



Borgarráð

***Stekkjarkakki - lóðarvilýrði.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Spor í sandinn ehf. kt. 690709-0150, Grund, 311 Borgarnesi, vilýrði fyrir lóð við Stekkjarkakka undir um 1.500 fermetra byggingu (gróðurhvelvingu) með fyrirvara um samþykki deiliskipulags.

*Greinargerð:* Spor í sandinn hefur undanfarin misseri í samvinnu við skrifstofu eigna og atvinnuþróunar unnið að því að finna staðsetningu fyrir fyrirhugaða byggingu gróðurhvelvingar Bio dome, sem er að stærstum hluta gróðurhús. Niðurstaða skipulagsfulltrúa er jákvæð gagnvart því að staðsetning hennar verði við Stekkjarkakka, sbr. meðfylgjandi umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. sept. 2016. Lóðarvilýrði þetta er markaður tími og er gert ráð fyrir að verð byggingarréttarins verði metið ef samþykki fæst fyrir afmörkun lóðarinnar fyrir starfsemina í samþykktu deiliskipulagi. Áætluð stærð lóðarinnar er um 5.000 fermetrar.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. sept. 2016.

Áritað lóðarvilýrði fyrir lóð við Stekkjarkakka dags. 22. sept. 2016.



Reykjavík 9. september 2016

**Varðar: Stekkjarbakki 73 (fsp), uppbygging á opnu svæði.**

Lögð er fram fyrirspurn Spors í sandinn ehf., mótt. 10. júní 2016, varðandi uppbyggingu norðan Stekkjarbakka á svæði Elliðaárdals. Einnig er lögð fram tillaga að lóð undir BioDome Reykjavík, dags. 21. júní 2016. Einnig er lögð fram umsögn hverfisráðs Breiðholts, dags. 22. ágúst 2016. Í lýsingu á erindi þá kemur fram viðræður hafi átt sér stað við skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar síðasta hálfu árið um mögulegar staðsetningar í Reykjavíkur fyrir verkefnið BioDome eins og það er skilgreint af hálfu umsækjanda.

Í eldra erindi umsækjanda varðandi gróðurhvelvingu í Laugardalnum, dags. 15. desember 2015 þá afgreiddist erindið neikvætt þar sem ekki var mælt með því út frá skipulagslegum sjónarmiðum að setja þessa starfsemi niður á þann stað sem umsóknin gerir ráð fyrir. Starfsemin sem um ræðir var talin of fyrirferðarmikil og myndi þrengja of mikið að starfsemi tjaldstæðisins. Þá átti eftir að rýna betur svæðið austan við sundlaugarnar og í raun Laugardalinn allan áður en rétt þykir að taka svo bindandi ákvörðun um notkun svæðisins eins og starfsemi á umræddum staðs gerir ráð fyrir.

Hugmyndin um BioDome Reykjavík, "Sjálfbær gróðurhús í hjarta borgarinnar" byggir á þyrpingu 3-4 gróðurhvelvinga sem samhverfast um stærri kjarna (almenning/torg) og mynda eina heild. Áhersla er lögð á vistvænt nærlandi umhverfi, upplifun og sterkan staðaranda. Hvelvingarnar eru græn lungu; vin frá hinu hversdagslega amstri og hvert þeirra hefur sínu hlutverki að gegna. Stærsta einingin geymir fjölnota torg; iðandi mannlíf í frjóu trópísku umhverfi. Þar er m.a. að finna afgreiðslu og upplýsingaþjónustu, veitingastað, eldhús, snyrtingar og litla búð. Í tveimur minni hvelvinganna færi fram sameldi og ylrækt og í þeirri þriðju kennsla.



Loftmynd af svæðinu í dag.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er svæðið skilgreint sem Þ73, Svæði norðan Stekkjarbakka. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir “grænni starfsemi”, ræktun og gróðrarstöð. Í samantekt á umhverfismati aðalskipulagsins í B-hluta um Breiðholts þá er tekið fram að uppbygging á þróunarsvæðum Þ73 veldur raski á opnum svæðum í jaðri Elliðaárdals. Umrædd svæði eru þegar röskuð að hluta og hefur uppbygging á þessum svæðum óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Gildandi deiliskipulag fyrir Elliðaárdal er frá 1994 og er kominn tími á endurskoðun þess. Svæðið við Stekkjarbakka er innan afmörkunar þess, en ekki er tekið sérstaklega á svæðinu. Svæðið er að mörgu leyti þegar raskað en gróður hefur yfirtekið svæðið að miklu leyti síðustu áratugi. Auk veitumannvirkja á svæðinu þá eru nokkur hús á svæðinu sem hafa þó ekki skilgreinda lóð. Megin stefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingu svæðisins til útivistar, varðveita samfellda náttúrulega heild dalsins, sem útivistarsvæði fyrir alla borgarbúa og að tryggja frambúðar tengingu milli byggðar og útmerkur borgarinnar. Þar sem náttúrulegu landi hefur verið breytt eða spilt með fyllingum, efnistöku eða óskipulagðri byggð þá eru svæðin endurskipulögð þannig að falli sem best að hinu náttúrulega umhverfi og auki við útivistarmöguleika dalsins. Lögð er áhersla á að skipuleggja stígakerfið þannig að það auðveldi fólki að komast um dalinn og jafnframt að vernda náttúrufar á viðkvæmum stöðum. Öll mannvirkjagerð í dalnum taki mið af framangreindum markmiðum hvort sem um er að ræða nauðsynlegar framkvæmdir vegna veitustofnana eða á svæðum sem skipulögð eru til sérstakra nota.

Í deiliskipulaginu er aðeins tekið á svæðinu norðan Stekkjarbakka sem nær þá frá undirgöngum við Blesugróf í vestri, og að Höfðabakka í austri. Í skipulaginu er gert ráð fyrir hraðbraut (færslu) Stekkjarbakka sem rýrir svæðið frá því sem nú er. Á svæðinu er strjál óskipulögð byggð. Svæðið hefur þá sérstöðu í dalnum að vera að mestu raskað land, og því er mögulegt að útfæra skpulang þar án þess að raska náttúrulegu umhverfi. Gert er ráð fyrir að byggðin á svæðinu sé víkjandi. Í

---

greinargerð skipulagsins kemur fram að á gömlum myndum og mælingum þá hefur landslagi á svæðinu verið breytt mikið, fyrst og fremst með malartekju en einnig vegna orkuvinnslu Hitaveitu og óskipulagðrar íbúðarbyggðar sem reis á árunum eftir stríð og ber landið mjög svip af þessum aðgerðum og þá eru borsvæði veitna og skúrar áberandi. Landið hefur töluvert verið grætt upp á síðustu árum og einnig eru matjurtagarðar m.a. á svæðinu í dag.

Í umsögn hverfisráðs Breiðholts, dags. 22. ágúst 2016, þá kemur að ráðið fagnar mögulegri nýtingu á svæðinu við Stekkjarbakka undir starfsemi, byggingar og þróun á borð verkefnið BioDome Reykjavík. Ráðið telur að uppbygging á þessu svæði muni efla sjálfbærni, fjölga atvinnutækifærum og styrkja þjónustu í hverfinu og styður því við hugmyndina sem felur í sér sóknartækifæri fyrir Breiðholts og íbúa þess ef vel er að henni staðið. Einnig bindur ráðið vonir við að tækifæri skapist varðandi samstarf BioDome Reykjavík við t.d. menntastofnanir, félags- og frístundastarf, frjáls félagasamtök og ýmsar stofnanir í Breiðholti í ramræmi við framtíðarsýn og stefnumið fyrir Breiðholtið sem hverfisráðið setti fram á þessu ári er varðar sjálfbærni í hverfinu. Hverfisráðið lýsir jafnframt yfir ánægju með að virkur þátttakandi í kynningarferli verkefnisins og óskar eftir að vera upplýst um roun þessa máls allt til enda. Hverfisráðið bendir einnig skipulagsyfirvöldum á að eiga samtal og samstarf við Hollvinasamtök Elliðaárdals um verkefnið. Í niðurlagi umsagnar þá benda áheyrnarfulltrúar ráðsins að hugað sé vel að aðkomu bíla og umferðar sem gæti aukist töluvert á svæðinu vegna mögulegrar uppbyggingar. Einnig að þetta verði rætt enn frekar því staðsetningin er nálægt Elliðaárdalanum.

Snemma árs 2015 var stofnaður starfshópur um sjálfbæran Elliðaárdal. Starfshópnum var skipað það hlutverk að gera tillögur að framtíðarfyrirkomulagi og fjármögun á umhirðu og rekstri dalsins m.a. í ljósi stofnunar Borgargarðs í Elliðaárdals, sem svæðið við Stekkjarbakki 73 er innan afmörkunar, og breyttrar stefnu Orkuveitu Reykjavíkur varðandi rekstur Elliðaárvirkjunar og orkuminja í dalnum, þá var sérstaklega horft til þess að hópurinn markaði skýra framtíðarsýn Toppstöðvarinnar og skoðaði fýsileika þess að endurvirkja Elliðaárvirkjun með sjálfbæra raforkuframleiðslu að markmiði þar sem tekjurnar verði notaðar fyrir rekstur dalsins og Toppstöðvarinnar. Afurð starfshópsins hefur verið kynnt er annars vegar stefna til framtíðar, þar sem sýn borgaryfirvalda um hlutverk, eiginleika og notkun Elliðaárdals er skilgreind og mótuð með tilliti til ólíkra efnisatriða, og hins vegar aðgerðaáætlun til skemmri tíma þar sem mikilvægustu aðgerðir eru tilgreindar.

Varðandi reit 73 í skýrslunni telur starfshópurinn að æskilegt sé að Stekkjarbakkinn verði færður til í norðurátt. Þannig myndast aukið svigrúm sunnan Stekkjarbakkans fyrir byggingu á lágreistum íbúðarhúsum eða þjónustubyggingum. Byggðin sem staðsett er norðan Stekkjarbakkans skal vera víkjandi og frekar lögð áhersla á að þar verði skarpari tenging við útivistarsvæðið í Elliðaárdal – þ.e.a.s. nokkurs konar hlið inn á útivistarsvæðið með tilheyrandi innviðum þ.m.t. bílastæðum og góðri tengingu við hjólastíga og almenningsamgöngur. Starfshópurinn mælir með að þetta verði útfært nánar í hverfisskipulagi Breiðholts. Í sömu skýrslu er lagt til að gildandi deiliskipulag fyrir Elliðaárdalinn verði endurskoðað og er það afar tímabært verkefni enda komin 22 ár síðan skipulagið var samþykkt. Nú er verið að vinna að hverfisskipulagi Árbæjar og Breiðholts og sú vinna nokkuð vel á veg komin þó enn eigi eftir að vinna skipulagstillögurnar sjálfar. Skynsamlegt væri að nýta tækifærið og vinna deiliskipulag fyrir Elliðaárdal að einhverju leyti samhliða eða a.m.k. í beinu framhaldi enda er vægi Elliðaárdalsins fyrir ákvarðanir teknar í hverfisskipulagi beggja hverfa allmikið. Starfshópurinn mælir með að undirbúningur að gerð deiliskipulags Elliðaárdals eigi sér stað innan árs og að vinna við deiliskipulagið hefjist árið 2017.

---

Samstarf hefur átt sér stað milli forsvarsmanna BioDome og OR /Veitur ohf varðandi möguleika á staðsetningu gróðurhvelvingar á svæðinu. Veitur eru með nokkrar borholur í nágrenninu sem eru í notkun. Kom fram að mikilvægt væri að staðsetning svona mannvirkis hamli ekki athafnaþörf Veitna vegna viðhalds holnanna. Veitur eru tilbúnar að koma að skoðun á staðsetningu gróðurhvelvingarinnar m.t.t. hitaveitukerfisins. Á svæðinu er all margir stofnar Veitna og þarf greining á kostnaði við færslu þeirra að liggja fyrir áður en endanleg afstaða Veitna liggur fyrir sé staðstening valin nærri eða yfir þeim. Fyrir utan lagnir sem nú þegar eru á umræddu svæði hafa Veitur engin áform um ný mannvirki á svæðinu nema til viðhalds þeirra sem fyrir eru.

### **Niðurstaða**

Í grunninn þá sækist BioDome Reykjavík eftir að fá um 5.000 fm lóð undir 1.500 fm mannvirki. Í gildandi deiliskipulagi þá er lítið tekið á svæðinu skipulagslega til framtíðar og m.v. að um þegar raskað svæði er að ræða í jaðri Elliðaárdals þá virðist sem sú starfsemi sem BioDome kynnir hentað ágætlega á svæðinu. Skilgreining og starfsemi sem aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tilgreinir fyrir svæðið ætti að geta farið vel saman með mögulegri starfsemi BioDome sem „græn starfsemi“, ræktun og mögulega gróðrastöð. Uppbygging á þessu svæði er talin hafa óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.

Hins vegar þá eru nokkur óleyst atriði sem skoða þarf vel og því er lagt til að mótað verði heildarskipulag fyrir allt þróunarsvæði þ73 sem er skilgreint skv. aðalskipulagi. Vinna þarf forsögn/lýsingu fyrir svæðið allt áður en farið verður í að móta tillögu. Í skipulagsvinnunni þarf að skoða vega- og stígatengingar, mögulega færslu Stekkjarbakka, aðkomu inn á svæðið, og veitumannvirki á svæðinu sem eru ríkjandi og þurfa ákveðið helgunarsvæði. Einnig þarf að taka tillit til þess gróðurs sem hefur myndast undanfarna áratugi sem og skoða þá byggð sem er á svæðinu í dag, en í gildandi skipulagi þá er gert ráð fyrir að byggðin á svæðinu sé víkjandi. Í skipulagsvinnunni skal jafnframt ákveða hvort um er að ræða heildstætt deiliskipulag og/eða hluta af hverfisskipulagi fyrir Neðra Breiðholt sem er í vinnslu núna og ekki ólíklegt að tillaga til kynningar verði tilbúin um næstu áramót. Ef vel gengur að móta skipulag fyrir þróunarsvæðið þá gæti það orðið hluti af hverfisskipulaginu, en það verður ákveðið á síðari stigum. Samráð við hagsmunaaðila skal hafa á öllum stigum skipulagsvinnunnar.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**

# Lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík veitir Spor í sandinn ehf. kt. 690709-0150, Grund 311 Borgarnesi, lóðarvilyrði vegna uppbyggingar á gróðurhvelvingum við Stekkjabakka á svæði skilgreint sem þróunarsvæði (P73) í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Reykjavíkurborg veitir fyrirtækinu Spor í sandinn lóðarvilyrði fyrir lóð undir rekstur á gróðurhvelvingu með fyrirvara um samþykki deiliskipulags fyrir lóðina.

Stærð og staðsetning lóðarinnar verður nánar ákveðin í deiliskipulagi en við þá vinnu er stuðst við umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. sept. 2016. Í niðurlagi umsagnar segir:

*„Í grunninn þá sækist BioDome Reykjavík eftir að fá um 5.000 fm lóð undir 1.500 fm mannvirki. Í gildandi deiliskipulagi þá er lítið tekið á svæðinu skipulagslega til framtíðar og m.v. að um þegar raskað svæði er að ræða í jaðri Elliðaárdals þá virðist sem sú starfsemi sem BioDome kynnir hentað ágætlega á svæðinu. Skilgreining og starfsemi sem aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tilgreinir fyrir svæðið ætti að geta farið vel saman með mögulegri starfsemi BioDome sem „græn starfsemi“, ræktun og mögulega gróðrastöð. Uppbygging á þessu svæði er talin hafa óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.“*

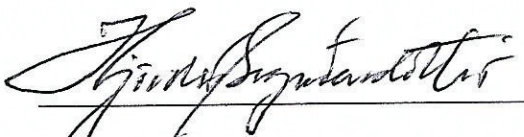
Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar deiliskipulag hefur verið staðfest með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.

Ef deiliskipulagsferlið staðfestir ekki umrædda lóð innan 2ja ára frá samþykki borgarráðs fyrir lóðarvilyrði þessu, fellur það niður. Sama gildir ef ekki óskað eftir úthlutun lóðarinnar innan 2ja ára.

Spor í Sandinn mun greiða gatnagerðargjöld og byggingarrétt fyrir lóðina. Gatnagerðargjöld greiðast eftir samþykkt um gatnagerðargjöld nr. 725/2007 um gróðurhús, þegar teikningar verða lagðar inn til embættis byggingafulltrúa er gert ráð fyrir að heildarfermetrar verð um 1.500 og að verslun, afþreying og veitingaaðstaða verði ofin inn í starfsseminu og greiðist því venjulegt gatnagerðargjald af 100 fm vegna þess.

Verð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalda, ræðst af meðaltali tveggja löggiltra fasteignasala á verðmæti byggingarréttar eftir að lóðin hefur verið staðfest í samþykktu deiliskipulagi enda hafi Spor í sandinn ehf. óskað eftir úthlutun lóðarinnar.

Reykjavík 22. sept. 2016.



Samþykkt f.h. Spor í sandinn ehf.

Samþykktur f.h.

Reykjavíkurborgar Eignasjóðs