



Reykjavík 25.11.2021

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 24. nóvember 2021 varðandi eftirfarandi mál.

### **Suður Mjódd**

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar vegna lóðann nr. 2D, 4 og 6 við Álfabakka. Í breytingunni felst breytt lega götunnar Álfabakka á stuttum kafla við lóðirnar nr. 4 og 6 auk stækkunar á miðlunartjörn Veitna. Jafnframt sökum þess þarf að minnka lóðirnar Álfabakka 2d og 4 og þannig fækka heildarbyggingarmagni á þeim lítillega. Á lóð Álfabakka 6 er innkeyrsla fyrir lóð færð vestar auk þess sem heildarbyggingarmagn A- og B-rýmis minnkar. Aðrar minni breytingar skv. tillögu má sjá á uppdrætti Storð teiknistofu dags. 16. nóvember 2021.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:  
Mikilvægt er að skipuleggja Mjóddina í heild, enda eitt mikilvægasta þróunarsvæði í Reykjavík.*

*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:  
Skipulagsyfirvöld leggja fram tillögu vegna lóðanna nr. 2D, 4-6 við Álfabakka. Fram kemur að byggingarmagn minnkar lítillega, Heildarbyggingarmagn verður fyrir A-rými 6.890 m<sup>2</sup> og minnkar um 110 m<sup>2</sup> og B-rými verður 520 m<sup>2</sup> á 1-2 hæðum og minnkar um 180 m<sup>2</sup>. Engu að síður eru áhyggjur margra sem fulltrúi Flokks fólksins hefur heyrt í, að byggingarmagn sé of mikið og eru áhyggjurnar í tengslum við umferð og bílastæði. Með stækkun tjarnarinnar er áætlað hún geti tekið við allt að 9.000 m<sup>3</sup>. Einnig er lagt til að í samráði við ÍR verði reynt að auka við rúmmálið innan lóðar ÍR og á uppdrætti er brotalína sem sýnir mögulegt svæði. Með stækkun tjarnarinnar verður að minnka lóðir við Álfabakka 2d og 4.*

*Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 16. nóvember 2021.



Deiliskipulag fyrir SUÐUR-MJÓDD - Álfabakki 2d, 4 og 6

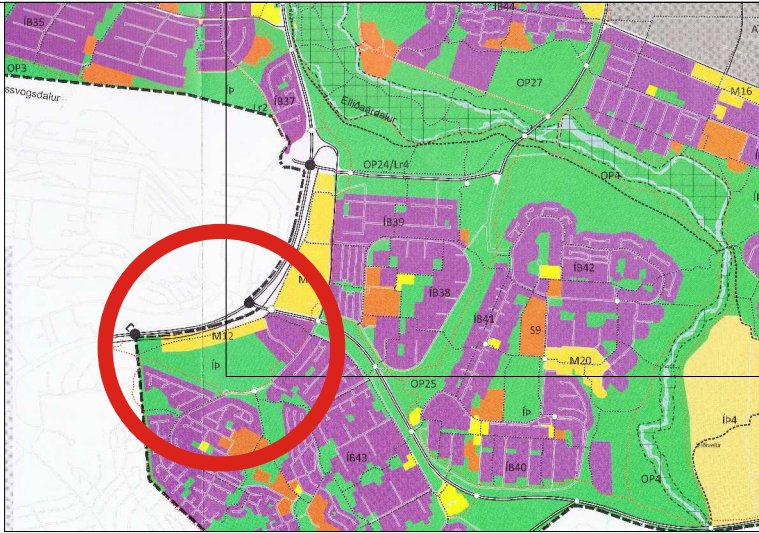
Deiliskipulagsuppdráttur

M 1:1.500

Tillaga

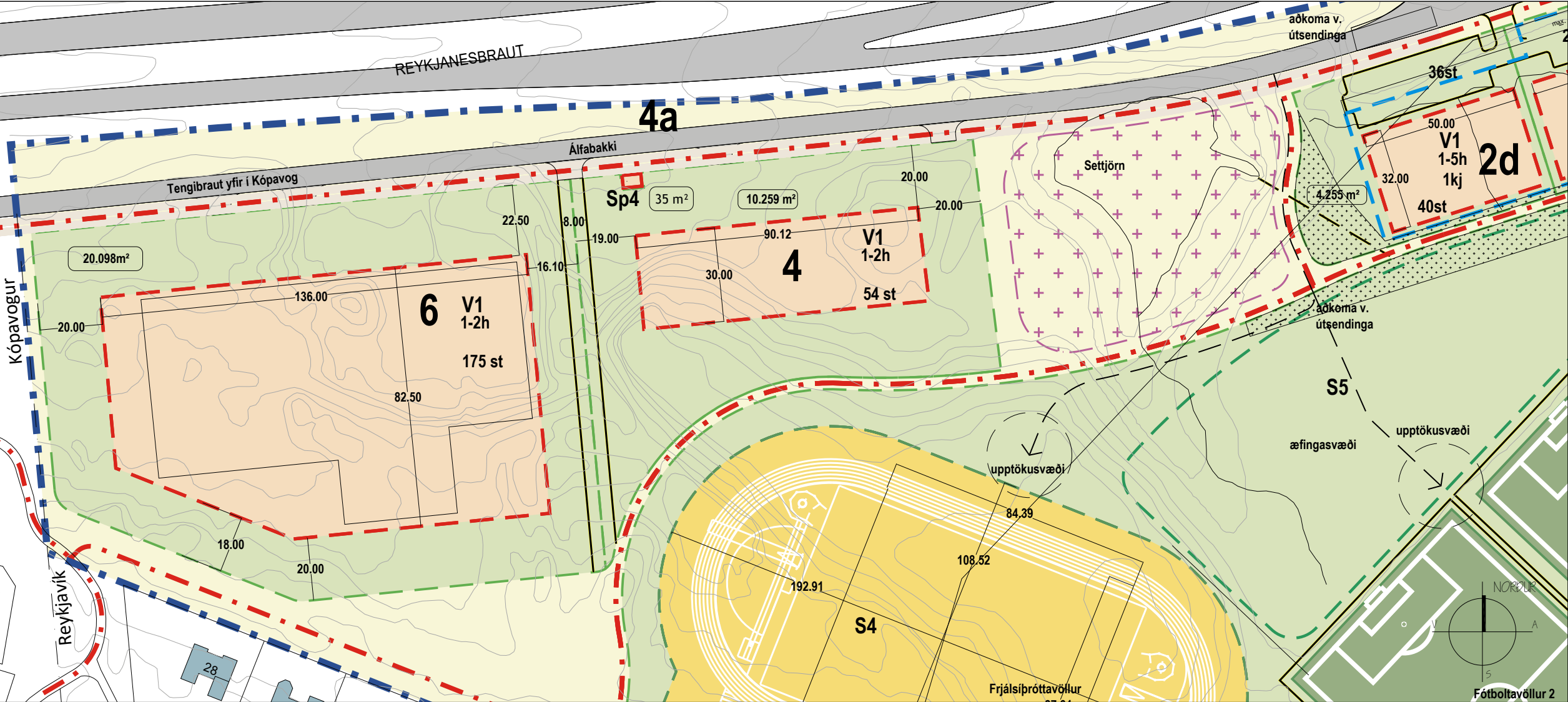
DEILISKIPULAGSBREYTING

Álfabakki 2d, 4 og 6 - Deiliskipulagsbreyting



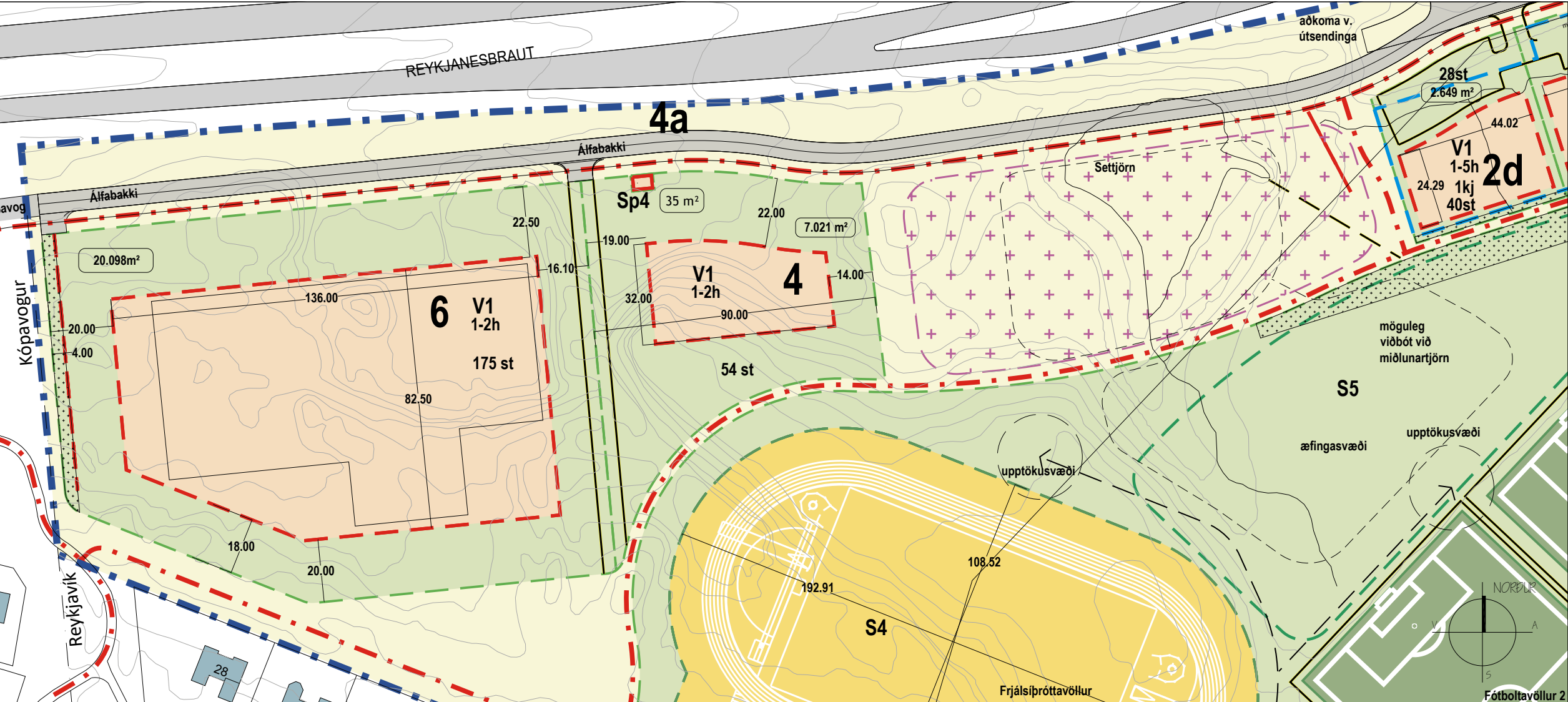
Gildandi deiliskipulag - Samþykkt 29. janúar 2021 í borgarráði

M 1:1.500



Deiliskipulagsbreyting - TILLAGA

M 1:1.500



Breytingin nær til eftirfarandi atriða

- A.

Breyting á legu Álfabakka.

Vegna legu á núverandi hitveitulögn sem liggur á milli Reykjanesbrautar og fyrirhugaðrar framlengingar á Álfabakka að lóðum númer 4 og 6 við Álfabakka varð að breyta legu götunnar. Vegna framkvæmda og fyllinga á nýrri götu hefði óbreytt lega leitt til áhættusams þrýstings á hitaveitulögnina og með breyttri legu er komið í veg fyrir þau áhrif.
- B.

Miðlunartjörn stækkuð.

Til að auka rúmmál og miðlunar hæfni er núverandi tjörn stækkuð, en tjörninni er áfram ætlað að taka við 10 ára flóðum á svæðinu. Með stækkun tjarnarinnar er áætlað hún geti tekið við allt að 9.000 m³. Einnig er lagt til að í samráði við ÍR verði reynt að auka við rúmmálið innan lóðar ÍR og á uppdrætti er brotalína sem sýnir mögulegt svæði. Með stækkun tjarnarinnar verður að minnka lóðir við Álfabakka 2d og 4.
- C.

Álfabakki 2d - Minnkun lóðar

Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 2.500 m² á 1-2 hæðum Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Á lóðinni skulu vera að hámarki 28 bílastæði og 40 stæði í bílajakallara (1 bílastæði á hverja 40 m2/ byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 25 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k. 15 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinngangi byggingar.
- D.

Álfabakki 4 - Minnkun lóðar

Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 7.021 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 3.000 m² á 1-2 hæðum Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Á lóðinni skulu vera að hámarki 54 bílastæði (1 bílastæði á hverja 40 m2/ byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 30 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k. 20 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinngangi byggingar.
- E.

Álfabakki 6 - Byggingarmagn, innkeyrsla og kvaðir.

Innkeyrsla lóðar færð vestar og er núna við norðvestur horn lóðarinnar. Áfram sameiginleg innkeyrsla á lóðarmörkum Álfabakka 4 og 6.
1.

Byggingarmagn minnkar

Heildarbyggingarmagn verður fyrir A-rými 6.890 m² og minnkar um 110 m² og B-rými verður 520 m² á 1-2 hæðum og minnkar um 180 m².
2.

Aðkoma vegna útsendinga.

Aðkoma frá Álfabakka inn á lóð ÍR vegna útsendinga felld niður og er núna frá aðkomu á frjálsíþróttavelli innan lóðar ÍR.
3.

Kvöð um rafstreng felld niður.

Innan lóðar var kvöð um rafstreng. Vegna nýrrar hringtengingar utan lóðarmarka ÍR og Álfabakka 4 og 6 er gildandi kvöð felld niður og lagnirnar verða á borgarlandi.
4.

Kvöð um vatnsveitulögn og háspennustreng.

Á 4 metra belti á vesturhlíð lóðar við Álfabakka 6 er kvöð um vatnsveitu og háspennustreng.

Forsenda breytinganna er sú að við hönnun á Álfabakka hefur komið í ljós að óbreytt lega á vegi hefði valdið tjóni á núverandi hitaveitulögn. Auk þess hafa Veitur ohf óskað ítrekað eftir því að rúmmál núverandi miðlunartjarnar yrði aukið. Athygli er vakin á því að í fyrri breytingum á deiliskipulagi hafa verið sett fram skýr ákvæði um blágrænar ofanvatnslausnir, gróður og gróðurþekju á lóð og ákvæði um lóðarteikningu þar sem jafnframt er tekið á þeim ákvæðum er varða blágrænar ofanvatnslausnir.

Þessar deiliskipulagsbreytingar eru allar í samræmi við ákvæði aðalskipulags og ekki er talið að þessar breytingar hafi áhrif á umhverfið.

Allir aðrir skilmálar óbreyttir, þ.e. í upphaflegu deiliskipulagi samþykkt 22. janúar 2009 í borgarráði, breyttu deiliskipulagi sem samþykkt í borgarráði 12. nóvember 2015, breyttu deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 21. desember 2017 og breyttu deiliskipulagi samþykktu í Borgarráði 29. janúar 2021.

SKÝRINGAR

- Mannvirkir, stígar og útivistarsvæði

Mörk skipulags

Skipulagssvæði

Núverandi bygging

Nýbyggingar

Byggingarreitur

Byggingarreitur kjallari/bilageymsla

Lóð

Lóðarstærð

Opð útivistarsvæði

Fótboltavöllur, S1, S2

Frjálsíþróttavöllur - S4

A, B, H, P, V og ÍB

Notkun sbr. greinargerð

4h, 2kj

Fjöldi hæða

Hljóðvist - manir / veggir

Kvaðir - lagnir Veitna um skipulagssvæði

Ár, lækir og vatn

Húsnúmer
- Samgöngur og miðlunartjörn

Götur

Vistgata - 30 km svæði

Aðalstígur

Bílastæði

Þjónustuaðkoma og kvöð um akstur

Afmörkun reitar fyrir miðlunartjörn

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

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_  
og í  
þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með  
athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í  
B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

| SUÐUR-MJÓDD - Deiliskipulag                       |                   |          |     |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------|-----|
| Deiliskipulagsbreyting - Álfabakki 4 og 6 TILLAGA |                   |          |     |
| Reykjavíkurborg                                   |                   |          |     |
| Skipulagsfulltrúi                                 |                   |          |     |
| Málkvæði                                          | 1:1.500           | Hannað   | HGG |
| Dagsetning                                        | 16. nóvember 2021 | Breyting | G   |
| Teknað                                            | HGG               | Teknað   | HGG |
| Bláskráð                                          | A2                | Teknað   | HGG |



Laugavegi 178 - 105 Reykjavík  
562 1642 - 862 1642  
netfang: [stord@stord.is](mailto:stord@stord.is)  
veffang: [www.stord.is](http://www.stord.is)

TEKNIÐGU ÞESSA MÁ EKKI AFRITA MEÐ NEINUM HETTI, AD HLUTA Eða I HELD AN SKRIFLESS LEYFIS HÖFUNDAR