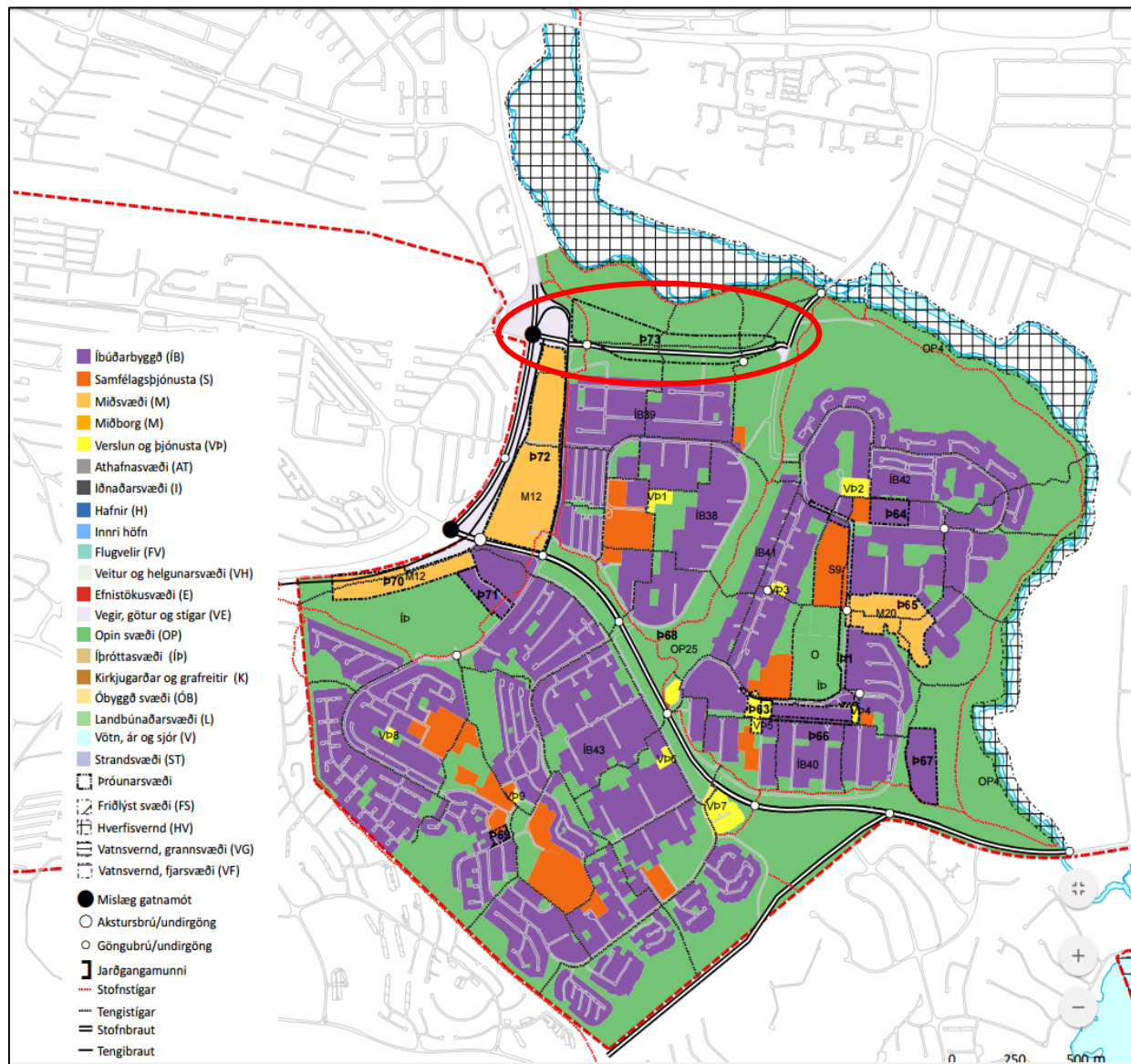




STEKKJARBAKKI – ÞRÓUNARREITUR 73
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
Kynning á íbúafundi í Gerðubergi 20.02.2019

Staða og umfjöllun í aðalskipulagi

- Þróunarreitur 73 (Þ73) norðan Stekkjarbakka
- Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu
- Einnig er heimil “græn starfsemi”, ræktun og gróðrarstöð



Legu Stekkjarbakka breytt með aðalskipulagsbreytingu staðfest 12.10.2018



- Fyrir breytingu var gert ráð fyrir að Stekkjarbakki færðist til norðurs út á miðju þess svæðis sem nú er til umfjöllunar
- Eftir breytingu er lega Stekkjarbakka óbreytt

Fyrir breytingu (þéttbýlisuppráttur, 1:20.000):



Eftir breytingu (þéttbýlisuppráttur, 1:20.000):





“Svæði hefur farið í gegnum mikið rask og breytingar á síðustu áratugum. Fornir sjávarkambar hafa verið nýttir sem námur, um svæðið hafa öll helstu veitumannvirki verið lögð ásamt því að borholur Veitna eru á svæðinu.

Vísir að byggð sem reis eftir stríð á óskráðum lóðum í borgarlandi er enn til staðar.

Fyrir utan gamla garða hefur svæðið gróið upp á síðustu tveim áratugum.

Framtíðarsýn er mörkuð í aðalskipulagi sem kveður á um að skipuleggja skuli græna starfsemi á reitnum.”

Stekkjarbakki



Prúnarsvæði 73
(skv. aðalskipulagi)

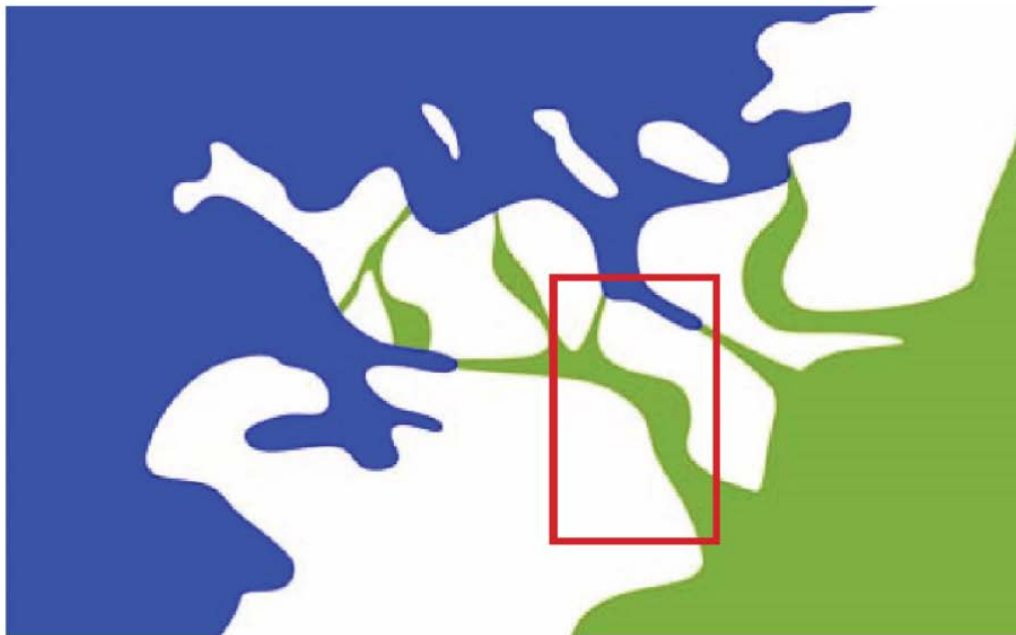
Hverfisvernd
(skv. aðalskipulagi)

Elliðaárdalur
(skv. aðalskipulagi (OP 4))

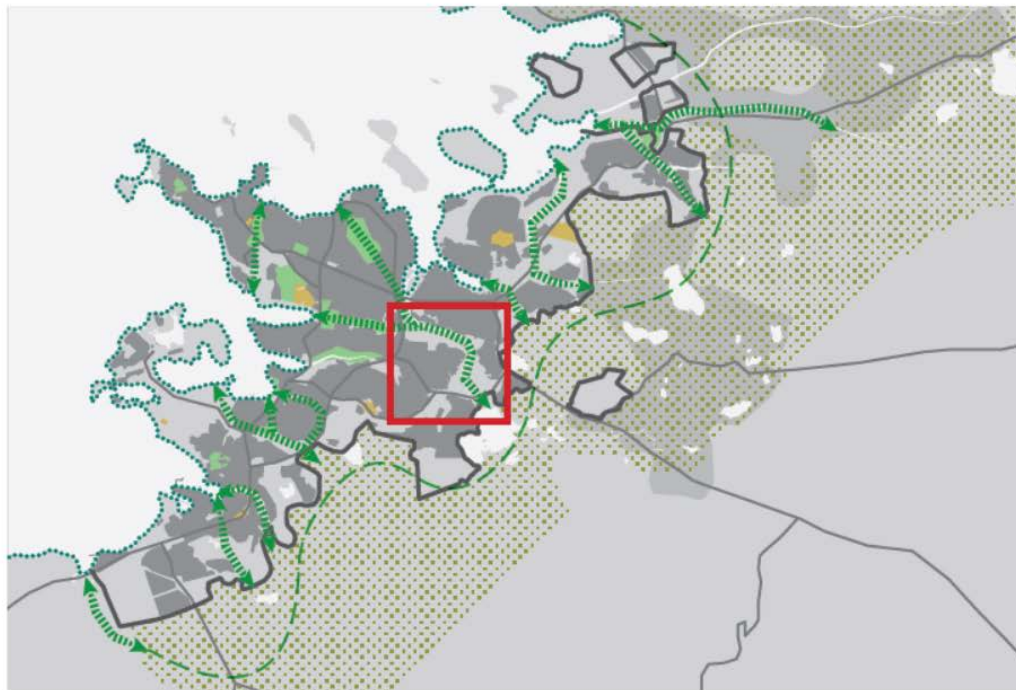


DEILSKIPULAGS ELLIÐAÁRDALS - ENDURSKOÐUN

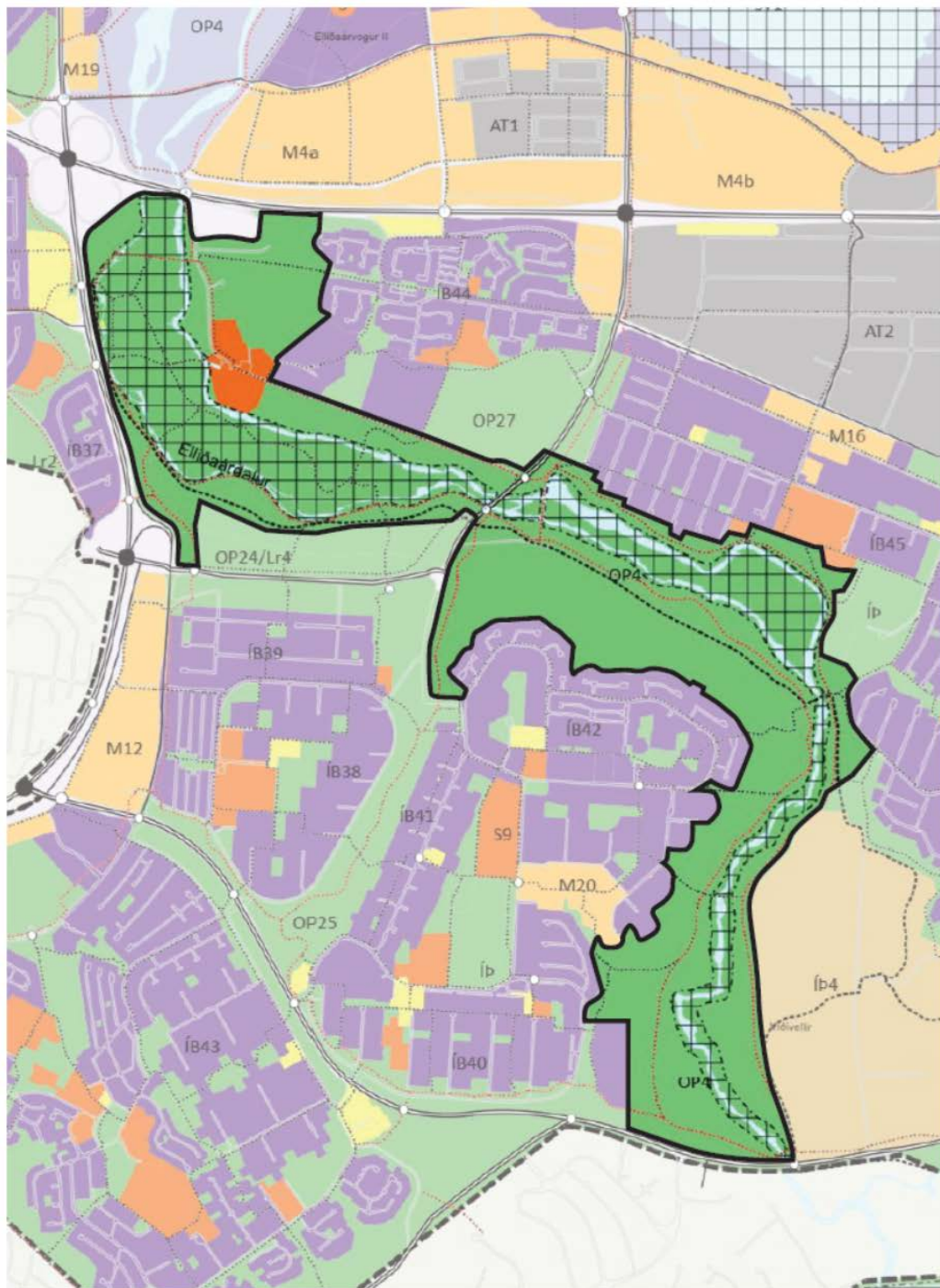
Upplýsingar um yfirstandandi vinnu



Mynd X. Skýringarmynd bls. 92 í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Rammi dreginn á kortinu umhverfis Elliðaárdalinn.



Mynd X. Kort 7 um náttúru og útvíst í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Rammi er dreginn á kortinu umhverfis Elliðaárdalinn.



Mynd x. Afmörkun deiliskipulagsins á aðalskipulagsupprætti.



1.3 Leiðarljós

Í upphafi vinnunnar voru sett fram þrjú leiðarljós fyrir framtíðarþróun Elliðaárdalsins:

1 NÁTTÚRA OG LÍFRÍKI

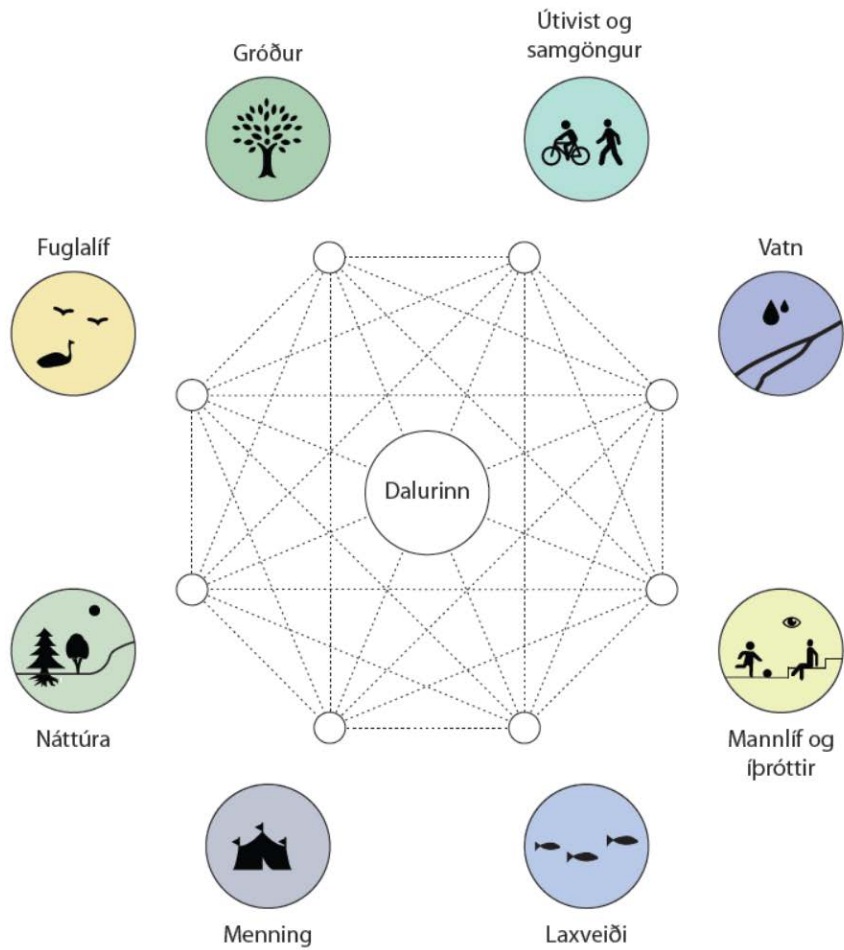
Varðveita náttúrufar í dalnum og tryggja jafnvægi hins manngerða og náttúrulega

2 ÚTIVIST OG UPPLIFUN

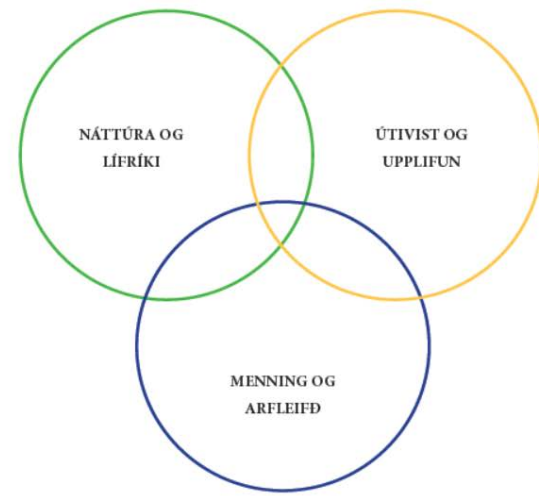
Skapa umgjörð fyrir mannlíf og efla möguleika á útivist og upplifun í dalnum

3 MENNING OG ARFLEIFÐ

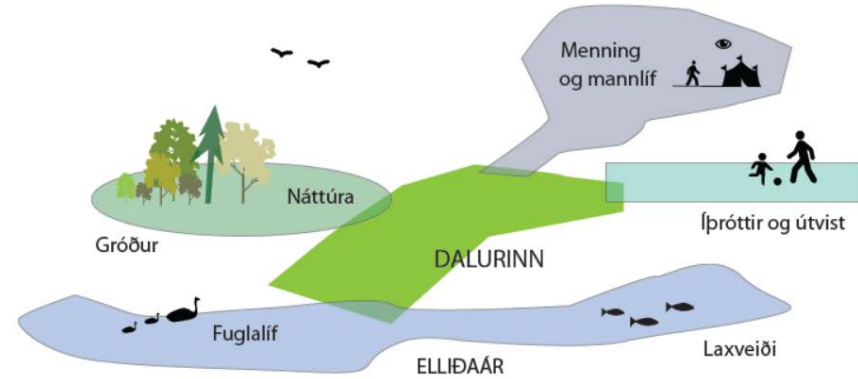
Mynda umgjörð um menningu í tengslum við hefðir og menningarlandslag sem fyrir er á svæðinu



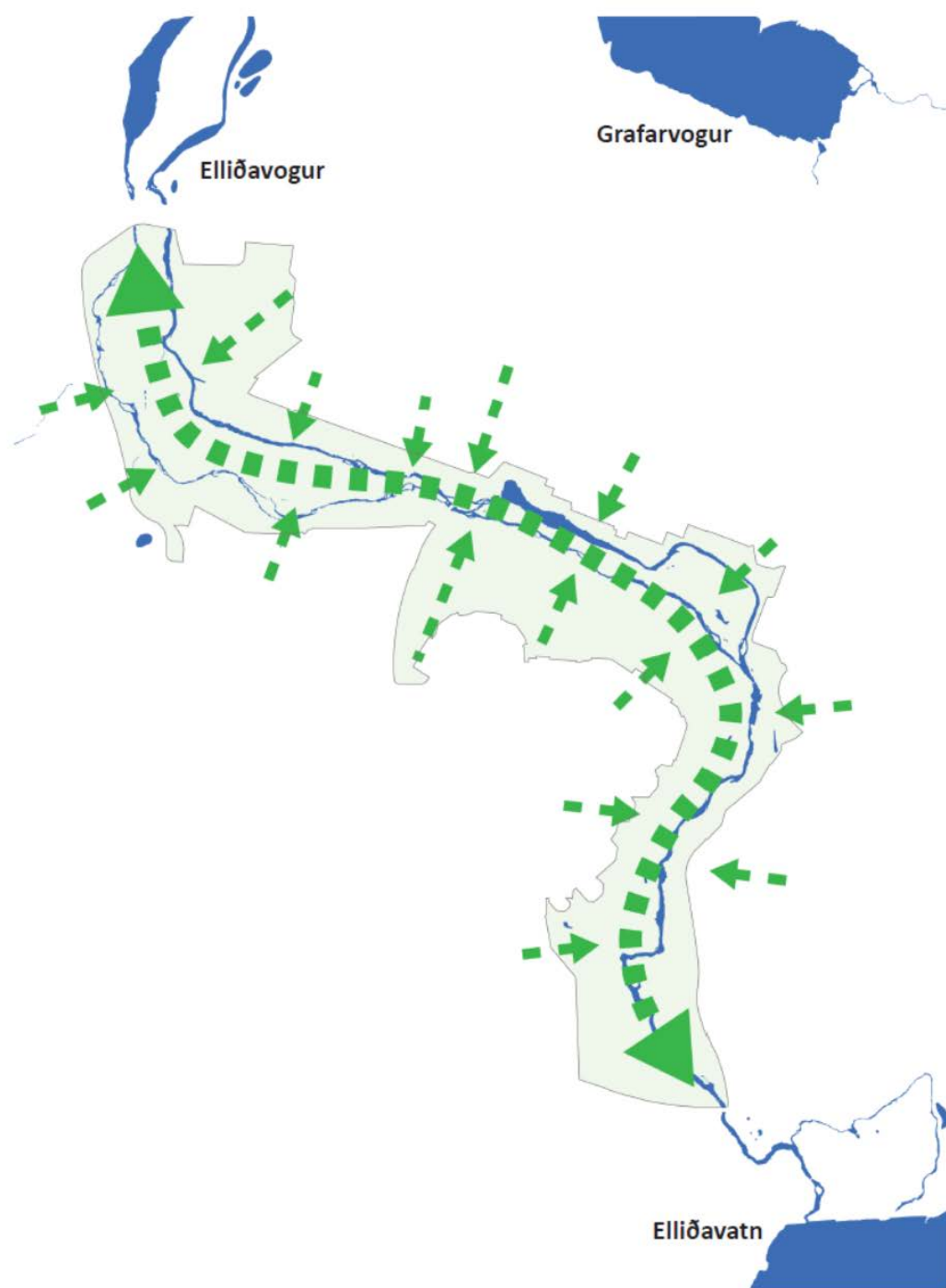
Myndir X. Myndin sýir helstu þætti sem huga þarf að og taka tillit til við skipulagningu Elliðaárdalsins. Þar tvinnast saman þætti menningar, útivistar, íþróttar, auk náttúru- og dýralífs.



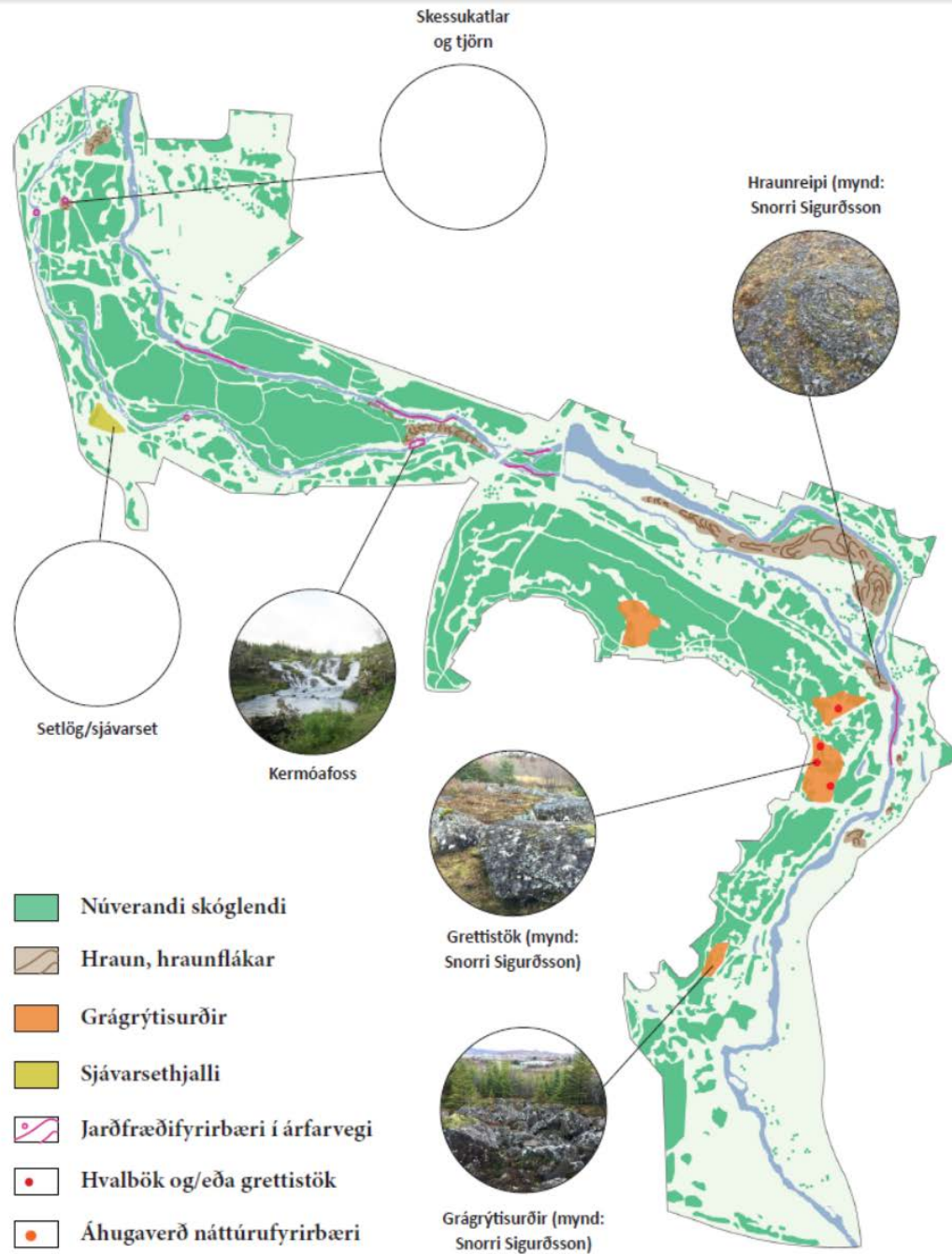
Mynd X. Sett eru fram þrjú leiðarljós varðandi framtíð Elliðaárdalsins.



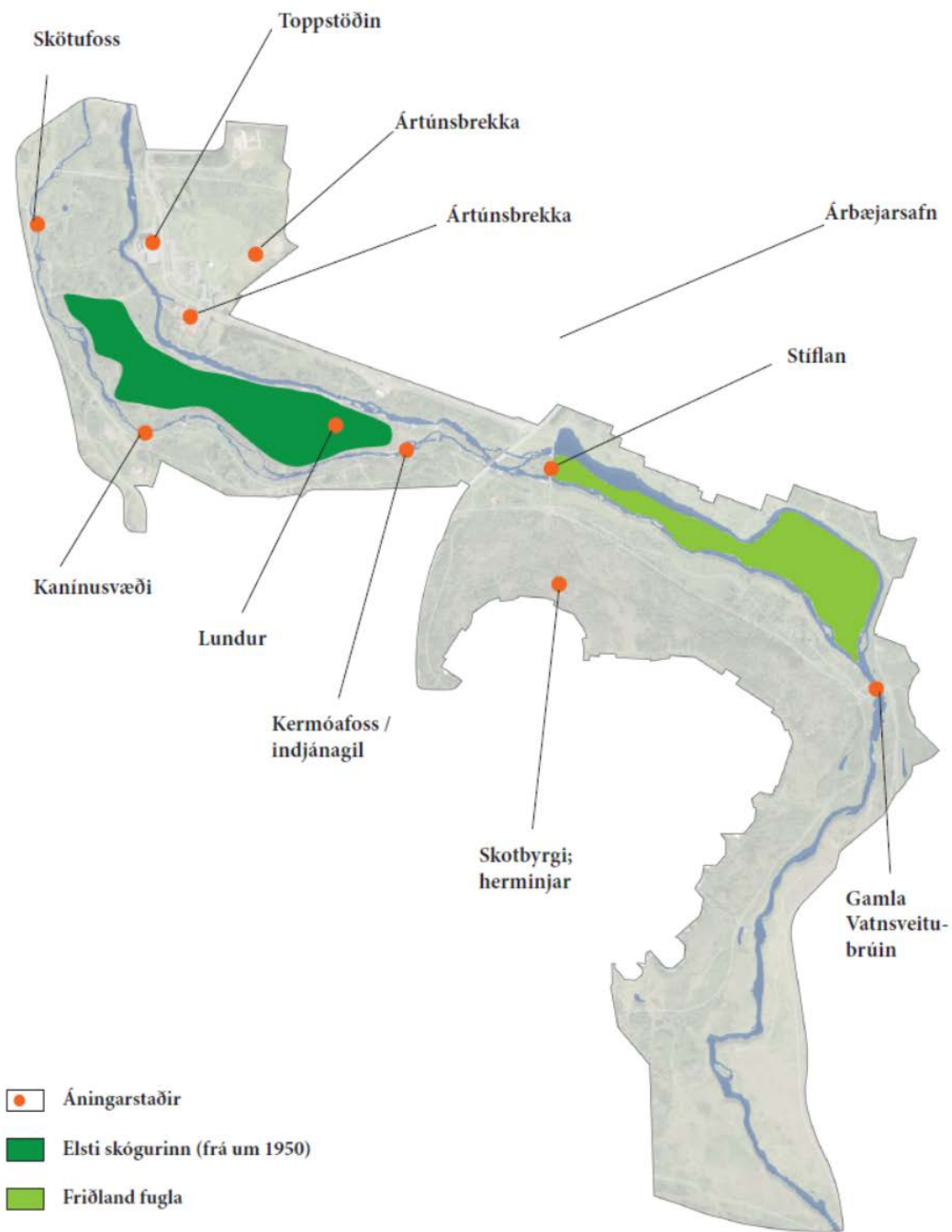
Myndir X-X. Margir þættir tvinnast saman í Elliðaárdal og huga þarf að skynsamlegu jafnvægi þeirra á milli við skipulagningu dalsins.



Mynd X. Dalurinn tengir útvistarsvæðisið í Heiðmörk alla leið til sjávar, og byggðinni í kring.



Mynd X. Áhugaverð jarðfræðifyrirkæri.




Mynd X. Áhugaverð svæði og áningarstaðir.



Mynd X. Mikilvæg fuglasvæði.



1. Brú við veiðihús (Borgarsögusafn)

 Sögulegar minjar



Mynd X. Afmörkun hverfisverndar, tillaga (umhverfi og lífríki Elliðaáa, sjávarsethjallar og mikilvæg fuglasvæði).

STEKKJARBAKKI – ÞRÓUNARREITUR 73

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Ferli skipulagsins:

- **Des 2016: Skipulagslýsing kynnt**
- **Jan 2017: Vinna við deiliskipulagsbreytingu hefst**
- **2017-2018: Unnið að skipulagi með hléum með kynningum í Umhverfis- og skipulagsráði / Skipulags- og samgönguráði**
- **Apríl 2018: Tillaga í vinnslu kynnt stjórn Hollvinasamtaka Elliðaárdals og kynnt í hverfisráðum Breiðholts og Árbæjar**
- **Nóv-des 2018: Verulegar breytingar gerðar á tillögunni. Hámarkshæðir bygginga lækkaðar og byggingarskilmálar á vestustu lóðinni felldir út.**
- **Des 2018: Tillagan samþykkt í auglýsingu**

STEKKJARBAKKI – ÞRÓUNARREITUR 73

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

- Tillagan felur í sér eftirfarandi aðalatriði:
- Horfið er frá færslu Stekkjarbakka til norðurs
- Skilgreindar eru fjórar lóðir norðan Stekkjarbakka
- Tvær innkeyrslur, austan og vestan við Gilsbakka.
- Lóð 1 afmörkuð án skilmála og gera þarf nýja deiliskipulagsbreytingu þegar nýtingaráform um hana liggja fyrir.
- Lóð 2 er fyrir þjónustuíbúðir.
- Austan Gilsbakka eru skilgreindar tvær lóðir skv. lóðarvilyrðum, önnur fyrir starfsemi Aldin Biodome , hin fyrir starfsemi Garðyrkjufélags Íslands. Einnig er gert ráð fyrir sérstakri sameiginlegri bílastæðilóð á milli þeirra.
- Í deiliskipulagsbreytingunni er jafnframt gerðar útfærslur á gatnatengingum af Stekkjarbakka inn á svæðið ásamt nýjum biðstöðvum almenningsvagna.
- Auk ofantalins er gerðar lagfæringar á stígakerfi svæðisins.

Umbreytingar 1954-2017

1954



Opna valglugga

Loftmynd



Borgarvefsíja: kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild til grafa

1965



Opna valglugga

Lofnmynd



SAMSYN

LUKR

Borgarvefsíta: Kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild til grafa

1975



Opna valglugga

Loftmynd



SAMSYN



Borgarvefsja: kort úr LURR - Notist ekki sem heimild til grafa!

1984



Opna valglugga

Loftmynd



SAMSYN

LUKR

Borgarvefsia: Kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild til erafnar

1995



Opna valglugga

Loftmynd



SAMSYN



Borgarvetsla: Kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild til graffar

2017



Hæðarlega



Opna valglugga

Loftmynd



Borgarvefsjá: Kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild til grafar

Hitaveitu- og fráveitulagnir



Borgarfjarða: Kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild

Staðhættir og forsendur













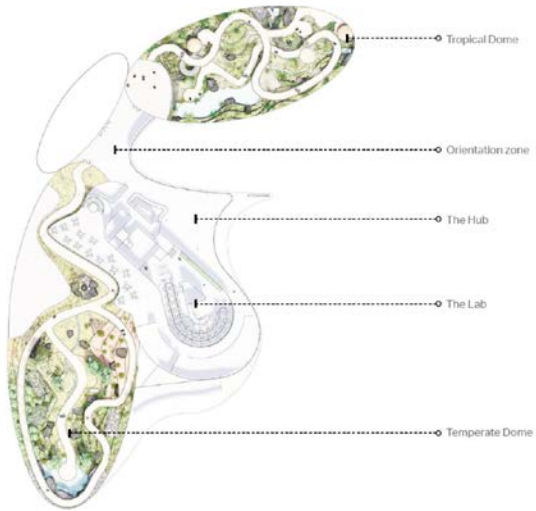




Aldin Biodome



Plan Activities



February 2018

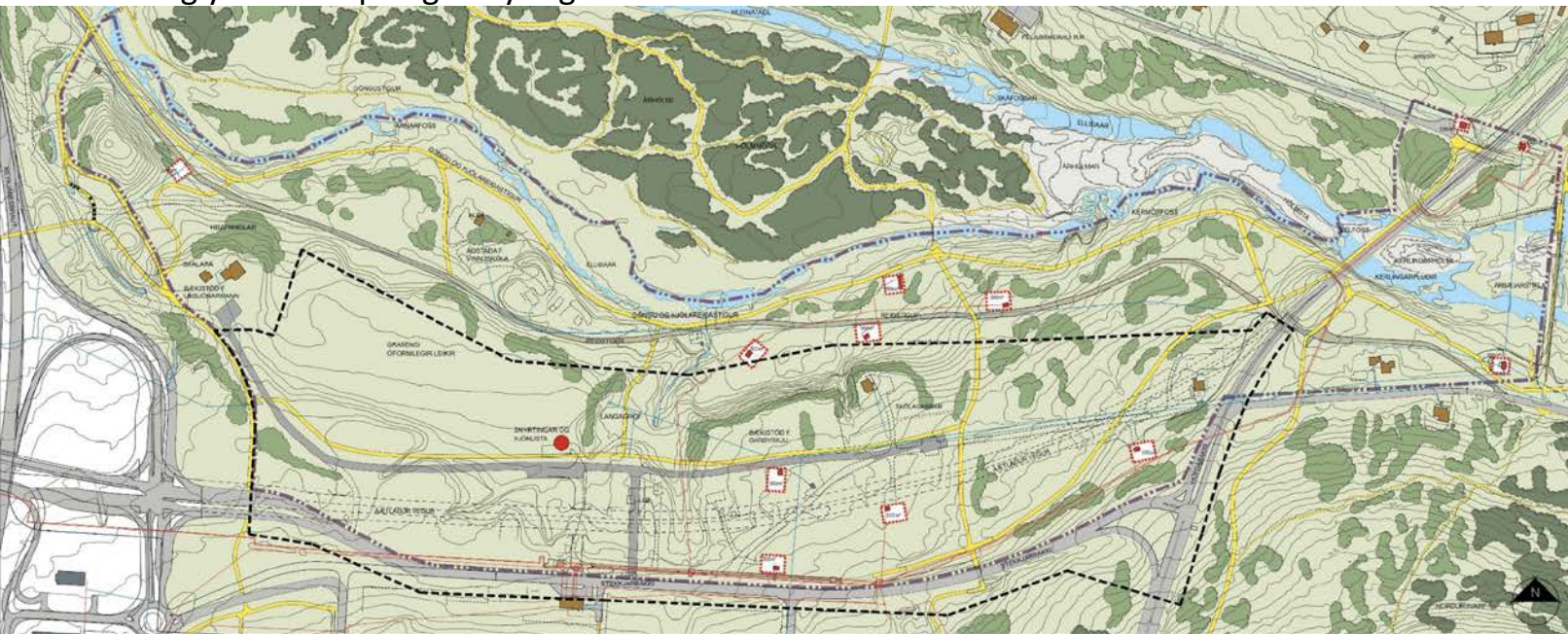


Willemoedjens

11



Auglýst deiliskipulagsbreyting



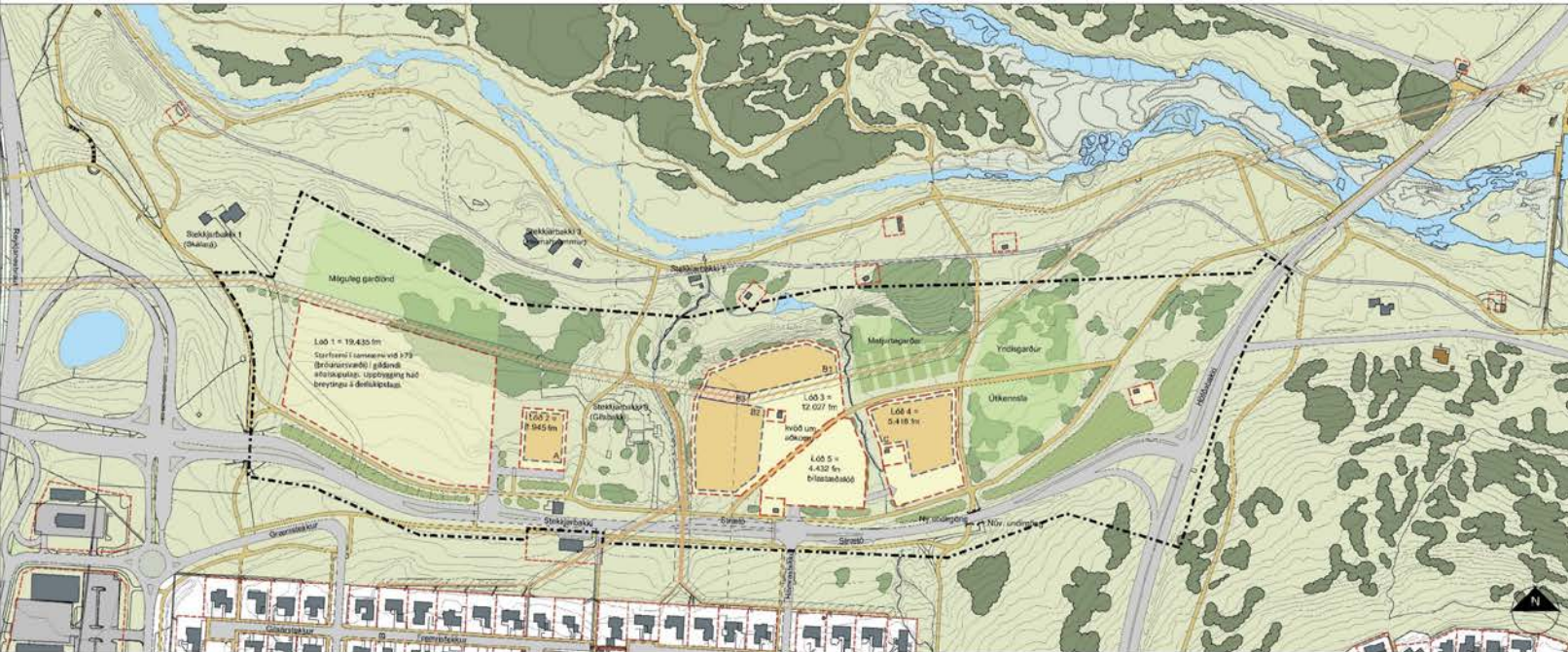
Hlut af Aðalalpingi Reykjavíkur 2010-2030



Hlut af Aðalalpingi Reykjavíkur 2010-2030. Þannverandi 6/73
SKÝRINGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

	MIK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR		REIÐGATA
	LOÐN (TILAFANGS) DRÖGGLIÐ OG VEIÐIÞINGAÞEYLA		MIÐTVAÐUR SKULPULAGS
	BYGGINGAREMUR		SVANASÁMUNGA VESARI VORU 2010-2030
	BYGGINGAREMUR A = ÞYNNINGARVORU B1 og B2 = Gróðurhefingur		ÞYNNINGARVORU
	C = Steinveitur- og líftækjabygging		MIÐTVAÐUR
	BYGGINGAREMUR MIÐ TENGINGARBYGGING		KALTVAÐUR
	NUVERANDI TYGGINGAR		
	BYGGINGAR SAM VILJA		
	ELDINGU- OG HÓLSTÆTILGAR		
	HÓLSTÆTILGAR (SÍÐAN SKIPULAGSBREYTINGAR)		
	NUVERANDI GRÖBUR		
	NÝ GRÖBUR Á BERGATANDI (ÞEBBANDI)		
	VEIÐUR OG HILLARVÖÐUR		
	NÝR UNDRINGUR		
	NÝ UNDRINGUR OG VEIÐUR		

Gildandi deiliskipulag 1:2000



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðferð í samráði við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____

Tilgangurinn er að _____
með ástæðumáttvist í _____

Auglýsing um gildið deiliskipulagsbreytingar er birt í birtu-
öfnum tilkoma þann _____

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR - TILLAG

KVAFRÉTTI:	1:2000	TEKNI NITT:	1 AF 4
DATE:	07.12.2018	HAHANAS:	GRÖGSH
PLÖGUR:	ODD-rskj-01	TEKNAE:	GRÖGÖ
SKALA:	1:6194-00K	VERUR:	10154



Deiliskipulagsbreyting 1:2000

Staðsetning lóða skv. breytingartillögu



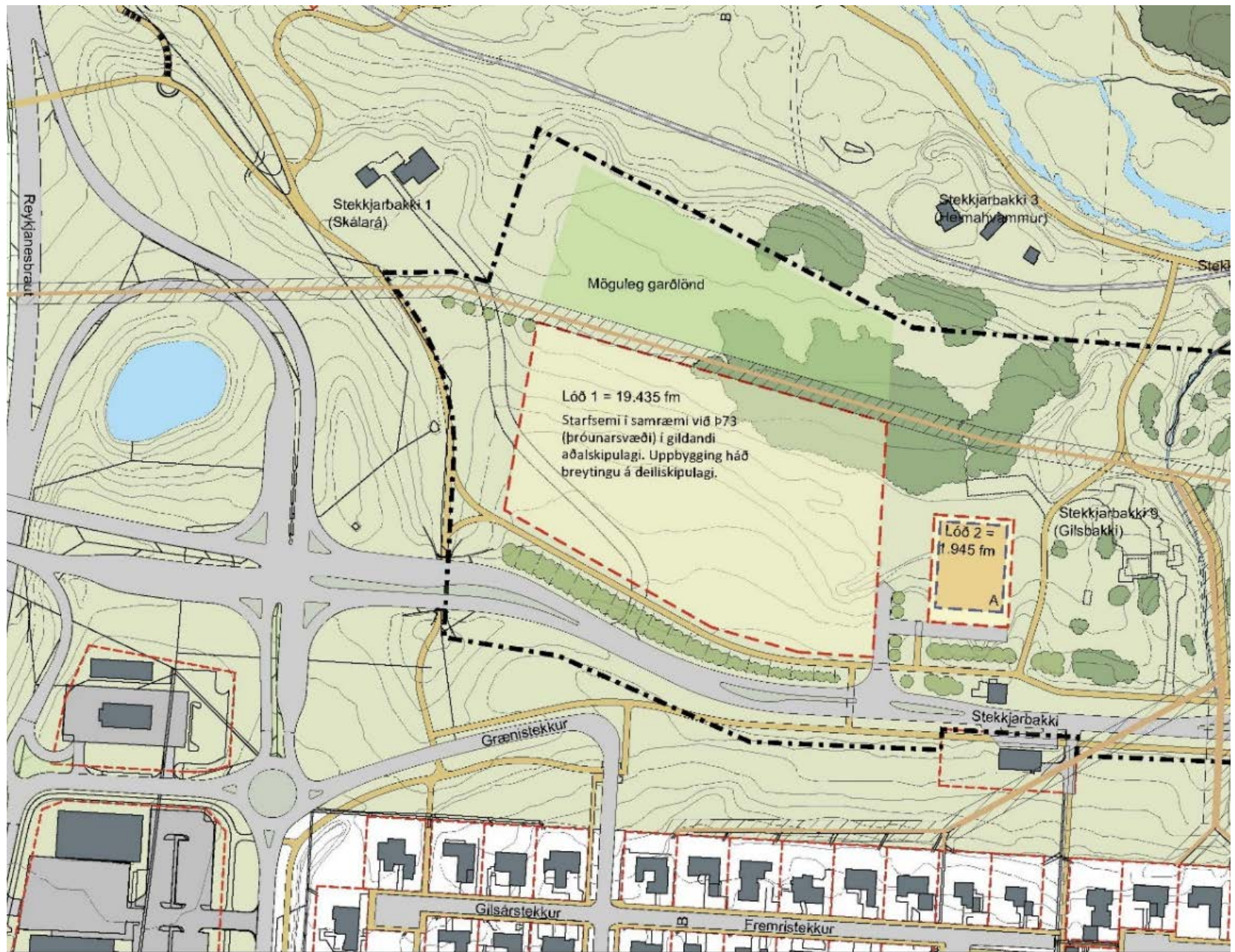
Lóð fyrir búsetukjarna

Lóð fyrir Aldin Biodome

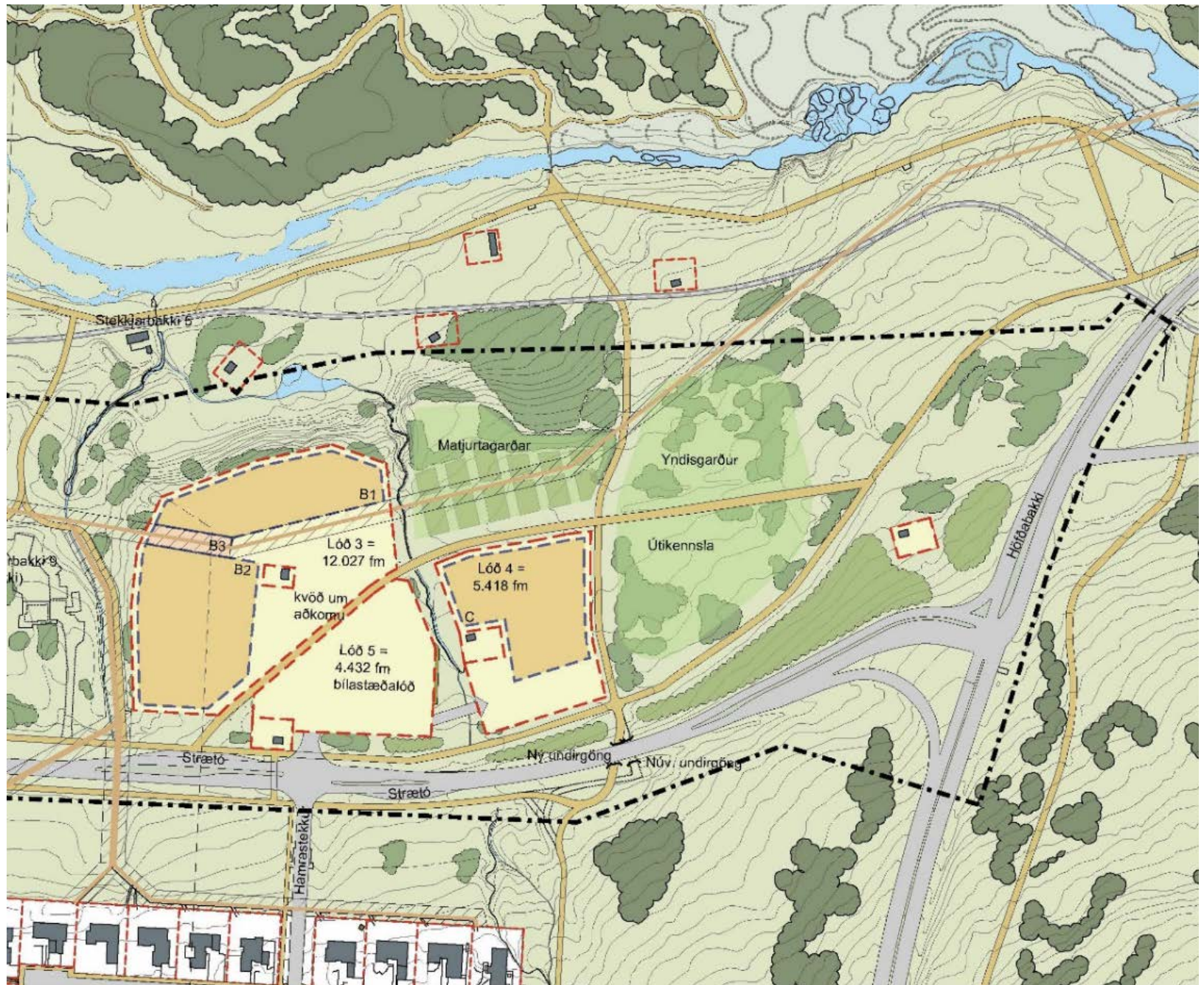
Óskilgreind lóð

Lóð fyrir Garðyrkjufélag Íslands

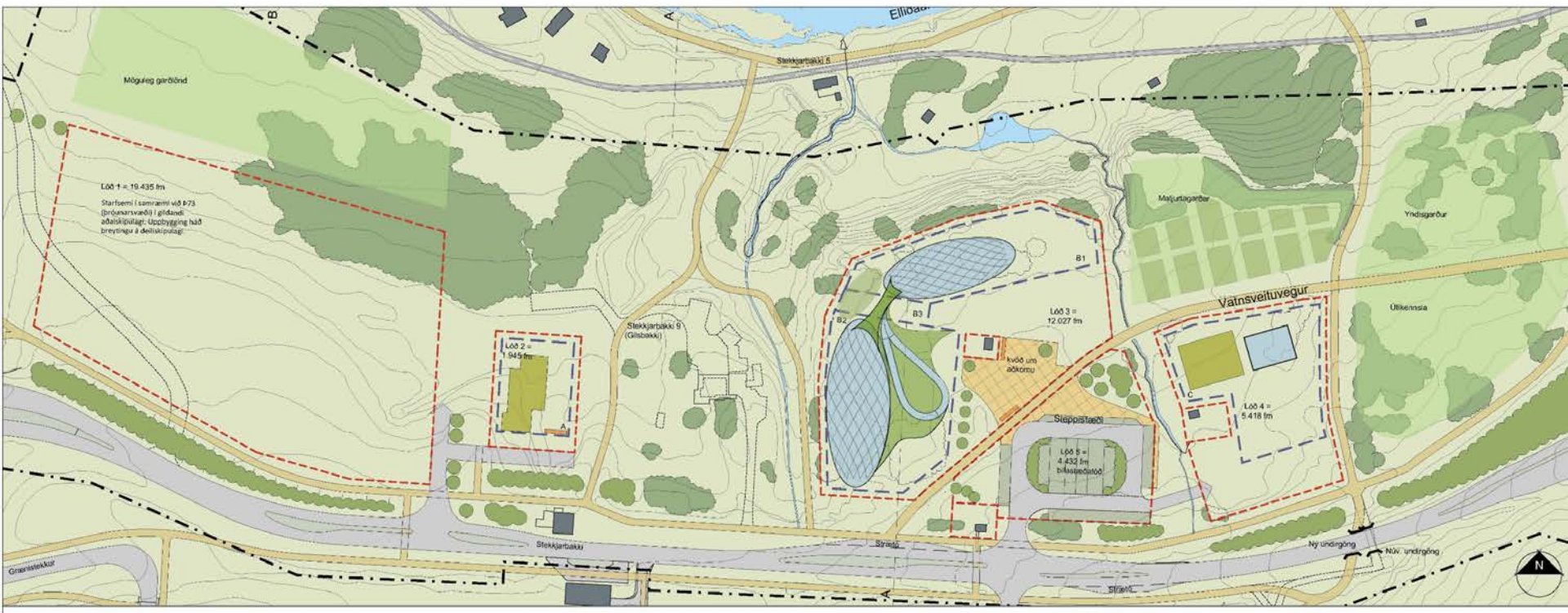
Stækkuð mynd af vesturhluta



Stækkuð mynd af austurhluta



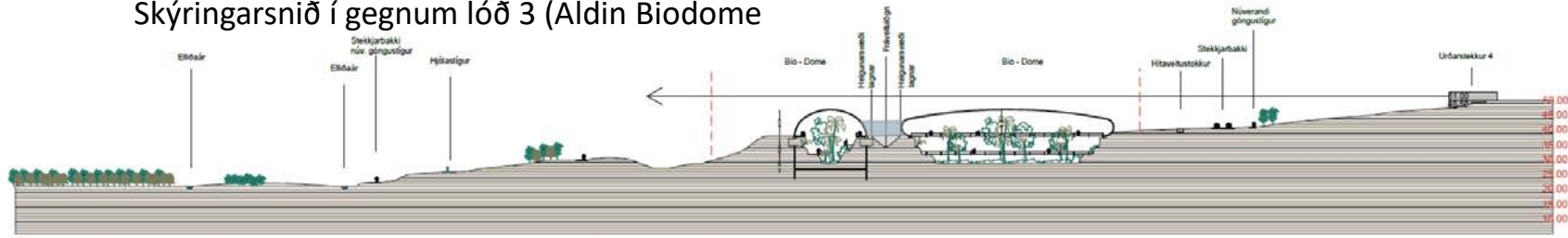
Skýringaruppdráttur sem sýnir áætlaðan grunnflöt bygginga innan byggingarreita



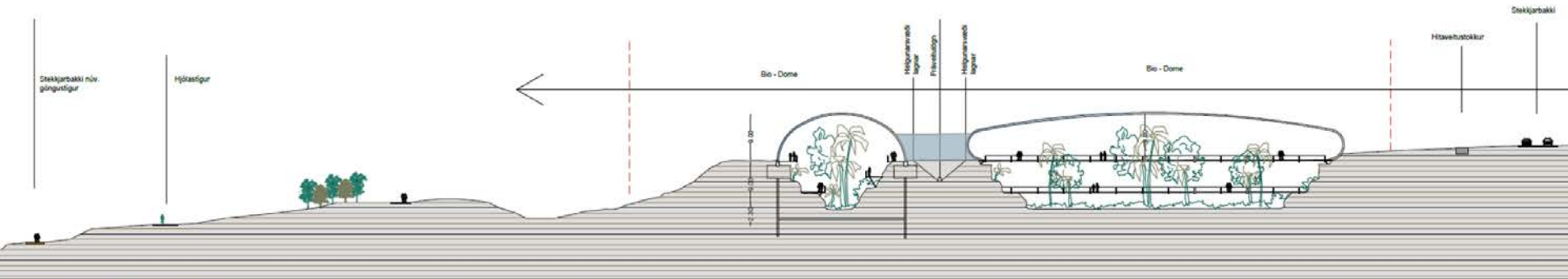
Stækkaður skýringaruppdráttur sem sýnir áætlaðan grunnflöt bygginga innan byggingarreita



Skýringarsnið í gegnum lóð 3 (Aldin Biodome)



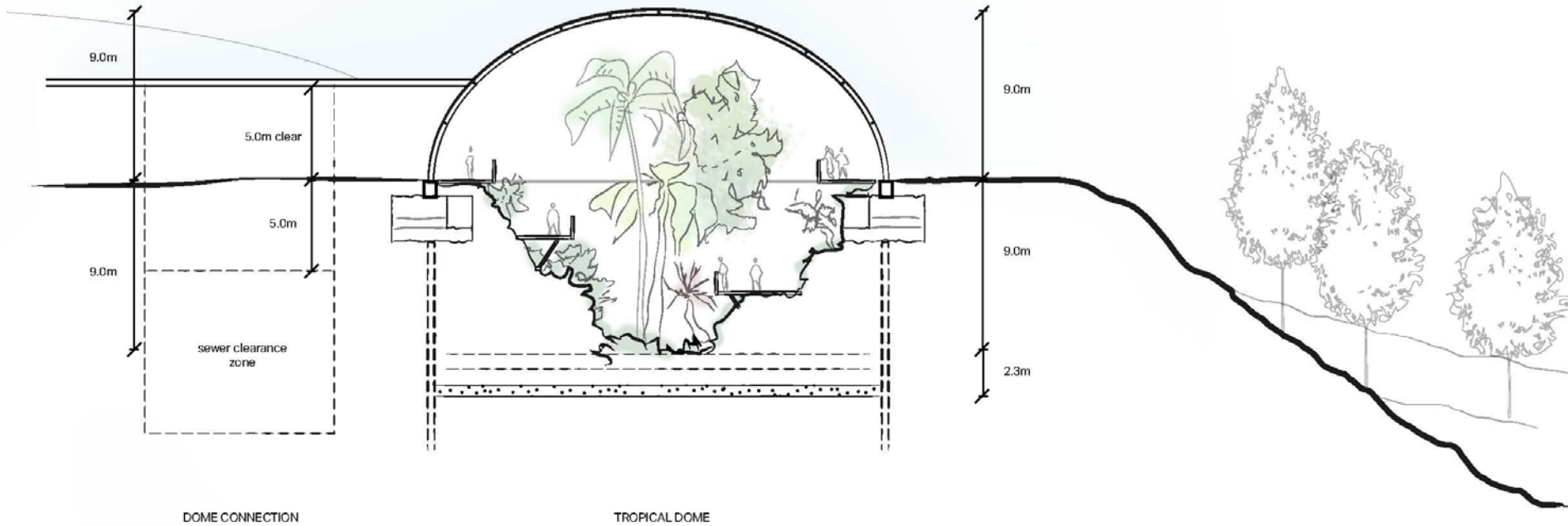
Skýringaruppdrættir (lóð 5), snið A-A 1:1000



Skýringaruppdrættir (lóð 5), snið A-A 1:500

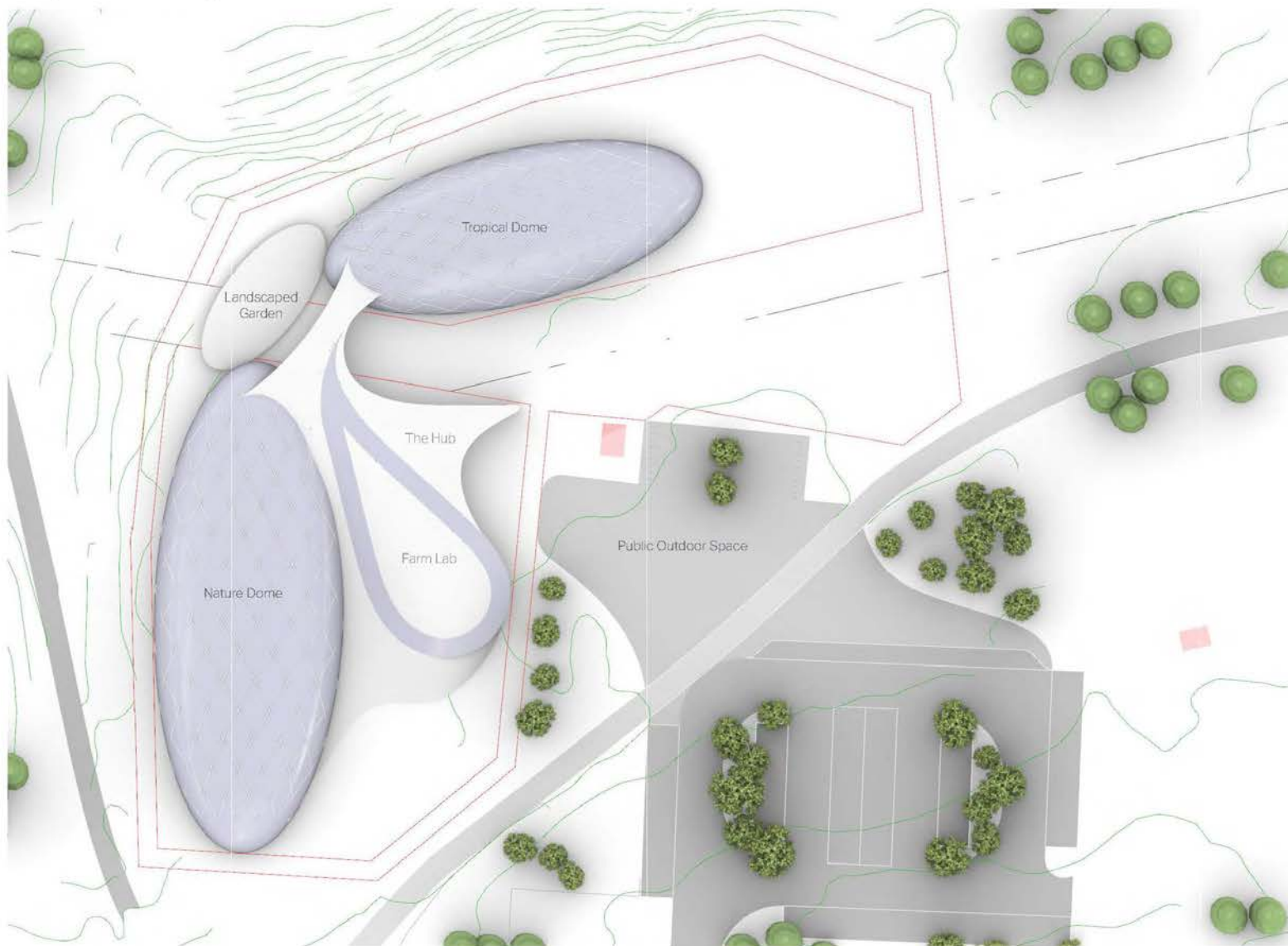
Lóð	Notkun	Stærð lóðar (fermetrar)	Heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heimilað byggingarmagn, gróðurhús eða sambærilegt (fermetrar)	Hámarksfjöldi bílastæða	Hámarksfjöldi rúttæða
Lóð 1	Próunarsvæði skv. aðalskipulagi	19,435	0	0	0	0
Lóð 2	Þjónustuíbúðir	1,945	1,300	0	15	0
Lóð 3	Gróðurhvelvingar	12,027	0	4,500	0	0
Lóð 4	Samkomu- og skrifstofubygging	5,418	500	300	0	0
Lóð 5	Sameiginleg bílastæði	4,432	0	0	80	2
Samtals		43,257	1,800	4,800	95	2

Skissur arkitekta sem sýna gróðurhvelvingar að hálfu niðurgrafnar



Skýringaruppráttur arkitekta sem sýnir áætlaðan grunnflöt bygginga Aldin Biodome innan byggingarreita

Proposed Design



Areas	
The Hub	400m ²
Farm Lab	650m ²
Tropical Dome	1150m ²
Nature Dome	1800m ²
Total Footprint	4000m²