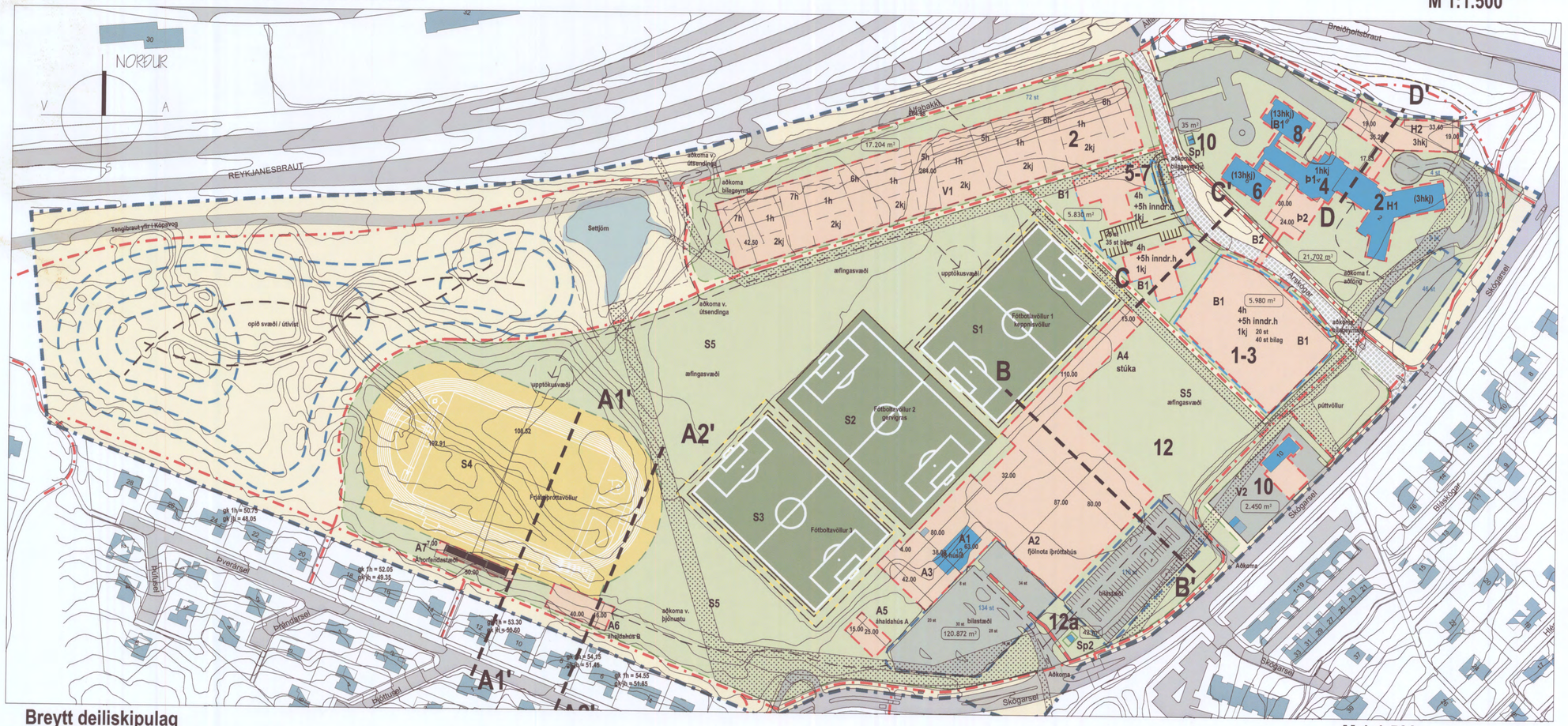
SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útivistarsvæði

- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallari/bílageymsla
- Lóð
- 239.400 m² — Lóðarstærð
- Opið útivistarsvæði
- Fótboltavöllur, S1, S2 og S3
- Frjálsíþróttavöllur - S4
- A, B, H, Þ, V og Íb — Notkun sbr. greinargerð
- 4h, 2kj — Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir ON um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- 1 — Húsnúmer

Samgöngur

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



Útprentun: 14. nóv. 2014

Vistað: 2. nóv. 2015, 11:40

Breytt deiliskipulag

M 1:1.500

Skrá: \\XSERVE\gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_samth.dwg

Breytingar á deiliskipulagi
(sjá nánari upplýsingar um skilmála og greinargerð á uppdrætti dsk-102)

Svæði A - Íþróttasvæði ÍR
Skógarsel 12
Uppbygging á frjálsíþróttavelli og tengd mannvirki.
Breytt staðsetning á keppnisvelli og stúku, óbreyttir skilmálar.
Gervigrasvöllur óbreyttur.
Núverandi keppnisvöllur verður æfingavöllur.
Lóðarmörk endurskoðuð og lóðin stækkar.

Svæði B - Íbúðir, stofnanir og þjónustubyggingar.

Árskógar (B)
Árskógar 2 - Hjúkrunarheimili
Nýr byggingareitur við hjúkrunarheimili norðan við núverandi byggingar. Herbergjum verður fjölgað, aðkomu og bílastæðum breytt. Lóðarmörk endurskoðuð.

Árskógar 4, 6 og 8 - íbúðir og þjónustustofnanir.
Fyrirkomulag óbreytt, en skilgreindur byggingarreitur fyrir núverandi byggingar.

Árskógar 1-7 - Íbúðir
Íbúðir sunnan Árskóga.
Fyrirkomulag á uppbyggingu breytt, íbúðum fjölgað úr 100 íbúðum í 104 íbúðir. Hæð bygginga aukinn um eina inndregna hæð og fyrirkomulagi bílastæða í bílageymslu og á lóð breytt. Akvæði í aðalskipulagi um hjólastæði færð inn í greinargerð.

Svæði C og D - Miðsvæði og stofnanasvæði

Álfabakki 2
Byggingarmagn vegna skrifstofu- og þjónustubyggingar, bygging C1 samkv. gildandi skipulagi yfirfarið, aðkoma að bílageymslu endurskoðuð og lóðarmörkum breytt við suðvestur enda byggingar.

Álfabakki 4
Bygging C2 og lóð samkv. gildandi skipulagi felld út.

Opið svæði og útivist. Möguleiki á landmótun vegna jarðvegsvinnu við frjálsíþróttavöll.

Kvöð um lagnir
Kvöðum um lagnir á svæðinu skarast við uppbyggingu og legu þeirra hefur verið breytt.

Allar nánari upplýsingar í greinargerð á uppdrætti dsk-102.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 4.11 2015 og í Borgarráði þann 12.11 2015.

Tillagan var auglýst frá 29.5 2015 með athugasemdafresti til 10.7 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17.des2015.

Björn Axelsson

2. nóvember 2015

Vegna frágangs deiliskipulagsbreytingarinnar

Á auglýsingartíma bárust alls 6 athugasemdir. Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun vegna frágangs deiliskipulagsins.

Að lokinni auglýsingu og innkomnum ábendingum voru gerðar eftirfarandi breytingar á greinargerð.

1. Bætt við skilmálum um uppbyggingu inndreginnar efstu hæðar við Árskóga 1-3 og 5-7.
2. Ákvæðum um auglýsingaskilti og merkingum breytt og ákvæði um takmörkun á uppsetningu á auglýsingaskiltum í tengslum við keppnisdaga gerð skýrari.
3. Skilgreiningar á þjónustuaðkomu og kvöðum um akstur á íþróttasvæði ÍR undir kafianum bílastæði og aðkoma.

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar
Deiliskipulagsbreyting

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1500		HGG	dsk-101
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
12. mars 2015		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

Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar

1. Inngangur

Deiliskipulag þetta er breyting á gildandi deiliskipulagi sem var unnið í samræmi við forsögn vegna áforma um uppbyggingu íþróttamannvirkja hjá íþróttafélaginu ÍR. Deiliskipulagið var samþykkt í Borgarráði 28. janúar 2009 og tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda sama ár.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Breytingar á deiliskipulagi

(sjá nánari upplýsingar um skilmála og greinargerð á uppdrætti dsk-102)

Svæði A - Íþróttasvæði ÍR

Skógarsel 12

Uppbygging á frjálsíþróttavelli og tengd mannvirki.
Breytt staðsetning á keppnisvelli og stúku, óbreyttir skilmálar. Gervigrasvöllur óbreyttur. Núverandi keppnisvöllur verður æfingavöllur. Lóðarmörk endurskoðuð og lóðin stækkar. Skilgreind sérstök lóð fyrir núverandi spennistöð.

Svæði B - Íbúðir, stofnanir og þjónustubyggingar.

Árskógar (B)

Árskógar 2 - Hjúkrunarheimili

Nýr byggingareitur við hjúkrunarheimili norðan við núverandi byggingar. Herbergjum verður fjölgað, aðkomu og bílastæðum breytt. Lóðarmörk endurskoðuð.

Árskógar 4 - Þjónustumiðstöð

Nýr byggingareitur við þjónustumiðstöð sunnan við núverandi byggingu. Aðkoma og fjöldi bílastæða óbreyttur.

Árskógar 6 og 8 - Íbúðir

Fyrirkomulag óbreytt, en skilgreindur byggingarreitur fyrir núverandi byggingar.

Árskógar 1-7 - Íbúðir

Íbúðir sunnan Árskóga. Einni sameiginlegri lóð breytt í tvær, þ.e. Árskógar 1-3 og Árskógar 5-7 og heildarstærð lóðar óbreytt. Fyrirkomulag á uppbyggingu breytt og fjölgað um eina íbúð, þ.e. verða 26 íbúðir í stað 25 í hverri einingu. Heildarfjöldi íbúða verður 104 íbúðir í stað 100. Hæð bygginga aukinn um eina inndregna hæð og fyrirkomulagi bílastæða í bílageymslu og á lóð breytt. Ákvæði í aðalskipulagi um hjólastæði færð inn í greingargerð.

Svæði C og D - Miðsvæði og stofnanasvæði

Álfabakki 2

Byggingarmagn vegna skrifstofu- og þjónustubygginga, bygging C1 samkv. gildandi skipulagi yfirfarið, aðkoma að bílageymslu endurskoðuð og lóðarmörkum breytt við suðvestur enda byggingar.

Álfabakki 4

Bygging C2 og lóð samkv. gildandi deiliskipulagi felld út.

Opið svæði og útivist.

Möguleiki á landmótun vegna jarðvegsvinnu við frjálsíþróttavöll.

Kvöð um lagnir

Kvöðum um lagnir á svæðinu skarast við uppbygginguna og legu þeirra breytt.

Nú liggja fyrir frekari áform um uppbygginu á ÍR-svæðinu og einnig hafa ýmis áform breyst hjá hjúkrunarheimilinu Skógabæ um stækkun. Í ljósi þeirra breytinga sem fyrirhugaðar eru samkvæmt þeirri deiliskipulagsáætlun sem hér er lögð fram, hefur verið ákveðið að fella fyrra deiliskipulag úr gildi og leggja fram breytt deiliskipulag sem nýjan deiliskipulagsuppdrátt. Fyrri gildandi ákvæði standa óbreytt að mestu leiti, nema að lóð við Reykjanesbraut er felld niður (Miðsvæði C2 í eldri tillögu). Eldri tillaga hefur verið lagfærð til samræmis við gildandandi lóðarblöð og færðir inn byggingarreitir fyrir núverandi byggingar á svæðinu.

Í eldri samþykktri deiliskipulagsáætlun voru eftirfarandi forsendur fyrir vinnu deiliskipulagsins:

Deiliskipulag Suður-Mjódd er unnið í samræmi við forsögn Skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar þar sem kveðið er á um uppbyggingu íþróttamannvirkja og æfingasvæða ÍR, atvinnulóða meðfram Reykjanesbraut og íbúðum aldraðra við Árskóga með tengingu yfir í núverandi þjónustumiðstöð austan götunnar.

Þær forsendur sem nú liggja fyrir eru aðallega þrjú atriði eða erindi sem hafa borist Reykjavíkurborg:

1. Erindi frá sviðssjóra Velferðarsvið Reykjavíkurborg, dags. 18. janúar 2013, þar sem tekið er undir óskir frá framkvæmdastjóra Skógarbæjar um stækkun á hjúkrunarheimilinu. Aðallega til að uppfylla kröfur um að útrýma tvíbýlum og bæta núverandi aðstöðu. Í erindinu er einnig lögð fram umsögn velferðarsviðs um óskir Skógarbæjar.

2. Erindi frá Íþrótta- og tómstundasviði Reykjavíkurborgar, dags. 24. febrúar 2014, þar sem farið er yfir nýjann samstarfssamning við ÍR um frekari uppbyggingu íþróttamannvirkja ÍR í Suður-Mjódd.

3. Fyrir liggja viljayfirlýsingar um uppbygginu við Árskóga 1-7 og hefur farið fram samráð við þá aðila sem hafa gengið frá samkomulagi við Reykjavíkurborg um lóðirnar.

Þessar þrjár forsendur eru viðbót við það sem samþykkt var í fyrra gildandi deiliskipulagi.

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Reykjanesbraut til vesturs, Breiðholtsbraut til norðurs, Skógarseli til austurs og jaðri íbúðabyggðar við Þverársel og bæjarmörkum að Kópavogi til suðurs. Stærð svæðisins er um 25 ha.

Stutt lýsing á deiliskipulagstillögu

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að á skipulagssvæðinu verði eftirfarandi landnotkun og uppbygging.

a) Við Skógarsel 12 verður áfram íþróttasvæði ÍR með íþróttamannvirki, knattspyrnuvöllum og æfingasvæði ÍR ásamt nýjum frjálsíþróttavelli. Áhersla er lögð á að sá hluti ÍR svæðisins sem ekki er afgirtur, hafi opið yfirbragð og nýtist einnig til almennrar útivistar.

b) Við Skógasel 10 verður áfram verslun og þjónusta, en þar hefur veruð rekin bensínstöð og verslun.

c) Við Árskóga 2-8 verður áfram lóð fyrir hjúkrunarheimili, íbúðir og þjónustumiðstöð fyrir íbúa í Suður-Mjódd. Lóðin tekur minniháttar breytingum meðfram Árskógum. Nýr byggingarreitur er skilgreindur fyrir stækkun á hjúkrunarheimili, stækkun á byggingarreit fyrir þjónustulóð við Árskóga 4 og einnig eru skilgreindir byggingarreitir fyrir núverandi byggingar.

d) Við Árskóga 1-3 og 5-7 verða 2 aðskildar lóðir, en var áður ein lóð. Gert ráð fyrir byggingum á 4 hæðum, auk þess er bætt við einni inndreginni fimmtu hæð. Fyrirkomulag bílageymslu endurskoðað.

e) Við Árskóga 1-3 er um að ræða íbúðir fyrir íbúa eldri en 50 ára. Áfram er skilgreind með tengibyggingu eða yfirbyggðri og upphitaðri gönguleið milli húsa við Árskóga 1-3 og yfir í þjónustumiðstöð við Árskóga 4.

f) Álfabakki 2 er lóð sem er húsagata næst Reykjanesbraut með tengingu við Álfabakka. Hér er áfram skilgreind landnotkun fyrir miðsvæði og stofnanasvæði, sem er ætlað fyrir verslun, þjónustu og stjórnsýslu. Á þessari lóð skal leitast við að byggingar myndi samfellda byggingu sem liggur samhliða Reykjanesbraut og dragi þannig úr umferðarhávaða á íþróttasvæðunum og lóðum svæðisins.

g) Kvöð um lagnir á svæðinu skarast við fyrirhugaða uppbyggingu. Af þeim sökum er legu á kvöðum um lagnir breytt til samræmis við það.

Nánari upplýsingar um uppbyggingu, hæðir bygginga, nýtingarhlutfall og önnur ákvæði eru í deiliskipulags- og sérákvæðum.

2. Forsendur aðalskipulags

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030 er á skipulagssvæðinu skilgreindir þrír landnotkunarflokkar, íþróttasvæði (ÍÞ), íbúðarbyggð (ÍB) og Miðsvæði (M).

- Núverandi íbúðabyggð (ÍB) norðan Árskóga og sunnan Árskóga er skilgreint sem þróunarsvæði Suður-Mjódd (Þ71) fyrir íbúabyggð fyrir allt að 100 íbúðir m.a. fyrir eldri borgara.
- Meðfram Reykjanesbrautinni er skilgreint þróunarsvæði Þ70 Suður-Mjódd miðsvæði (M12) fyrir atvinnulóðir.
- Íþróttasvæði ÍR skilgreint sem íþróttasvæði, Suður-Mjódd fyrir uppbygginu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja. Gert er ráð fyrir að hluti svæðisins verði ekki afgirtur, nema þess gerist sérstaklega þörf vegna aðgangsstýringar á íþrótta- og kappleiki. Áfram er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustulóð við Skógarsel 10,

Uppbygging á deiliskipulagssvæðinu er í samræmi við landnotkun og þau ákvæði og skilmála sem eru skilgreind í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi fastmótaða byggð og þróunarsvæði.

Núverandi staða skipulagssvæðisins

Milli Árskóga og Breiðholtsbrautar eru íbúðir aldraðra, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð. Á íþróttasvæði ÍR á svæðinu, með aðkomu frá Skógarseli, er félagsheimili ÍR, byggt árið 1994 og er það 1.334 m². Við Skógarsel 10 er bensínstöð. Vestan félagsheimilis ÍR er gervigrasvöllur og fullgildur keppnisvöllur með grasi, en sunnan keppnisvallar er svæði fyrir frjálsar íþróttir. Næst Skógarseli er gamall malarvöllur en svæðið þar fyrir norðan, allt að Árskógum, eru sparkvellir og æfingasvæði.

Aðrir hlutar reitsins eru svæði sem eru gamall "tippur". Þetta svæði er að hluta orðið nokkuð gróið og hefur "náttúrulegt" yfirbragð, hæðótt og ómótað. Um miðbik svæðisins, næst Reykjanesbraut er settjörn sem tekur við yfirborðsvatni frá Seljahverfi og miðlar vatni í Kópavogslæk.

Aðkoma og umferð

Reiturinn afmarkast á tvo vegu af miklum umferðaræðum: Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut. Um norðurhluta reitsins liggja Árskógar, frá Álfabakka að Skógarseli, en Skógarsel afmarkar reitinn til suðurs. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir framlengingu Álfabakka sem tengibrautar til suðvesturs yfir í Kópavog.

Gönguleiðir að svæðinu eru frá Kópavogi um undirgöng undir Reykjanesbraut í landi Kópavogs. Þessi undirgöng tengjast göngustígum í Kópavogi, meðfram Kópavogslæk allt niður í Fossvog. Undirgöng eru á mótum Reykjanesbrautar og Breiðholtsbrautar sem tengja svæðið annars vegar Norður-Mjódd og hins vegar Smiðjuhverfi norðan Reykjanesbrautar. Þá eru undirgöng undir Breiðholtsbraut næst Skógarseli. Gert er ráð fyrir undirgöngum undir Skógarsel til móts við núverandi aðstöðuhús ÍR.

Markmið deiliskipulagsins

Markmið deiliskipulagsins er að skapa umhverfi þar sem tekið er tillit til ólíkra þarfa þeirrar starfsemi sem verður á reitnum. Áhersla er lögð á að laga fyrirhuguð íbúða- og atvinnusvæði að íþróttasvæði og opnum svæðum og draga úr umferðarhávaða frá Reykjanesbraut. Staðsetning íbúðabyggðar er ákveðin með tilliti til nálægðar við þjónustu á aðliggjandi reit, þ.e. þjónustumiðstöð aldraðra norðan Árskóga.

Byggingar meðfram Reykjanesbraut verða mjög áberandi hluti af ásýnd svæðisins og borgarumhverfinu, séð frá Reykjanesbraut og því er mikilvægt að þarna verði vandað til hönnunar, uppbyggingar, efnisvals og samræmis gætt í útliti bygginga, en Reykjanesbraut er ein helsta umferðaræð inn í Reykjavík úr suðvestri og suðurbyggðum höfuðborgarsvæðisins.

Landmótun

Gert er ráð fyrir að fjarlægja þurfi jarðveg af svæðinu þar sem frjálsíþróttavöllurinn er fyrirhugaður og stefnt er að því að hann verði að mestu notaður í landmótun á opna svæðinu vestan við völlinn og settjörnina. Núverandi landmótun á svæðinu þar sem frjálsíþróttavöllurinn er skilgreindur, þar þarf að lækka landhæð umtalsvert. Lögð er áhersla á að svæðið vestan við uppbyggingu á frjálsíþróttavelli verði mótað þannig að það nýtist einnig til útivistar og íþróttaiðkunar. Einnig þarf að huga að hljóðvist meðfram Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut, en við útfærslur á byggingum og öðrum mannvirkjum þarf að huga að því að bæta hljóðvist eftir því sem kostur er.

Áhersla er lögð á að opin svæði, lóðir og íþróttasvæði myndi eina heild, þótt hluti íþróttasvæða við knattspyrnu og frjálsíþróttavelli verði afgirt. Aðrir hlutar ÍR svæðisins mynda heild sem getur nýst bæði til íþróttaiðkunar og æfinga sem og til almennrar útivistar. Til þess að styrkja hið opna og græna yfirbragð svæðisins skal móta lóðir atvinnu - og íbúðarhúsa þannig að frágangur á lóðamörkum falli vel að æfingavöllum ÍR og opnum svæðum og að þessar lóðir verði ekki girtar af.

Til að tryggja vandaðan og góðan frágang á lóðum og landmótun á skipulagssvæðinu gilda sérstök ákvæði um að séruppdrættir lóða fylgi með öllum aðaluppdráttum, sjá nánar í deiliskipulagsskilmálum.

Umhverfismat áætlana:

Álfabakki, tengibraut

Í samræmi við lög um umhverfismat áætlana hefur verið gerð hljóðvistarkönnun á svæðinu sem sýnir að í dag er verulegt álag á skipulagssvæðið vegna umferðarhávaða frá Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut.

Samkvæmt Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og aðalskipulagi Reykjavíkur er Álfabakki skilgreindur sem tengibraut og liggur frá Norður-Mjódd, samhliða Reykjanesbraut yfir í Kópavog. Hljóðvistarútreikningar sýna að umferðarhávaði á reitnum mun aukast með tilkomu tengibrautarinnar, ef ekki eru gerðar sérstakar ráðstafanir.

Við mótun deiliskipulagsins er tekið tillit til niðurstöðu hljóðvistarkönnunar við afmörkun byggingarreita við Álfabakka. Í deiliskipulaginu mynda byggingar, hljóðvistarveggir og hljóðmanir vörn fyrir útivistar- og íþróttasvæðið þannig að viðunandi hljóðvist náist sunnan byggðarinnar.

Á móti þarf ráðstafanir í byggingum við Álfabakka 2 til þess að ná viðunandi hljóðvist innanhúss og í deiliskipulaginu eru settir skilmálar um landnotkun (íbúðir ekki leyfðar) og byggingartæknilegar ráðstafanir þannig að ákvæði reglugerða um hljóðvist innanhúss verði uppfyllt.

Álfabakki, tengibraut

Gera þarf ráðstafanir í nýbyggingum við Skógarbæ við Árskóga 2 til þess að ná viðunandi hljóðvist innanhúss og byggingartæknilegar ráðstafanir þannig að ákvæði reglugerða um hljóðvist innanhúss verði uppfyllt.

Einnig er mögulegt að gera auknar ráðstafanir á svæðinu milli Breiðholtsbrautar og bygginganna við Árskóga 2-8 í frekari uppbygging á svæðinu og bæta hljóðvist við og inni í byggingum.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennt

Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og annarra reglugerða sem við eiga, sem og eftirfarandi skilmála deiliskipulagsins. Á lóðum atvinnusvæðis meðfram Reykjanesbraut er um að ræða samtengdar byggingar sem líta skal á sem eina heild. Þessar byggingar verða mjög sýnilegar í borgarmyndinni og því mikilvægt að vel sé vandað til hönnunar og samræmis gætt í lita- og efnisvali. Aðaluppdrættir skulu unnir af hönnuðum sem hafa réttindi til að leggja fram aðaluppdrætti bygginga í samræmi við gildandi lög um mannvirki og byggingarreglugerð. Við framlagningu á aðaluppdráttum bygginga, skal leggja fram séruppdrætti lóða með öllum aðaluppdráttum og skulu þeir unnir af landslagsarkitektum sem hafa réttindi til að leggja inn séruppdrætti lóðar samkvæmt gildandi lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

Mæli- og hæðarblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk og stærðir lóða, byggingarreiti, gólfkóta og kvaðir.

Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan þeirra, en frávik frá þessu gilda um minni byggingarhluta s.s. svalir, lyftustokka, tröppur og þakskyggni. Byggingarreitir eru táknaðir með brotinni línu en bindandi byggingarlínur með heilum línum.

Húsagerðir

Hámarkshæðafjöldi bygginga er gefinn upp á deiliskipulagsuppdrætti. Þök mega vera flöt eða einhalla, innan gefinna hæðamarka, nema annað sé tekið fram í sérákvæðum einstakra lóða.

Frágangur lóða

Byggingarnefndaruppdráttum skulu fylgja uppdrættir sem sýna skipulag og frágang lóða og aðlögun að aðliggjandi svæðum. Ekki er heimilt að girða lóðir af en leggja skal áherslu á að lóðarhlutar sem liggja að opnum svæðum myndi eina samfellda heild. Sjá einnig sérákvæði um ÍR svæðið og almenn ákvæði um séruppdrætti af lóðum samhliða aðaluppdráttum. Við byggingarframkvæmdir er ekki heimilt að ryðja jarðvegi út fyrir lóð eða valda raski utan lóðamarka.

Lóðir og opin svæði

Lóðir fyrir atvinnusvæði og íbúðir aldraðra eru afmarkaðar á deiliskipulagsuppdrætti en svæði ÍR er afmarkað sem ein heild. Aðliggjandi ÍR svæðinu er almennt útivistarsvæði sem er um 2,6 ha.

Nýtingarhlutfall og bílastæði

Nýtingarhlutfall einstakra lóða er reiknað með bílakjallara. Bílastæði fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðir aldraðra eru í bílakjöllurum/húsum en gestastæði við götu. Annars staðar er gert ráð fyrir bílastæðum á lóð.

Aðkoma og umferð

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur verður Álfabakki tengibraut, samhliða Reykjanesbraut að Kópavogi. Sú tenging er sýnd með Aðkoma að húsum við Álfabakka er um aðkomugötu samhliða Álfabakka frá Norður-Mjódd. Aðkoma að íbúðum aldraðra er frá Árskógum. Árskógar liggja eins og kunnugt er milli Álfabakka og Skógarsels. Ekki er gert ráð fyrir að þessi gata taki við umferð að atvinnusvæði við Álfabakka, heldur fái gatan yfirbragð húsagötu/vistgötu og að umferð að atvinnusvæði verði fyrst og fremst um Álfabakka frá Norður-Mjódd og frá Reykjanesbraut.

Við félagsheimili ÍR , milli byggingarreits A1 og Skógarsels, er nýtt bílastæði með aðkomu frá Skógarseli og tengingu við núverandi bílastæði. Ný undirgöng koma undir Skógarsel til móts við byggingar ÍR, eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.

Hljóðvist

Vegna mikils umferðarþunga um Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut þarf að gera sérstakar byggingartæknilegar ráðstafanir í byggingum á þessum stað, til þess að uppfylla reglugerðarákvæði um hljóðvist innanhúss. Á deiliskipulagsuppdrætti er ekki sýnd staðsetning hljóðmana innan deiliskipulagssvæðisins, en gera má ráð fyrir því að gerðar verið frekari ráðstafanir til þess að draga úr umferðarhávaða, t.d. með því að reisa hljóðveggi milli Álfabakka og Reykjanesbrautar, en einnig milli Breiðholtsbrautar og Árskóga 2-8.

Stofnstígar

Stofnstígar (göngu- og hjólreiðastígar) liggja um almennt útivistarsvæði frá Skógarseli, meðfram íbúðarbyggð við Þverársel og tengja það Kópavogi, um undirgöng undir Reykjanesbraut . Eins og áður segir, kveður deiliskipulagið á um ný undirgöng undir Skógarsel, til móts við aðalbyggingu ÍR sem tengir svæðið við Seljahverfi. Þá liggur stofnstígur og hjólastígur meðfram Reykjanesbraut að Breiðholtsbraut og undirgöngum þar, annars vegar undir Breiðholtsbraut og hins vegar undir Reykjanesbraut.

Á deiliskipulagsuppdrætti eru stígar sýndir, en nákvæm lega þeirra og gerð verður ákveðin við nánari landmótun svæðisins.

Kvaðir

Kvaðir um lagnir eru sýndar á deiliskipulagsuppdrætti og mæliblöðum. Kvöð er um regnvatnslögn frá bílastæði við Skógarsel, að settjörn við Reykjanesbraut. Regnvatnslögn skal móta sem opinn læk, næst settjörn. Í tengslum við uppbyggingu sunnan Árskóga og skörun við kvaðir um lagnir, þarf að færa lagnir til vegna og út fyrir byggingarreiti.

Þá er kvöð um göngustíg innan ÍR svæðisins, sem tengir Árskóga við göngustíg á norður lóðamörkum bensínstöðvar við Skógarsel. Á deiliskipulagsuppdrætti er helgunarsvæði Reykjanesbrautar afmarkað.

3. SÉRÁKVÆÐI

Skipting deiliskipulagssvæðis

Um er að ræða deiliskipulag sem skiptist í fjóra flokka:

A. Íþróttamannvirki og vellir

B. Íbúðir, þjónustmiðstöð og hjúkrunarheimili

C. Verslun og þjónusta

D. Opið svæði og hljóðvist

Afmörkun lóða

Skipulagssvæðið nær til alls 8 lóða og er heildarstærð þeirra samtals 174.115 m² eða 17,4 ha að stærð. Skipulagssvæðið í heild eru 25 ha, sem eru lóðirnar og opin svæði.

nr götuheiti	tákn	landnotkun	lóðarstærð
1. Árskógar 2-8	ÍB, Þ og H	Íbúðir, þjónusta og hjúkrunarheimil	21.702 m²
2. Árskógar 10	Sp	Spennistöð ON	35 m²
3. Árskógar 1-3	B1	Íbúðir	5.980 m²
4. Árskógar 5-7	B1	Íbúðir	5.830 m²
5. Álfabakki 2	V	Verslun og þjónusta	17.204 m²
6. Skógarsel 10	V	Verslun og þjónusta	2.450 m²
7. Skógarsel 12	A og S	Íþróttasvæði	119.397 m²
8. Skógarsel 12a	Sp	Spennistöð ON	42 m²

A. ÍÞRÓTTAMANNVIRKI FYRIR ÍR

BYGGINGARREITIR OG SKILMÁLAR

ÍR svæðið er afmarkað sem ein óskipt lóð fyrir íþróttastarfsemi og er stærð íþróttsvæðis ÍR 11,9 ha. Innan lóðar ÍR eru afmarkaðir byggingarreitir fyrir fjölnota íþróttahús og áhorfendastúku norðan núverandi húss. Gert er ráð fyrir að þessar byggingar verði sambyggðar með tengigangi. Þá er gert ráð fyrir framtíðar-byggingarreit fyrir félagsstarfsemi suðaustan við núverandi hús.

Umhverfis núverandi spennistöð er skilgreind sérstök lóð, sjá nánar Sp2 Spennistöð. Um lóð spennistöðvar gilda sér kvaðir.

A1 Félagsheimili ÍR

Byggingarreitur félagsheimilis er um 32 x 18 metrar. Heimilt er að byggja á einni til tveim hæðum.

Hámarks byggingarmagn: 1.500 m²

Hámarksþakhæð: 12 metrar

A2 Fjölnota íþróttahús

Byggingarreitur íþróttahúss er um 80 X 80 metrar. Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarks byggingarmagn: 7.000 m²

Hámarksþakhæð: 12 metrar

A3 Anddyri/þjónustubygging og tengigangar

Byggingarreitur tengibyggingar liggur milli núverandi félagsheimils, fjölnota íþróttahúss og nýrrar áhorfendastúku. Innan byggingarreits er núverandi tæknirými sem er 18,4 m2 og getur tæknirýmið verið á óbreyttum stað eða fært inn í nýja byggingu.

Byggingarreitur íþróttahúss er um 42 x 80 metrar, en hann skarast að hluta til við félagsheimili ÍR (A1) og fjölnotaíþróttahús (A2). Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn: 3.000 m²

Bygging skal vera að stórum hlut á einni hæð

Hámarksþakhæð er 8 m

A4 Áhorfendastúka við fótboltavöll

Áhorfendastæði með sætum fyrir allt að 1500 áhorfendur. Í rými undir stúku verða tengigangur, búnings-klefar, geymslur og önnur aðstaða íþróttafélagsins.

Byggingarreitur er 110 x 15 m

Hámarksbyggingarmagn 3.500 m²

Hámarksþakhæð áhorfendastúku er 12 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A5 Áhaldahús

Áhaldahús vegna frjálsíþróttarvallar er staðsett suðvestan við félagsheimil ÍR. Um er að ræða áhaldahús fyrir búnað vegna frjálsíþróttarvallar og aðra starfsemi ÍR. Áhaldahús A.

Byggingarreitur er 25 x 15 m. Heimilt er að byggja á einni eða tveim hæðum.

Hámarksbyggingarmagn 500 m²

Hámarksþakhæð er 8 m yfir (landhæð/) yfirborði keppnisvallar.

A6 Þjónustu-, mót- og tímatökuhús

Í tengslum við frjálsíþróttavöllinn er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir ýmsa þjónustu sem tengist keppnishaldi. Það er gert ráð fyrir mótsstjórn, geymslu fyrir áhöld, tímatöku og veitingasölu í tengslum við keppnisvöllinn. Áhaldahús B.

Byggingarreitur er 40 x 16 m. 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.

A7 Áhorfendastæði við frjálsíþróttavöll með möguleika á þaki

Áhorfendastæði fyrir um 360 áhorfendur í landhalla meðfram 100 metra keppnisbrautinni. Á síðari stigum er möguleiki á að útbúa yfirbyggt þak yfir áhorfendastæðum.

Byggingarreitur er 50 x 7 m

Hámarksþakhæð á yfirbyggðu þaki er 8 m yfir yfirborði keppnisvallar.

Sp2 Spennistöð

Um er að ræða núverandi spennistöð sem er nú skilgreind við Skógasel 12a. Kvöð er á lóðinni að allar breytingar á spennistöð skal vinna í samráð við lóðarhafa við Skógarsel 12, þ.e. Íþróttafélag Reykjavíkur ÍR.

Lóð:

Stærð lóðar: 42 m². Hámarks byggingarmagn: 21 m²

Húshæðir: 1. Nýtingarhlutfall: 0,5

S1 Keppnisvöllur - Fótboltavöllur 1

Reitir fyrir fótboltavelli eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir 3 fótboltavöllum (keppnisvelli, gervigrasvelli og æfingavelli) af hefðbundinni stærð, auk öryggisvæða.

Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll í fótbolta og gervigrasvöll. Hámarksfjöldi er 3-4 möstur við hvora langhlið valla. Hámarkshæð ljósamastra er 18 m.

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll í fótbolta og gervigrasvöll, en nákvæm staðsetning taki mið af tæknilegum þörfum . Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu og á þaki hennar er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu, þegar keppnir fara fram.

S2 Gervigrasvöllur - Fótboltavöllur 2

Heimilt er að reisa ljósamöstur við keppnisvöll og gervigrasvöll.

Deiliskipulagsuppdráttur - Greinargerð og kvöð um lagnir

Hámarksfjöldi er 3-4 möstur við hvora langhlið valla.
Hámarkshæð ljósamastra er 18 m.

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll og gervigrasvöll, en nákvæm staðsetning taki mið af tæknilegum þörfum . Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu og á þaki hennar er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu, þegar keppnir fara fram.

S3 Æfingavöllur - Fótboltavöllur 3

Á núverandi keppnisvelli í fótbolta er gert ráð fyrir að völlurinn verði æfingavöllur og varavöllur eftir þörfum.

S4 Frjálsíþróttavöllur

Reitur fyrir frjálsíþróttavöll eru í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan þessara reita er gert ráð fyrir fullbyggðum velli sem uppfyllir öll skilyrði sem fullgildur keppnisvöllur í frjálsum íþróttum af hefðbundinni stærð, auk öryggissvæða. Völlurinn skal uppfylla eftirfarandi kröfur sem skilgreindar eru af Frjálsíþróttasambands Íslands í reglum um kröfur fyrir meistara- og bikarmót í frjálsum íþróttum utanhúss:

Að minnsta kosti 6 brautavellir úr viðurkenndu gerviefni, allar atrennubrautir skulu vera úr gerviefni, kasthringir skulu vera af viðurkenndi gerð, aðstaða fyrir stangarstökk skal vera af viðurkenndri gerð og vatnsgryfja af viðurkenndri gerð. Kastbúr af viðurkenndri gerð fyrir sleggjukast og kringlukast. Vallarstæðið og umhverfi skal vera hreint og snyrtilegt. Aðstaða fyrir tölvuvinnslu og nettenging. Góð aðstaða fyrir þuli og aðstaða fyrir fréttamenn. Áhorfendastæði/stúka og skilgreina fyrir hvað marga áhorfendur og hvort yfirbygginga áhorfendastæða sé möguleg. Hátalarakerfi fyrir keppendur og áhorfendur. Búningsaðstaða nálægt velli fyrir keppendur og dómara. Að mögulegt sé að koma upp þjónustuaðstöðu fyrir keppnistengda skoðun (*e. Callroom*). Salernisaðstaða nálægt velli fyrir keppendur, dómara og áhorfendur. Möguleg aðstaða fyrir lyfjaeftirlit. Söluaðstaða fyrir veitingar.

Skilgreindur er sérstakur byggingarreitur fyrir þjónustu-, móts- og tímatökuhús (A6)

Heimilt er að reisa upptökuturn við keppnisvöll í frjálsum íþróttum, en nákvæm staðsetning taki mið af tæknilegum þörfum . Innan byggingarreits er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu og á þaki hennar er heimilt að setja upp pall fyrir sjónvarpstökuvélar og stigatöflu, þegar keppnir fara fram.

S5 Æfingasvæði og æfingavellir

Umhverfis fótboltavelli og frjálsíþróttavöll eru fjölnota æfingasvæði fyrir frjálsar íþróttir og fótbolta. Þetta eru allt svæði skilgreint innan lóðar íþróttasvæðis ÍR sem ekki eru hluti af landnotkun A1-7 og S1-4. Þessi svæði eru ekki skilgreind sérstaklega, en gert ráð fyrir að þau rúmi, auk æfingavalla fyrir fótbolta og frjálsar íþróttir, svæði fyrir strandblak, hjólabretti o.fl. sem fellur undir íþróttaaðstöðu og æfingasvæði ÍR.

Girðingar og frágangur lóða

Heimilt er að reisa girðingu umhverfis knattspyrnuvöll. Girðing skal vera af vönduðustu gerð, allt að 4 m að hæð. Önnur svæði skulu vera ógirt. Lögð er áhersla á að allur lóðarfrágangur sé vandaður og gróðursetning notuð til þess að draga úr sjónrænum áhrifum girðinga.

Opin svæði og útivist

Opin svæði sem ekki eru afmörkuð með girðingum eru aðgengileg almenningi en í umsjón ÍR. Þessi svæði skulu mótuð í samráði við landslagsarkitekt og göngu- og hjólreiðastígar og æfingasvæði sem sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti útfærð nánar. Þannig er staðsetning og umfang þessara svæða á deiliskipulagsuppdrætti ekki bindandi.

Göngustígar sem liggja milli ÍR svæðisins og atvinnusvæðis og íbúða við Árskóga 1-7 eru á borgarlandi.

Auglýsingaskilti og merkingar

Ekki er heimilt að setja varanleg auglýsingaskilti utan á girðingar umhverfis íþróttasvæði. En er heimilt að setja upp bráðabirgðaskilti og borða í tilefni leikja eða keppnisdaga á girðingu sem snýr að Skógarseli. Þó aldrei lengur en 14 daga. Að öðru leyti vísast til reglugerðar Reykjavíkurborgar um skilti.

Bílastæði og aðkoma

Núverandi bílastæði eru samtals 134. Bílastæðum fjölgar við íþróttahúsið og þar koma um 116 ný bílastæði með aðkomu frá Skógarseli. Heildarfjöld bílastæða innan lóðarinnar Skógarsel 12 varð því 250 bílastæði talsins. Aðkomu að núverandi bílastæðum er óbreytt og aðkoma að fjölnota húsi færast norðar til að bæta flæði og afnema krossgatnamót til móts við innkeyrslu að Skógarseli 1-43. Áfram er gert ráð fyrir undirgöngum undir Skógarsel.

Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur. Á íþróttasvæði ÍR er gert ráð fyrir aðkomu að ÍR-húsi, stúku og móthúsi við frjálsíþróttavöll frá bílastæðum við Skógarsel. Einnig er kvöð um aðkomu með upptökubúnað eða útsendingarbúnarð á keppnisdögum að keppnisvöllum í fótbolta og frjálsum íþróttum. Sú þjónustuaðkoma að svæðinu frá Álfabakka og um göngustíga

Ekki er gerð krafa um að uppfylla öll ákvæði um fjölda bíla- og hjólastæða (sbr. ákvæði um svæði 3 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030), ef sýnt er fram á að bílastæðaþörf sé minni en reglur kveður á um, eða unnt sé að uppfylla hana með öðrum hætti. Hér er um hverfistengda starfsemi að ræða sem fyrst og fremst er sótt af íbúum, sérstaklega börnum og unglingum sem koma fótgangandi eða á hjóli.

Gert er ráð fyrir að þegar mót eða viðburðir fara fram, verði bílastæðaþörfin leyst með samnýtingu opinberra bílastæða í hverfinu, s.s. í Norður-Mjódd. Áhersla er lögð á vandaðan frágang bílastæða ÍR og er kvöð um að á a.m.k. 10% bílastæðasvæðis verði tré, runnar og gróður.

B. ÍBÚÐIR, ÞJÓNUSTA VIÐ ALDRAÐA OG HJÚKRUNARHEIMILI

B1. Íbúðir

Árskógar 1-3

Stærð lóðar: 5.980 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 6.650 m²

Fjöldi íbúða: 52

Húshæðir: 4 hæðir + 1 hæð inndregin og bílakjallari á einni hæð. Þrjár hliðar á inndreginni hæð skulu vera að lágmarki 2 metra frá útlínu neðri hæða og fjórða hliðin skal vera tengd stigahúsi. Að hámarki 1/3 af grunnfleti hverrar hæðar.

Bílastæði í kjallara 40 og 20 stæði ofanjarðar á lóðinni, þ.e. 1 stæði pr. íbúð og 8 gestastæði. Gera þarf grein fyrir alls 52 hjólastæðum á lóðinni, þ.e. 1 stæði pr. íbúð.

Hámarksstærð kjallara og bílakjallara: 3.850 m².

Tæknirými og geymslur í samræmi við kröfur geta verið á öllum hæðum og skulu vera hluti af heildarbyggingarmagni.

Heildarbyggingarmagn 10.500 m²

Nýtingarhlutfall: 1,76

Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús, svalagangar eru ekki heimilaðir. Heimilt er að reisa á lóðinni yfirbyggt mannvirki sem tengir húsin við tengigang sem skilgreindur er undir B2 - Tengigangur og lyfta.

Árskógar 5-7

Stærð lóðar: 5.830 m². Hámarks byggingarmagn án kjallara: 6.500 m²

Fjöldi íbúða: 52

Húshæðir: 4 hæðir + 1 hæð inndregin og bílakjallari á einni hæð. Þrjár hliðar á inndreginni hæð skulu vera að lágmarki 2 metra frá útlínu neðri hæða og fjórða hliðin skal vera tengd stigahúsi. Að hámarki 1/3 af grunnfleti hverrar hæðar.

Bílastæði í kjallara 35 og 25 stæði ofanjarðar á lóðinni, þ.e. 1 stæði pr. íbúð og 8 gestastæði. Gera þarf grein fyrir alls 52 hjólastæðum á lóðinni, þ.e. 1 stæði pr. íbúð.

Hámarksstærð kjallara og bílakjallara: 3.750 m²

Tæknirými og geymslur í samræmi við kröfur geta verið á öllum hæðum og skulu vera hluti af heildarbyggingarmagni.

Heildarbyggingarmagn 10.250 m²

Nýtingarhlutfall: 1,76

Aðkoma að íbúðum skal vera um stiga/lyftuhús, svalagangar eru ekki heimilaðir.

B2. Tengigangur og lyfta

Gert er ráð fyrir byggingarreit fyrir tengigang milli húsa B1 og þjónustumiðstöðvar aldraða norðan Árskóga. Tengigangur getur verið ofanjarðar og upphækkuð tenging í götu eða neðanjarðar. Ef tengigangur er ofan jarðar skal lágmarks aksturshæð undir ganginn vera a.m.k. 4,5 m. Tengigangi neðanjarðar skal þjónað með lyftu sem skal hafa inngang bæði frá bílakjallara íbúða við Árskóga 1-3 og frá götu.

Byggingarreitur lyftu er ekki afmarkaður sérstaklega á lóðinni við Árskóga 1-3. Byggingarreitur tengigangs skiptist milli lóðar við Árskóga 1-3 og þjónustumiðstöðvar. Byggingarmagn tengigangs er ekki inni í nýtingartölum. Byggingarreitir sem afmarkaðir eru á uppdrætti eru til leiðbeiningar og geta færst til við endanlega hönnun og að höfðu samráði við þjónustumiðstöð.

Ef fallið verður frá tengigangi ofan- eða neðan jarðar, skal gera ráð fyrir gönguleið milli íbúða aldraða og þjónustumiðstöðvar sem frágengin er þannig að hún verði yfirbyggð með léttum opnum skýlum, að svo miklu leyti sem því verður við komið. Kvöð eru um að gönguleiðin sé snjóbrædd. Nánari staðsetning og útfærsla verði í samráði við þjónustumiðstöð.

ÍB1, Þ1 og H1 - Íbúðir, þjónustumiðstöð og hjúkrunarheimili

Árskógar 2-8 - íbúðir, þjónustubygging og hjúkrunarheimili. Ekki er aukið byggingarmagn á þessari lóð, umfram það sem skilgreint er fyrir stækkun hjúkrunarheimilis (sjá nánar H2) og fyrir stækkun þjónustumiðstöðvar (sjá nánar Þ2).

Umhverfis núverandi spennistöð er skilgreind sérstök lóð, sjá nánar Sp1 Spennistöð.

Stærð lóðar: 21.702 m² (sameiginleg lóð við Árskóga 2-8) og Árskógar 10 verður sé afmörkuð lóð fyrir spennistöð Sp1.

Heildar byggingarmagn á lóð núna: 17.966,4 m².

Heildar byggingarmagn verður: 24.302,4 m².

Nýtingarhlutfall núverandi byggingarmagns á lóðinni: 0,83. Með aukinni nýtingu er nýtingarhlutfallið 1,12

Fjöldi bílastæða á lóðinni sem tilheyra hjúkrunarheimili verður óbreyttur. Sjá nánar hjá H2.

H2. Hjúkrunarheimili - stækkun

Stærð lóðar: 21.702 m² (sameiginleg lóð við Árskóga 2-8)

Hámarks byggingarmagn stækkunar: 5.720 m²

Heildar byggingarmagn á lóð: 12.600 m²

Fjöldi einstaklings herbergja: 60

Húshæðir: 3 + kjallari. Hámarksþakhæð: 12 metrar

Nýtingarhlutfall: 0,26 nýbygging

Bílastæði. Fjöldi núverandi stæða fækkar í 32 stæði. 4 ný stæði fyrir hreyfihamlaða koma við aðalinngang. Afmörkuð eru 46 ný bílastæði á lóðinni sem liggja milli aðkomu að lóðinni og Skógarsels. Heildafjöldi bílastæða tengdur Árskógum 2 - Hjúkrunarheimili verða 82 stæði.

Þ1. Þjónustumiðstöð - stækkun

Stærð lóðar: 21.702 m² (sameiginleg lóð við Árskóga 2-8)

Hámarks byggingarmagn stækkunar: 600 m²

Húshæðir: 1. Hámarksþakhæð: 4 metrar

Nýtingarhlutfall: 0,03 nýbygging

Bílastæði. Engin fjölgun verður á bílastæðum.

C. VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

V1. Miðsvæði, stofnanasvæði

Heimilt er að gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, en ekki íbúðum. Á svæðinu er heimilt að byggja allt að 28.850 m² á 5 - 7 hæðum og að hluta til á 1 hæð, ásamt bílastæðakjallara á tveimur hæðum allt að 22.500 m².

Byggingarreitir eru skilgreindir þannig að byggingarlína er bindandi að hluta að Reykjanesbraut og er markmiðið að byggingar myndi stallaðan en órofa vegg að Reykjanesbraut, en til suðurs opni byggingar sig að innigörðum ofan á 1 hæð og/eða bílageymslu.

Húshæðir eru bundnar og eru lágmarks/hámarks húshæðir sýndar á deiliskipulagsuppdrætti. Á skýringamynd eru sýnd hús sem liggja frá norðri til suðurs frá Reykjanesbraut en þannig er hægt að skapa viðunandi hljóðvist í stærstum hluta bygginga án sérstakra tæknilegra úrræða. Til þess að uppfylla ákvæði reglugerða um hljóðvist innanhúss skal gera byggingartæknilegar ráðstafanir fyrir rými sem snúa að Reykjanesbraut.

Lóð:

Stærð lóðar: 17.204 m²

Hámarks byggingarmagn: 51.250 m² og þar af 22.400 m² bílakjallari á 2 hæðum. Bílakjallari er á tveim hæðum og eru báðar hæðir í kjallara. Byggingarmagn er reiknað með í nýtingartölum.

Húshæðir: 5-7 ásamt millihæð 1 hæð og 2 hæðir bílakjallari neðanjarðar.

Nýtingarhlutfall: 3,0

Bílageymslur og bílastæði

Gerð er krafa um 1 stæði pr. 50 m² fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu í bílageymslu eða 577 stæði. Öll bílastæði, að undanskildum gestastæðum, verði í bílakjallara/húsi. Bílastæði á lóð: 73. Heildarfjöld bílastæða 650.

V2. Verslun og þjónusta - Bensínstöð

Um er að ræða núverandi bensínstöð á lóðinni og er gert ráð fyrir óbreyttri starfsemi á lóðinni með bensínsölu, verslun og þvottaplani.

Lóð:

Stærð lóðar: 2.450 m² Hámarks byggingarmagn: 245 m²

Húshæðir: 1 Nýtingarhlutfall: 0,1

Bílastæði

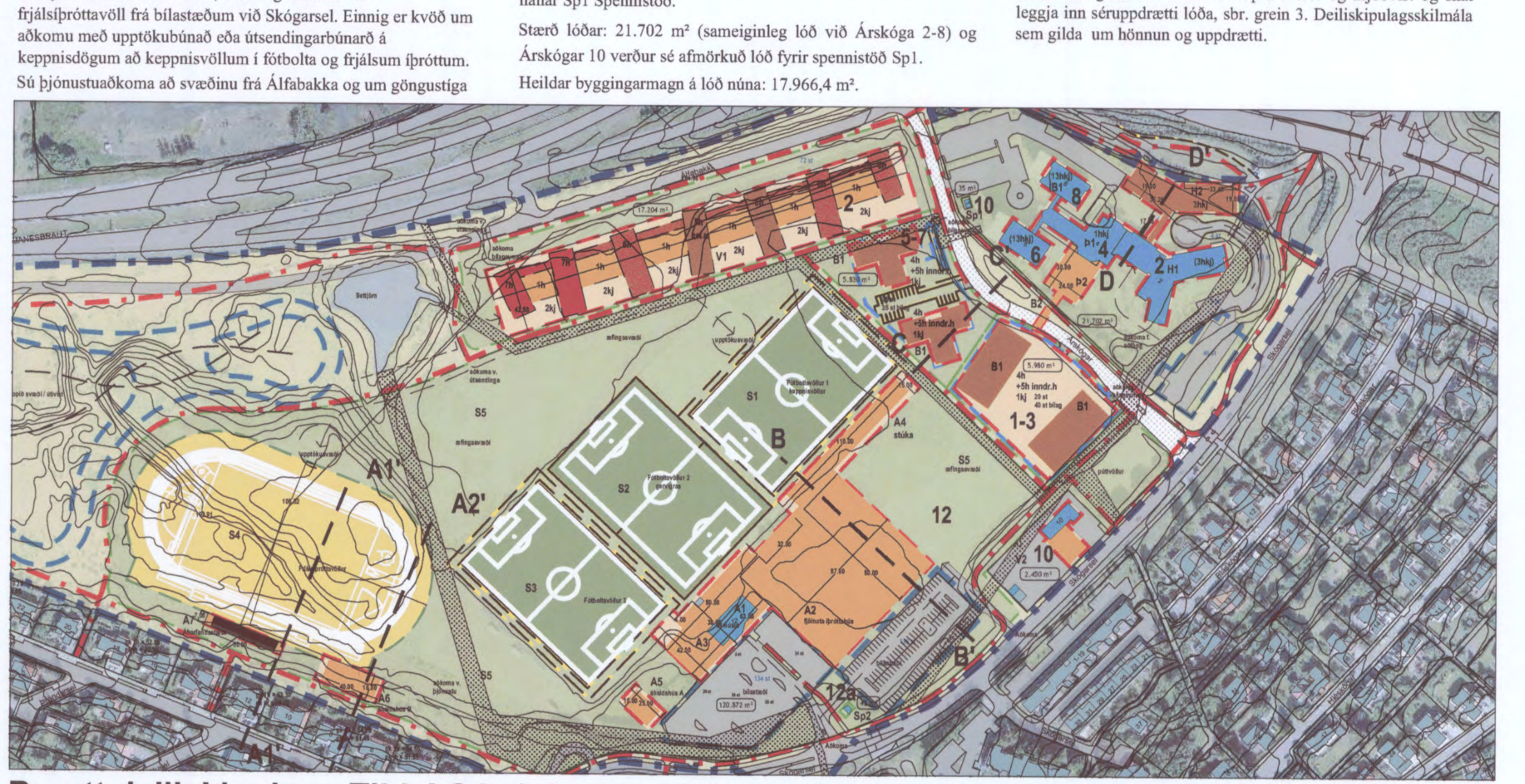
Gerð er krafa um 1 stæði pr. 35 m² atvinnuhúsnæðis. Bílastæði á lóð: 7.

D. OPIÐ SVÆÐI OG HLJÓÐVIST

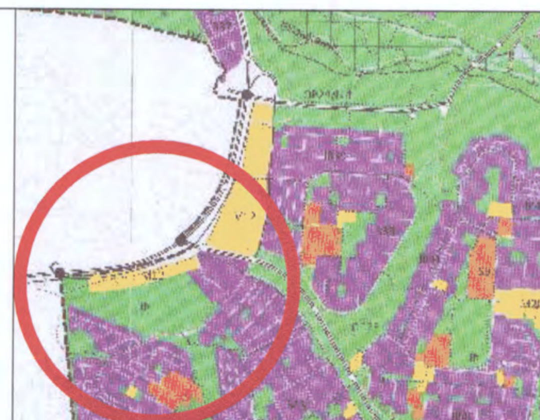
Vesturhluti skipulagssvæðisins er skilgreint sem opið svæði til útivistar. Lögð er áhersla á að þetta svæði verði mótað þannig að svæðið verði aðlaðandi fyrir íbúa nærliggjandi hverfa og bjóði upp á ólíka útivistarmöguleika. Einnig verði notaður sá jarðvegur sem er á svæðinu til lanmótunar og til að bæta hljóðvist á svæðinu.

Á þessu svæði er gert ráð fyrir útfærslu á hljóðmönum, en nánari útfærsla hljóðmana, staðsetning, form og endanleg hæð verði ákveðin samhliða gatnahönnun. Einnig er heimilt að reisa hljóðveggi í stað hljóðmana þar sem það þykir henta betur.

Sérákvæði gilda um svæði D. Opið svæði og hljóðvist og skal leggja inn séruppdrætti lóða, sbr. grein 3. Deiliskipulagsskilmála sem gilda um hönnun og uppdrætti.



Breytt deiliskipulag - TILLAGA / Kvaðir um lagnir á skipulagsavæði **M 1:3.000**



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 og S3
- Frjálsíþróttavöllur - S4
- A, B, H, Þ, V og ÍB — Notkun sbr. greinargerð
- 4h, 2kj — Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir ON um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- ① — Húsnúmer

Samgöngur

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

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 4.11 2015 og í Borgarráði þann 12.11 2015.

Tillagan var auglýst frá 29.5 2015 með athugasemdafresti til 10.7 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17.des. 2015.

2. nóvember 2015

Vegna frágangs deiliskipulagsbreytingarinnar

Á auglýsingartíma bárust alls 6 athugasemdir. Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun vegna frágangs deiliskipulagsins.

Að lokinni auglýsingu og innkomnum ábendingum voru gerðar eftirfarandi breytingar á greinargerð.

1. Bætt við skilmálum um uppbyggingu inndreginnar efstu hæðar við Árskóga 1-3 og 5-7.
2. Ákvæðum um auglýsingaskilti og merkingum breytt og ákvæði um takmörkun á uppsetningu á auglýsingaskiltum í tengslum við keppnisdaga gerð skýrari.
3. Skilgreiningar á þjónustuaðkomu og kvöðum um akstur á íþróttasvæði ÍR undir kaflanum bílastæði og aðkoma.

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar

Deiliskipulagsuppdráttur / Greinargerð

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1500		HGG	dsk-102
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
12. mars 2015		HGG	A1

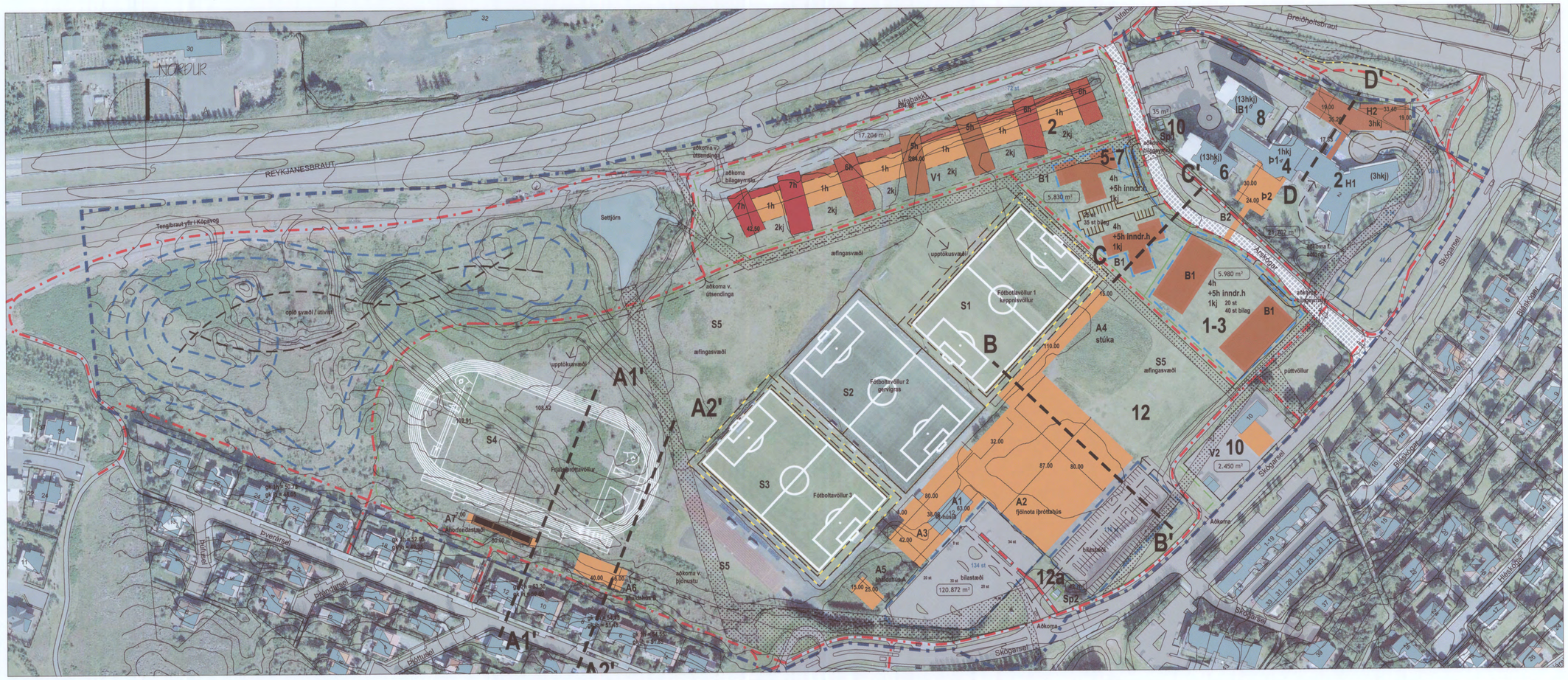
Teiknistofan STORÐ

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

Vistað: 2. nóv. 2014, 11:40   Útprentun: 2. nóv 2015
Skrá: \\XSERVE\gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk_samth.dwg

Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar

Skýringaruppdráttur M 1:1.500



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 og S3
- Frjálsíþróttavöllur - S4
- A, B, H, Þ, V og Íb — Notkun sbr. greinargerð
- 4h, 2kj — Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir ON um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- 1 — Húsnúmer

Samgöngur

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

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði
þann 4.11 2015
og í Borgarráði
þann 12.11 2015.

Tillagan var auglýst frá 19.5 2015 með athugasemdafresti til 10.7 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. des. 2015.

Björn Halldórs

2. nóvember 2015

Vegna frágangs deiliskipulagsbreytingarinnar

Á auglýsingartíma bárust alls 6 athugasemdir. Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun vegna frágangs deiliskipulagsins.

Að lokinni auglýsingu og innkomnum ábendingum voru gerðar eftirfarandi breytingar á greinargerð.

1. Bætt við skilmálum um uppbyggingu inndreginnar efstu hæðar við Árskóga 1-3 og 5-7.
2. Ákvæðum um auglýsingaskilti og merkingum breytt og ákvæði um takmörkun á uppsetningu á auglýsingaskiltum í tengslum við keppnisdaga gerð skýrari.
3. Skilgreiningar á bjónustuaðkomu og kvöðum um akstur á íþróttasvæði ÍR undir kaflanum bílastæði og aðkoma.

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar

Skýringaruppdráttur og snið

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:1500; 1:500		HGG	dsk-103
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
12. mars 2015		HGG, STJ	A1

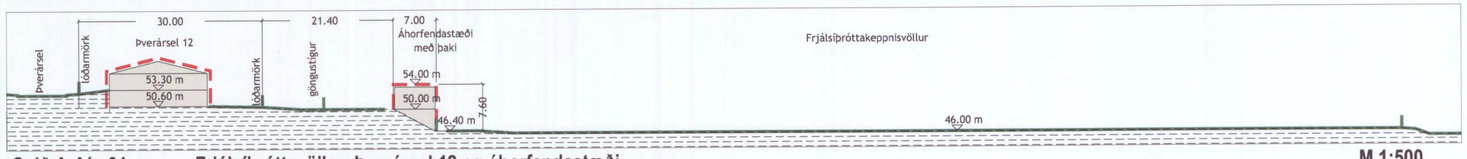
Teiknistofan STORÐ

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

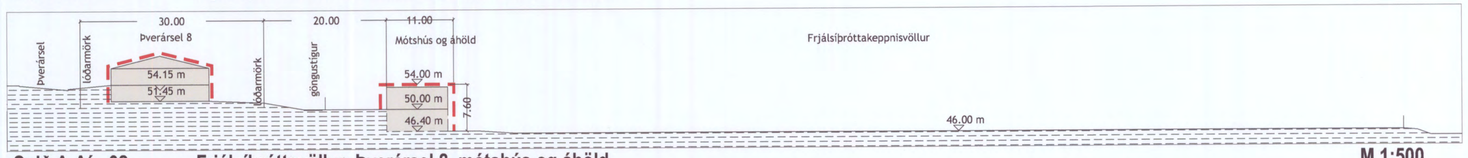
TEIKNINGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HÆTTI, AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ÁN SKRIFLEGS LEYFIS HÖFUNDAR

Ásýnd A — Horft yfir ÍR, Áskóga 1-7 og 2-10 úr austur átt

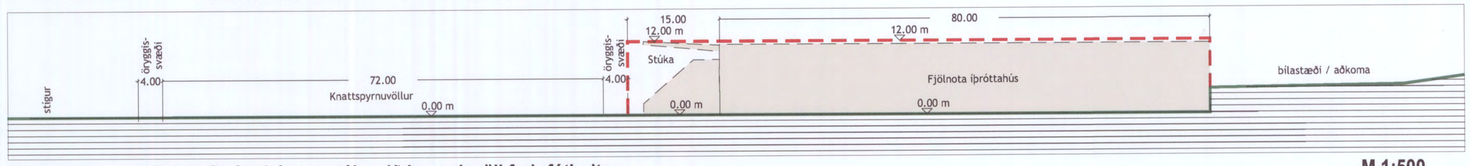
Ásýnd B — Horft að ofan á ÍR, Álfabakka 2 Áskóga 1-7 og 2-10 úr suðri



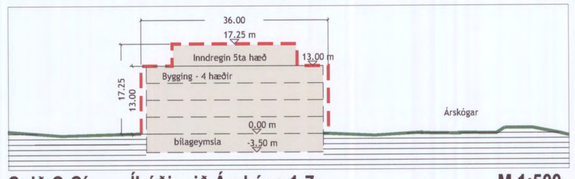
Snið A-A´ - 01 — Frjálsíþróttavöllur, Þverársel 12 og áhorfendastæði — M 1:500



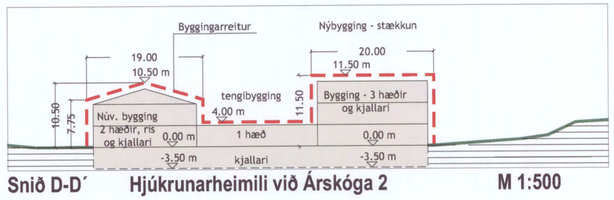
Snið A-A´ - 02 — Frjálsíþróttavöllur, Þverársel 8, mótshús og áhöld — M 1:500



Snið B-B´ — Fjölnota íþróttahús og stúka við keppnisvöll fyrir fótbolta — M 1:500



Snið C-C´ — Íbúðir við Árskóga 1-7 — M 1:500



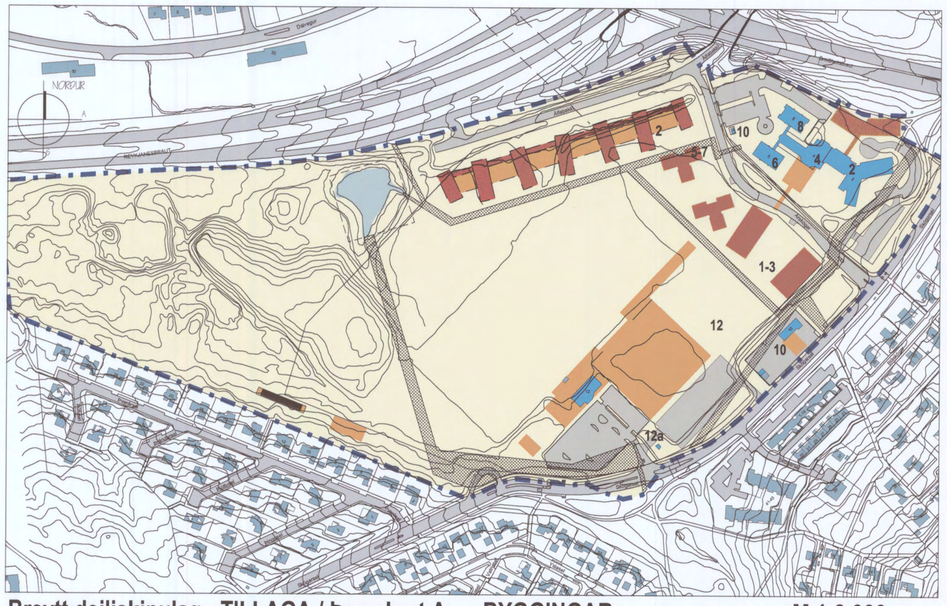
Snið D-D´ — Hjúkrunarheimili við Árskóga 2 — M 1:500

Útprentun: 2. nóv. 2015

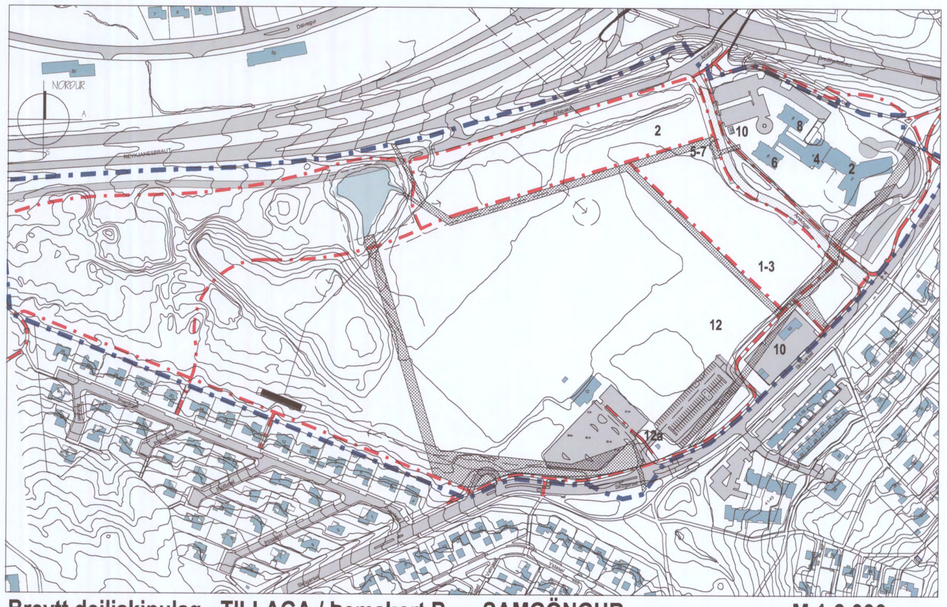
Vistað: 2. nóv. 2015, 11:40

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

Skýringaruppdráttur / Þemakort



Breytt deiliskipulag - TILLAGA / Þemakort A - BYGGINGAR M 1:3.000

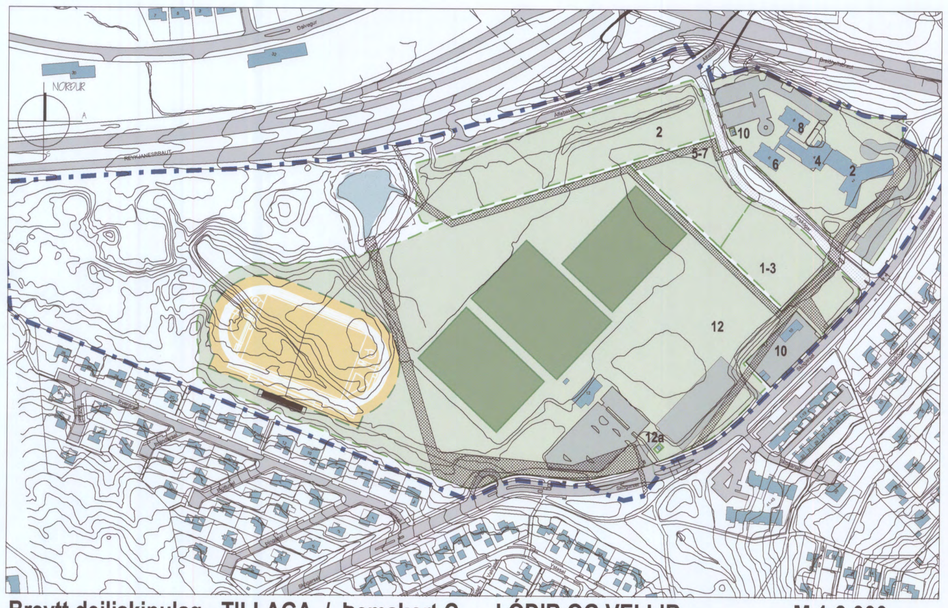


Breytt deiliskipulag - TILLAGA / Þemakort B - SAMGÖNGUR M 1:3.000

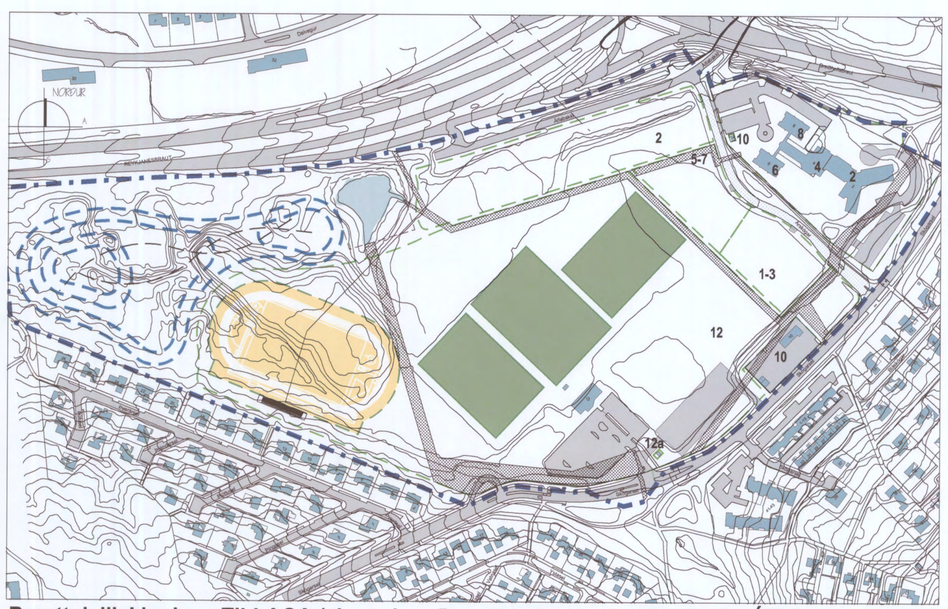
SKÝRINGAR

Mannvirki, stígar og útivistarsvæði
- Mörk skipulags
- Skipulagssvæði
- Núverandi bygging
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur kjallari/bílageymsla
- Lóð
- 239.400 m² Lóðarstærð
- Opið útivistarsvæði
- Fótboltavöllur, S1, S2 og S3
- Frjálsíþróttavöllur - S4
- A, B, H, Þ, V og ÍB Notkun sbr. greinargerð
- 4h, 2kj Fjöldi hæða
- Hljóðvist - manir / veggir
- Kvaðir - lagnir ON um skipulagssvæðið
- Ár, lækir og vatn
- 1 Húsnúmer

Samgöngur
- Götur
- Vistgata - 30 km svæði
- Aðalstígur
- 100 st Bílastæði
- Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur



Breytt deiliskipulag - TILLAGA / Þemakort C - LÓÐIR OG VELLIR M 1:3.000



Breytt deiliskipulag - TILLAGA / Þemakort D - HÆÐARLEGA OG LANDMÓTUN M 1:3.000

Deiliskipulagbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 4.11 2015 og í Borgarráði þann 12.11 2015.

Tillagan var auglýst frá 29.5 2015 með athugasemdafresti til 10.7 2015.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 17.des.2015.

Björn Axelsson

2. nóvember 2015

Vegna frágangs deiliskipulagsbreytingarinnar

Á auglýsingartíma bárust alls 6 athugasemdir. Ábendingar bárust frá Skipulagsstofnun vegna frágangs deiliskipulagsins.

Að lokinni auglýsingu og innkomnum ábendingum voru gerðar eftirfarandi breytingar á greinargerð.

1. Bætt við skilmálum um uppbyggingu innreginnar efstu hæðar við Árskóga 1-3 og 5-7.
2. Ákvæðum um auglýsingaskilti og merkingum breytt og ákvæði um takmörkun á uppsetningu á auglýsingaskiltum í tengslum við keppnisdaga gerð skýrari.
3. Skilgreiningar á þjónustuaðkomu og kvöðum um akstur á íþróttasvæði ÍR undir kafianum bílastæði og aðkoma.

SUÐUR-MJÓDD - ÍR, Skógarsel og Árskógar

Skýringaruppdráttur / Þemakort - TILLAGA

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Mælikvarði		Hannað	Teikning nr.
1:3.000		HGG	dsk-104
Dagsetning	Breyting	Teiknað	Blaðstærð
12. mars 2015		HGG	A1

Teiknistofan STORÐ

Hermann Georg Gunnlaugsson
landslagsarkitekt FILA
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: 12. mars 2015

Vistað: 12. mars 2015, 23:50

Skrá: \\XSERVE\gogn\arkiv\0060_RVK\S-60\Skogarsel_12\gogn\Skogarsel_12_IR_dsk.dwg