



Reykjavík 31.10.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 30. október 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Stekkjarkakki Þ73

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 11. september 2019 þar sem bent er á að áður en gengið verður frá auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda þurfi að gera betur grein fyrir eftirfarandi: Skilmálum um heimilað ljósmagn, leitað verði afstöðu Heilbrigðiseftirlits um viðmiðunarmörk vegna umferðarhávaða fyrir þjónustuíbúðir, fyrirkomulag á fráveitulögnum og önnur atriði sbr. bréfi stofnunarinnar. Einnig eru lagðir fram uppdættir Landslags dags. 14. desember 2018, síðast breyttir 27. september 2019 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. sept. 2019.

Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. september samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata, fulltrúa Viðreisnar og fulltrúa Samfylkingarinnar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins greiða atkvæði gegn umsögninni.

Visað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bóka: Margar athugasemdir hafa komið fram varðandi uppbyggingu á atvinnustarfssemi í Elliðaárdal. Ein af þeim er ljósmengun, en Elliðaárdalurinn er skilgreindur sem það svæði sem hefur og á að hafa sem minnsta ljósmengun í skipulagi Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulagi fyrir dalinn er gert ráð fyrir að ljósmengun sé ekki umfram E3 skilgreiningu sem þýðir að dalurinn á að vera með minni ljósmengun en önnur svæði í Reykjavík. Sú ákvörðun að setja á fót atvinnustarfssemi og þar að auki stórt gróðurhús gengur þvert gegn skilgreiningu í deiliskipulagi Elliðaárdals.

Fulltrúi Pírata, fulltrúi Viðreisnar og fulltrúar Samfylkingarinnar gagnbóka: Hæpið er að halda því fram að hér sé verið að að ganga gegn skilgreiningum deiliskipulags dalsins. Hér er ákveðið er að fylgja flokki E2 en sá flokkur er viðmið fyrir utanhússlýsingu á dreifbýlissvæðum, og að auki er miðað við lægra gildi innan þess flokks sk. "post-curfew" viðmið. Í raun er verið að ganga lengra sem nemur raunverulegum myrkurgæðum í dalnum og stífari kröfur gerðar til myrkurverndunar en tíðkast hefur hér á landi.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins bókar: Það er vont til þess að vita að skipulagsráð sé búið að auglýsa og samþykkja þessar framkvæmdir áður en búið er að bregðast við athugasemdum Skipulagsstofnunar? Er meiningin kannski bara að hunsa þessar athugasemdir? Við lestur bréfs frá Skipulagsstofnun fer ekki milli mála að heilmiklar efasemdir eru í gangi sem dæmi er varðar ljósmagn frá væntanlegri gróðurhælfingu.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Hér eru áhyggjur af ljósmengun. Stofnunin mælir með að leitað verði afstöðu Heilbrigðiseftirlits um viðmiðunarmörk vegna umferðarhávaða fyrir þjónustuíbúðir, fyrirkomulag á fráveitulögnum og önnur atriði. Svo margt annað er óljóst í þessu stóra verkefni og má þar nefna hina umdeildu gróðurhvelvingu Aldin Biodome sem byggja á í Elliðaárdalnum á skipulagsreit. Hverjar eru fyrirætlanir með hana er ekki vitað. Hér er óttast enn eina ferðina enn að borgin sé að taka á sig óheyrilegar skuldbindingar. Borgin ætlar að taka á sig 80% kostnaðar framkvæmdaraðili 20%? Eins vantar að fá staðfest hvað verður um Gilsbakka sem Minjastofnun leggur til að verði verndað en í deiliskipulag er talað um að sé víkjandi. Flokkur fólksins vill að haft verði raunverulegt samráð við íbúana en ekki látið duga að hafa 1-2 gerfisamráðsfundi. Það verður aldrei sátt um nýtt þróunarsvæði á Stekkjarbakka nema það fari í íbúakosningu. Fulltrúi Pírata, fulltrúi Viðreisnar og fulltrúar Samfylkingarinnar gagnbóka: Það er hluti af eðlilegu lögformlegu ferli að svara athugasemdum Skipulagsstofnunar sem berast eftir að auglýsingartíma er lokið, athugasemdum hefur verið svarað og skipulagið samþykkt. Eftir það ferli er sveitarfélögum skylt að senda skipulagið til Skipulagstofnunar sem hefur þá 4 vikur til að koma með athugasemdir. Hér er verið að bregðast við þeim athugasemdum. Ekki hefur neitt verið ákveðið um framkvæmdir eða kostnaðarskiptingu á færslu hitaveitulagnar á svæðinu.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: bréf Skipulagsstofnunar dags. 11. september 2019, uppdættir Landslags dags. 14. desember 2018, síðast br. 27. september 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. sept. 2019.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 11. september 2019

Tilvísun: 201701061 / 3.4

Efni: Breyting á deiliskipulagi Elliðaárdals, norðan Stekkjarbakka, Þ73. Reykjavík.

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 22. ágúst 2019, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Athugasemdafrestir lauk 4. mars 2019. Athugasemdir bárust frá almenningi svo og umsagnir frá opinberum aðilum. Deiliskipulagsbreytingin var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 26. júní 2019 með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. júní 2019, en þar koma m.a. fram tillögur að breytingum til að koma til móts við athugasemdir. Borgarráð samþykkti deiliskipulagsbreytinguna 4. júlí 2019 og var umsögn skipulagsfulltrúa fylgiskjal með skipulagsgögnunum. Ítarefni frá skipulagsfulltrúa með svörum við athugasemdum er dags. 4. júlí 2019 og tölvupóstur með skýringu á málsmeðferð/bókunum er dags. 21. ágúst 2019.

Deiliskipulagsbreytingin felst í að á svæði norðan Stekkjarbakka, sem skilgreint er sem þróunarsvæði Þ73, OP4, OP24 og Lr4 í Aðalskipulagi Reykjavíkur, eru afmarkaðar nýjar lóðir fyrir ræktun, gróðrarstöð, þjónustuíbúðir o.fl. Ein lóð er án heimilda til framkvæmda.

Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á 4 kortblöðum dags. 14. des. 2018, br. 4. júní 2019.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að birt verði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi:

Skilmálar um heimilað ljósmagn

Fram kemur í kafla 6.3 í umhverfisskýrslu að áhrif af lýsingu séu talin óveruleg, verði farið að skilmálum deiliskipulagsins þar um. Í kafla 4.9 í deiliskipulaginu segir að í kafla E2 í staðlinum ÍST EN 12464-2:2007, komi fram mörk um heimila lýsingu. Þennan staðal er ekki að finna í Staðlabúð Staðlaráðs, en þar er hinsvegar að finna staðalinn ÍST EN 12464-2:2014, um lýsingu á vinnusvæðum utanhúss. Þá kemur fram að fara skuli eftir hönnunarleiðbeiningum ILE fyrir svæði E2, við hönnun lýsingar á svæðinu öllu, en þær fylgja ekki með deiliskipulaginu. Skipulagsstofnun telur nauðsynlegt að í skilmálum deiliskipulagsins komi skýrt fram hvaða mörk gilda um heimilað ljósmagn á svæðinu, sérstaklega frá gróðurhvelvingunum. Þá telur stofnunin tilefni til þess að í deiliskipulaginu sé sett fram viðbragðsáætlun, reynist ljósmagn vera meira en skilmálar heimila, sbr. ákvæði í gr. 5.4. í skipulagsreglugerð.

Fráveita

Í svörum við athugasemdum segir að gróður í gróðurhúsum verði ræktaður í lokuðu kerfi og að áburðarmenguðu vatni verði veitt í fráveitukerfi. Skilmála um þetta vantar í deiliskipulagið. Þá er æskilegt að fram koma hvernig skuli að þessu staðið þar sem fráveitulögn Reykjavíkurborgar liggur töluvert hærra í landi en „gólf“ gróðurhvelvinganna.

Í svörum við athugasemdum Veitna segir að settir verði skilmálar um niðurgráfin þil/ styrkingu kringum núverandi fráveitulögn á lóð nr. 3 og gerð áhættumats. Skilmála um þetta vantar í deiliskipulagið.

Önnur atriði

Þá bendir stofnunin á eftirfarandi:

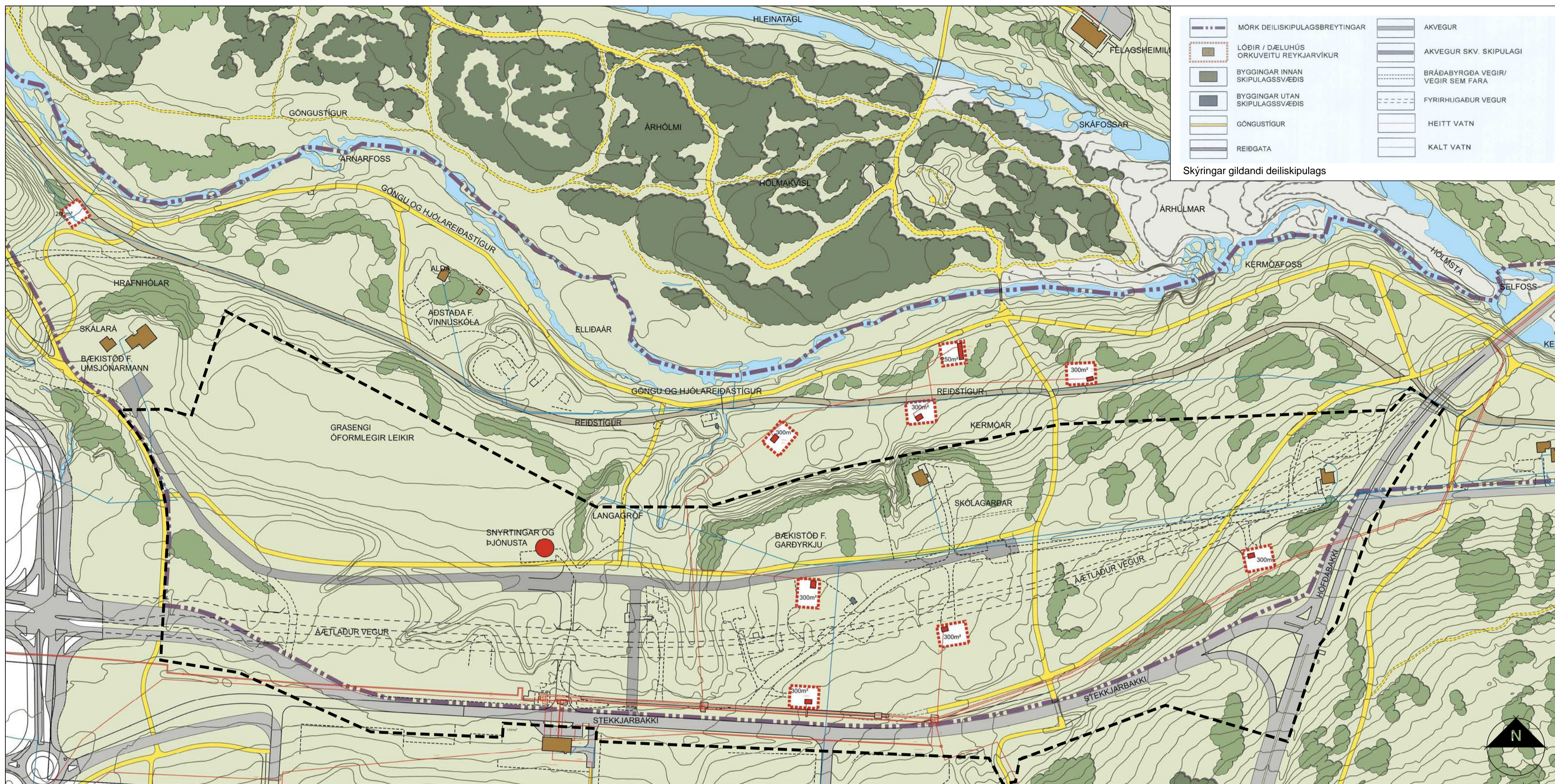
Skipulagsstofnun telur að áður en gengið er endanlega frá deiliskipulaginu þurfi að leita afstöðu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um hvaða viðmiðmunarmörk skuli miða við varðandi umferðarhávaða á lóð fyrir þjónustuíbúðir.

Í forsendukafla deiliskipulagsins kemur fram að Borgarsögusafn hafi lagt til að húsið Gilsbakki verði hverfisverndað. Í umsögn Minjastofnunar Íslands er þetta einnig lagt til. Í ákvæðum deiliskipulagsins kemur fram að Húsið Gilsbakki sé víkjandi. Skipulagsstofnun telur þurfa að skýra þessa niðurstöðu í deiliskipulaginu.

Fram kemur í skilmálum deiliskipulagsins að lóð nr. 5 sé fyrir bílastæði fyrir starfsemi á lóðum nr. 3 og 4. Í svörum við athugasemdum segir að aðkoma að bílastæðum Biodome sé öllum gestum dalsins opin. Ef ætlunin er að bílastæðin séu opin almenningi þarf það að koma fram í skilmálum.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Málfríður K Kristiansen

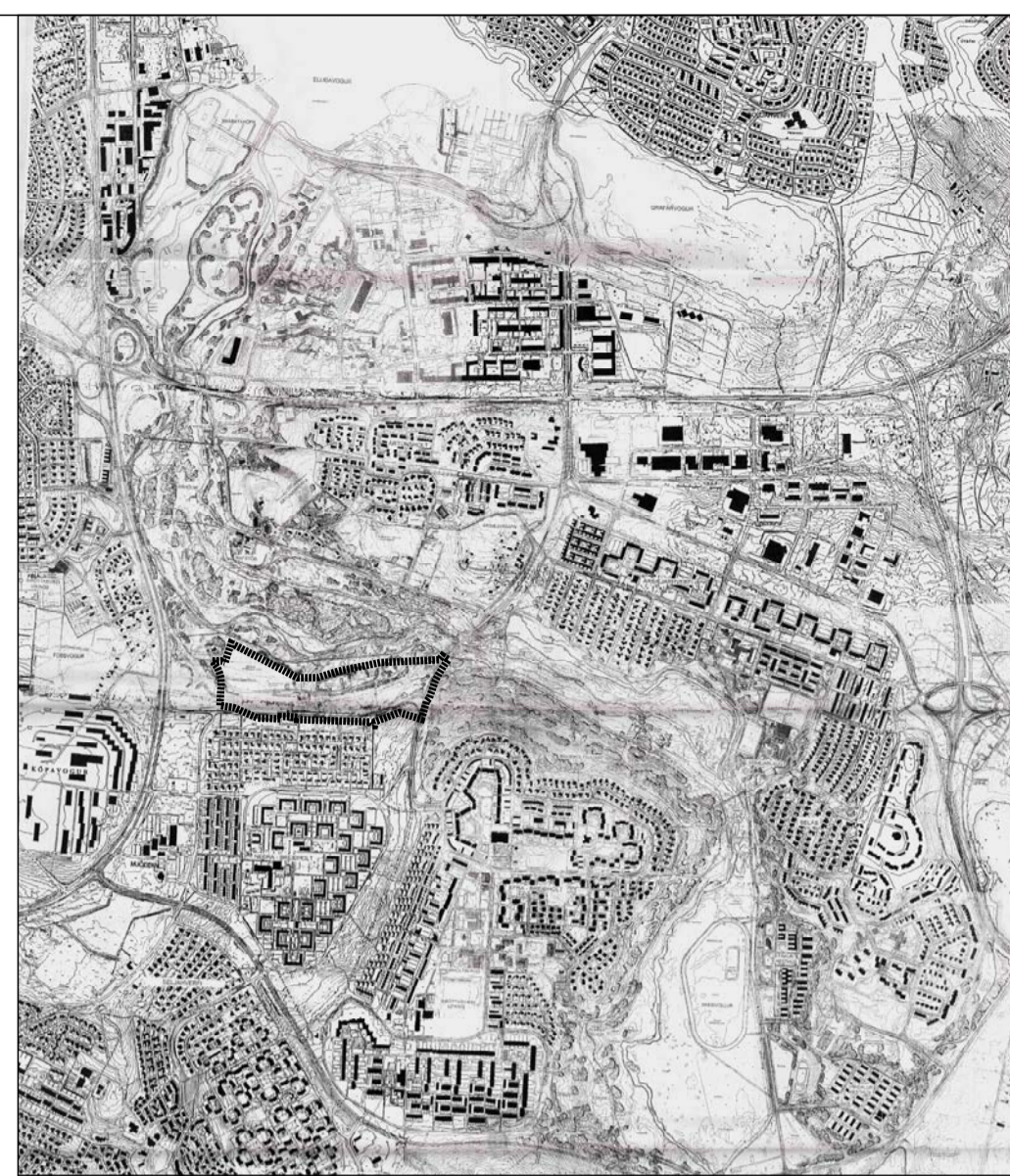


Gildandi deiliskipulag, samþykkt 10.02.2010, m.s.br. 1:2000

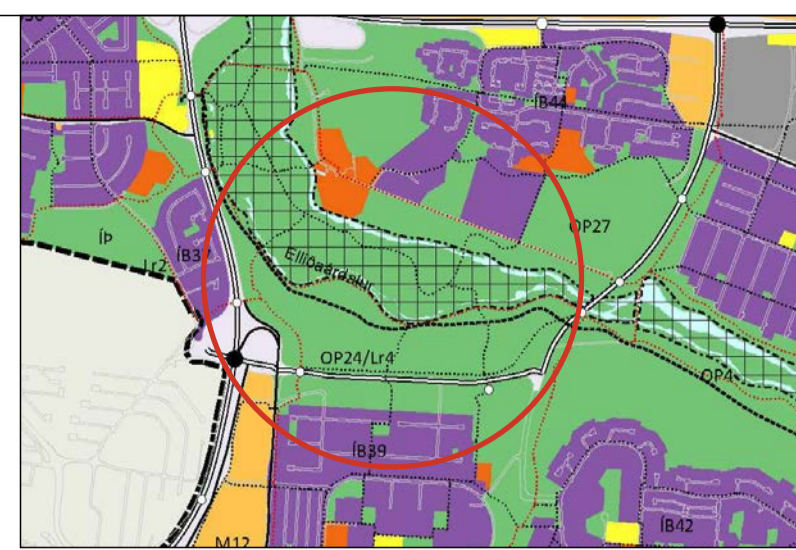


Breytt deiliskipulag 1:2000

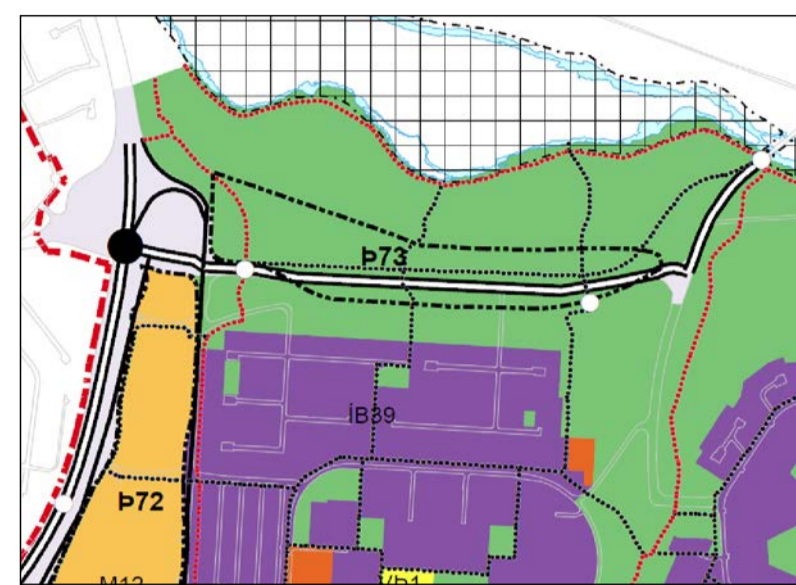
X:\0-VERK\0000-REYK-ELLNA\16184-ELLIÐAÁRDALUR_DSKBREYTING V STEKKJARBAKKA\TEIKN\DWG\16184-DSK-BR-2019.DWG



Upprunalegt skipulag Elliðaárdalsins, samþykkt árið 1994



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 - Þróunarsvæði Þ73

Eftirfarandi breytingar voru gerðar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:

- Breytt er vísun í Evrópustaðal um lýsingu utanhúss (ný útgáfa) en vegna þess er orðalagi breytt í skilmálum um ljósmengun á svæðinu, m.a. til að vernda gæði myrkurs og næturupplifunar, sjá nánar í kafla 4.9 Lýsing.
- Bætt er við vísun í hönnunarleiðbeiningar ILE og skilmálar settir að fara skuli eftir þeim leiðbeiningum, sjá nánar í kafla 4.9 Lýsing.
- Bætt er við í almenna skilmála í kafla 3 að byggingarleyfissókn skuli fylgja áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nálægðar við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga.
- Bætt er við í kafla 4.7 *Hljóðvist* hávaða viðmiðunarmörkum fyrir þjónustubúðir sem eru skilgreind 55 dB við húsvegg, en innandyr þarf að uppfylla sbr. annars staðar mörk um 30 dB.
- Bætt er við í kafla 5.1 *Lóðir* að lóð 5 fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) séu jafnfram almenn bílastæði.
- Bætt er við í kafla 5.5 *Veitur* að óheimilt sé að veita áburðarmenguðu vatni úr gróðurhvelvingum út í umhverfið. Einnig að ef affall fráveitu er neðar en fráveitulagnir á svæðinu skal lóðarhafi dæla vatninu í fráveitulagnir.

- SKÝRINGAR**
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Fráveitulögn og helgunarsvæði fráveitulagnar, kostur A
 - Fráveitulögn og helgunarsvæði fráveitulagnar, kostur B
 - Lóðarmörk
 - Byggingarrellir
A = Þjónustubúðir
B1 og B2 = Gróðurhvelvingar
C = Samkomu- og skrifstofubýgging
 - Byggingarrellir létt tengibýgging
B3 = Tengibýgging fyrir Gróðurhvelvingar
 - Núverandi byggingar
 - Byggingar sem vikja
 - Göngu- og hjólastígar
 - Hjólastígar (utan skipulagsbreytingar)
 - Núverandi gróður
 - Nýr gróður á borgarlandi (leiðbeinandi)
 - Vegur og bílastæði
 - Ný undirgöng og stígar
 - Fornleifar - Vatnsveituvegur
 - Kvöð um aðkomu að borholum Veitna
 - Borholur á lóð Veitna
 - Svæði á náttúrumínjaskrá (mörk til viðmiðunar)
 - Hverfisvernd

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar færð lítillega til suðurs, út fyrir mörk svæðis á náttúrumínjaskrá.
- Auðkenning fyrir fornleifar (Vatnsveituveg) bætt á uppdrætti.
- Skýring fyrir kvöð um aðkomu að lóð Veitna bætt á uppdrætti.
- Merkingu fyrir borholur Veitna bætt á uppdrætti.
- Mörkum svæða á náttúrumínjaskrá bætt á uppdrætti.
- Mörkum hverfisverndar úr aðalskipulagsáætlun Reykjavíkur bætt á uppdrætti.
- Takmörkunum á byggingarefnum í hjúpleti bygginga ásamt fyrirvara um áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nágrennis við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga bætt við í greinargerð undir kafla 3 *Almennir lóðaskilmálar*.
- Gróðri norðan við Stekkjarbakka er bætt á uppdrætti.
- Kosti B varðandi mögulega legu fráveitulagnar bætt á uppdrætti.
- Uppdrætti af upprunalegu skipulagi Elliðaárdalsins frá árinu 1994 bætt á deiliskipulagsuppdrátt.

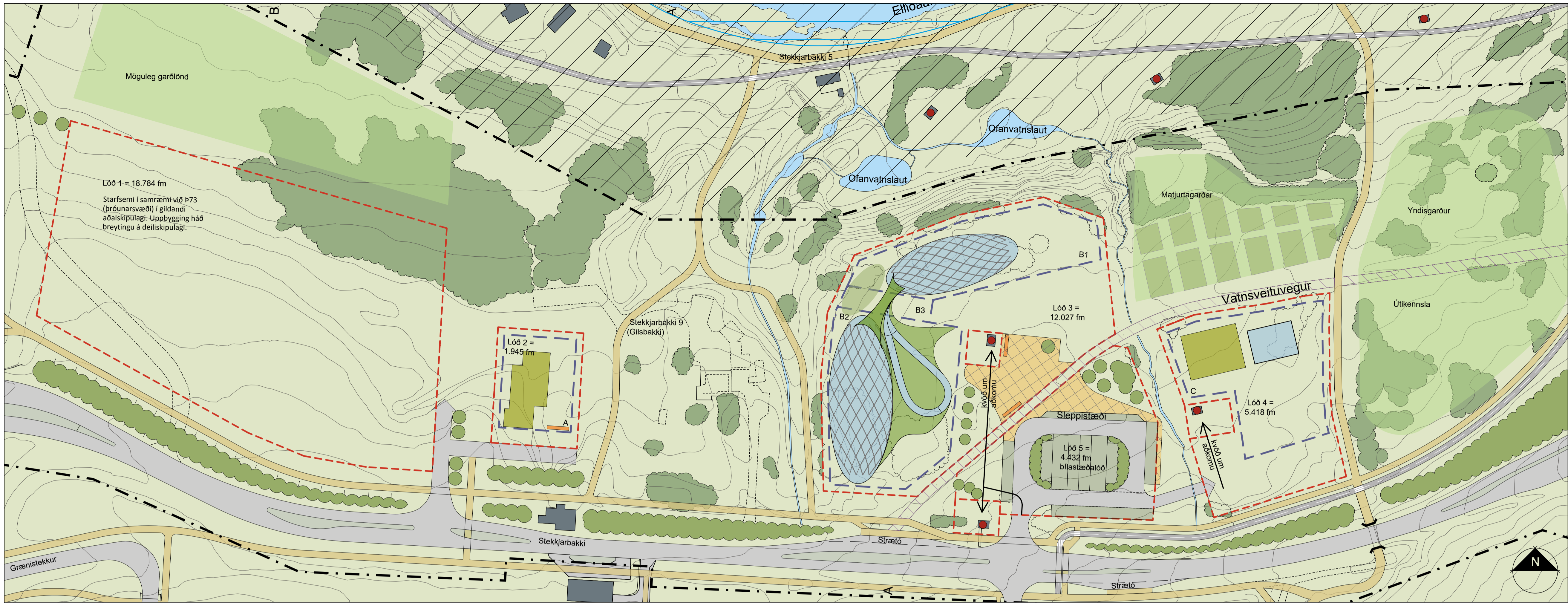
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. m.r. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ og í _____ þann _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresli til _____
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deld Sjónartíðinda þann _____

27.09.2019. BREYTT EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR
04.06.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

**REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR
STEEKJARBAKKI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR**

KVARDI-A1: 1:2000	TEIKN NR: 1 AF 4
DAGS: 14.12.2018	HANNAÐ: GRG/PH
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAD: GRG/PH
SKRÁ:	VERKNR: 16184





Skýringaruppráttur 1:1000

0 50m

1 Forsendur

Um er að ræða breytingu á gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals sem nær til svæðis norðan Stekkjarbakka, skv. 1 mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sem síðast var breytt 18. febrúar 2010. Breytingin er gerð vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á þróunarsvæði þ73 í samræmi við markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Skipulagssvæðið er innan afmörkunar deiliskipulags Elliðaárdals. Í breytingunni eru skilgreindar lóðir og byggingarreitir, sem og skipulagsskilmálar útfærðir þar sem takmarkanir eru settar m.a. á starfsemi, uppbyggingu, útlit og meðferð mengandi efna og ofanvatns. Slíkir skilmálar eru settir til þess að vernda grænt yfirbragð Elliðaárdals sem og vatnasvið Elliðaáa. Um er að ræða „græna“ starfsemi með sjálfbærni að leiðarljósi, t.d. með því að lágmarka orkunotkun og nýta umhverfisvænar auðlindir sem fyrir eru á svæðinu. Starfsemi getur skv. B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 t.d. verið verslun með tré og plöntur, grænn markaður með mat- og heilsuvörur, gróðrarstöð eða rekstur veitingastaðar og þjónustu í gróðurhúsum/hvelfingum, sem og starfsemi og uppbyggingu vegna félaga í garðyrkju eða gróðurtegndri starfsemi. Einnig eru möguleikar á starfsemi sem tengist útivist, hjúkrunarheimili, samþýli eða íþróttastarfsemi.

1.1 Aðdragandi og tilgangur

Vinna við breytingu á deiliskipulagi var sett í gang í kjölfar þess að fyrirtækið Spor í sandinn ehf. fékk vilyrði í Borgarráði fyrir lóð á því svæði sem deiliskipulagið nær fyrir varðandi möguleika á uppbyggingu á umræddu svæði. Síðar í ferlinu var það lóðavilyrði útvíkkað þannig að fyrirheit voru gefin um stærri lóð og möguleika á frekari uppbyggingu. Í kjölfarið var ákveðið að vinna breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals og gera grein fyrir mögulegri landnotkun og lóðum. Unnin var skipulagslýsing, dags. 1. desember 2016 sem var síðan samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og Borgarráði til kynningar og umsagnar. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem opið svæði og þróunarsvæði 73 (þ73) þar sem m.a. kemur fram að heimilid sé starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðis. Í gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals er litlega tekið á skipulagssvæðinu norðan Stekkjarbakka sem nær frá undirgöngum við Blesugróf í vestri að Höfðabakka í austri. Í skipulaginu er gert ráð fyrir hraðbraut (færslu) Stekkjarbakka en nýlega hefur verið gerð breyting á aðalskipulagi þar sem horfið er frá fyrirhugaðri færslu Stekkjarbakka til norðurs (milli Reykjanesbrautar og Höfðabakka). Breyting á deiliskipulagi gerir því ráð fyrir að Stekkjarbakki verði áfram í núverandi legu í samræmi við breytingu á aðalskipulagi.

1.2 Skipulagsleg staða, aðalskipulag

Reiturinn er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreindur sem þ73, svæði norðan Stekkjarbakka. Um er að ræða raskað svæði í jafri 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 að jafnaði frá botnplötu á aðkomuhæð. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig er heimilt að gera ráð fyrir „grænni starfsemi“, ræktun og gróðrarstöð. Umrætt svæði er þegar raskað að hluta og er talið að uppbygging á svæðinu hafi óveruleg áhrif á útivistargildi Elliðaárdalsins.

1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Skipulagssvæðið er um 18 hektarar að stærð og liggja mörkin sunnan við Stekkjarbakka til suðurs, austan Höfðabakka til austurs og við göngustíg austan við mislægu gatnamótin við Reykjanesbraut til vesturs. Afmörkun til norðurs er neðan bratts bakka að Elliðaárdal eins og deiliskipulagsupprátturinn sýnir.

1.4 Núverandi aðstæður

Svæðið er að mestu raskað land, en hefur gróið upp í gegnum árin og hefur nú grænt og tiltölulega náttúrulegt yfirbragð. Á svæðinu var m.a. ósamþykkt íbúðabyggð og síðar var þar efnistaka úr námum á svæðinu. Samkvæmt fornléifaskrá og húsakönnun yrir svæðið sem unnin var af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2017 þá er lagt til að vernda með hverfisvernd eitt húsa svæðinu, Gilsbakka. Flestar aðrar minjar á deiliskipulagssvæðinu eru samkvæmt fornléifaskrá og húsakönnun frá árinu 1930 eða yngri og hafa því ekki hætt verndargildi. Undantekning frá þessu er gamli Vatnsveituvegurinn, en í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að vernda hann þar sem hann er sjáanlegur og verður hann notaður áfram sem stígur. Þá var á svæðinu bæktistöð Garðyrkjueldidlar Reykjavíkurborgar og skólagarðar, en Garðyrkjufélag Íslands er nú með vinsæla ræktunarreit fyrir félagsmenn sína á svæðinu (sem kallast

Smálönd) sem gert er ráð fyrir að verði óbreyttir að mestu.

Þá eru dæluhús og lóðir Orkuveitu Reykjavíkur á svæðinu. Aðkoma akandi umferðar til og frá svæðinu er frá Stekkjarbakka. Nokkur landhalli er á svæðinu en landinu hallar frá Stekkjarbakka niður í átt að Elliðaánn og er mestur í ákveðnum bakka norðan núverandi garðlанда. Þá liggur fráveituluögn Veitna um svæðið með 10 metra breiðu helgunarsvæði, en lögnin er á u.þ.b. 5 m dýpi. Þessi þáttur takmarkar uppbyggingu á svæðinu og hefur áhrif á skipulag lóða og byggingarreita.

1.5 Gögn deiliskipulagsins

Gögn deiliskipulagsins samanstanda af deiliskipulagsupprátt, skýringarupprátt, skilmálateikningum og skýringarsniðteikningum auk greinargerðar á uppráttum.

2 Deiliskipulag

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að:

- Skilgreina hvers konar starfsemi er möguleg á svæðinu í samræmi við landnotkun sem skilgreind er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Einnig að ákvarða uppbyggingarmagn sem svæðið getur borið, afmarka mögulegar lóðir og byggingarreiti á svæðinu, setja skilmála fyrir nýjar byggingar, nýtingarhlutfall og gróður innan lóða. Halda skal í þann borgarbuskap og matjurtarækt sem hefið er komin á innan svæðisins
- Skilgreina mögulega uppbyggingu á þann hátt að hún falli vel að landslagi og umhverfi, sjá til þess að sjónræn áhrif, ljósmengun og fjöldi bilastæða séu innan viðunandi marka og yfirbragð verði sem náttúrulegast.
- Tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stiga, nýrra og opnari undirganga, gatna og opinna grænna svæða.
- Gerð verður grein fyrir staðsetningu fyrir biðstöðvum almenningsamgangna við Stekkjarbakka.

Í deiliskipulagsbreytingu er leitað við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lóð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni með aukna áherslu á vistvænar samgöngur.

Gert er ráð fyrir núverandi og mögulegum nýjum matjurtargörðum og garðlöndum norðan skipulagðra lóða.

Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið Gilsbakki sé víkjandi á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagsbreytingin felst í eftirfarandi:

- Gert er ráð fyrir tveimur innkeyrslum inn á svæðinu austan og vestan við Gilsbakka. Vestan við Gilsbakka eru skilgreindar tvær lóðir. Lóð 1 er afmörkuð án skilmála og því þarf að gera nýja deiliskipulagsbreytingu þegar nýtingaráform um hana liggja fyrir. Lóð 2 er hugsuð fyrir þjónustubúðir.
- Austan Gilsbakka eru skilgreindar tvær byggingarlóðir, önnur fyrir starfsemi Aldin Biodome samkvæmt fyrirbyggjandi lóðarvilyrði og hin fyrir starfsemi Garðyrkjufélags Íslands samkvæmt fyrirbyggjandi lóðarvilyrði. Einnig er gert ráð fyrir sérstakri sameiginlegri bilastæðilóð á milli þeirra.
- Í deiliskipulagsbreytingunni er jafnframt gerðar útfærslur á gatnatengingum af Stekkjarbakka inn á svæðið ásamt nýjum biðstöðvum almenningsvagna.
- Bætt er við vinstribeygju akreina af Stekkjarbakka inn á Höfðabakka til að greiða fyrir umferð. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir hjóla- og göngustíga undir Stekkjarbakka austan Hamrastekkis sem verða opnari og víðari en þau niðurgrofnu göng sem þar eru. Auk ofantalins er gerðar lagfæringar á stígakerfi svæðisins.

3 Almennir lóðaskilmálar

Kynna skal lóðar- og mannvirkjahönnun á vinnslustigi fyrir skipulags- og samgönguráði til samþykktar. Kynna skal uppbyggingu á lóðum með eftirfarandi hætti:

- Fyrirsurnarerið – frumhönnun upprættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningsrymi. Þar skal koma fram val á byggingarefnum og hvernig útfærslum á skiltum og öðrum merkingum á húsum og lóð verði háttátt. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirsurnarerið þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.

- Byggingarleyfissókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri úmsögn við fyrirsurnarerið.
- Séruppráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfissókn.

Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt. Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvæðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákveðin skulu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á nauðsynlegri rýmð ofanvatnslausna innan svæðisins. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfissókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ýmsar leiðir koma til greina varðandi ofanvatnsmeðhöndlun innan lóða og til að uppfylla ákveði þar um. Æskilegt er að meðhöndla ofanvatn sem næst upptökum sínum til að koma í veg fyrir mikla uppsöfnun vatns á einstökum svæðum.

Gróður á þökum (græn þök) stuðlar m.a. að því að hægja á og draga úr rennsli ofanvatns frá þéttu yfirborði. Einnig er hægt að koma fyrir lágpunkum eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka grófi yfirbragð byggðarinnar. Ákveða skal ofanvatnslausnir og útfærslu þeirra, s.s. stærð og rúmmál ofanvatnsrása, lauta, ofanvatnsrása og jarðvegsfyllinga, í samráði við sérfræðinga á því sviði. Söfnun og endurnýting ofanvatns er hluti af góðu verklagi í tengslum við innleiðingu sjálfbærra lausna. Gera skal grein fyrir landmótun, yfirborðsráðgáningu, gróðri og lýsingu á lóð á lóðarupprætti sem fylgir byggingarleyfissókn.

Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfléti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Byggingarleyfissókn skal fylgja áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nálægðar við lagnir á svæðinu og djúpt bygginga.

3.1 Bilastæði

Bilastæði skulu vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012. Upplýsingar um fjölda bilastæða á hverri lóð má sjá í umfjöllun um hverja lóð í kafla 5.1. Útfærsla bilastæða á skipulagsuppráttum er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

Í tengslum við breytingu á deiliskipulagi var unnið samgöngumat sem kvæður á um viðmið fyrir bilastæði á svæðinu. Kvæðir eru settar um gróður til að milda ásynnd bilastæða við Elliðaárdal. Gróðursvæði skal því þekja lágmark 15% af yfirborði bilastæða (hafa skal frágang bilastæða í Laugardal til viðmiðunar, t.d. við Skautahöll, íþróttafélagið Þrótt og Laugardalsvöll). Allt ofanvatn af bilastæðum skal hreinsa á staðnum og skilað hreinu til víttaka (Elliðaáa). Þá skal yfirborð bilastæða vera með gegndræpt yfirborð (t.d. grashellur, ecoraster eða sambarilegt) en aksturssvæði mega vera malbúka. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbíla á bilastæðum innan lóða.

3.2 Hjólastæði

Þar sem svæðið er nálægt útivistarsvæði og með vistvænu þema skulu vera að lágmarki 10 stæði fyrir reiðhjól á hverja 1.000 fm atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi. Gert er ráð fyrir að stór hluti gesta á svæðinu komi að því um stígakerfi nágrennisins, t.d. hjólandi eða gangandi.

3.3 Skilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð við innkeyrslu á bilastæði með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Skiltin skal hanna samhliða byggingu. Slíkir skiltastandar mega vera allt að 1,2 m háir og 2 m breiðir og vera að lágmarki 1 m frá lóðarmörkum. Upsetning skilta er háð byggingareyfi frá byggingarfulltrúnum í Reykjavík. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki á veggflötum byggingar. Þó er óheimilt að vera með merkingar og auglýsingaskilti á norðurhlíð mannvirkja (sem visa í átt að Elliðaárdal). Ekki er heimilt að setja skilti á þak bygginga. Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvarandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með blökkandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stiga eða aðliggjandi eign. Skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

3.4 Sorpgeymslur

Almennt er gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu í byggingum, gámum eða djúpgámum á lóð. Leitast skal

við að fella sorpgeymslur inn í landið og milda ásynnd þeirra eins og kostur er. Djúpgáma skal staðsetja samhliða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorpbilum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmishörf vegna flokkunar sorps. Horfa skal til þess að endurnýta úrgang og flokka sorp á svæðinu eins og best verður á koslið.

4 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um nýjar byggingar á skipulagssvæðinu.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að fella byggingar, bilastæði og önnur mannvirki sem best að landi t.d. með landmótun eða plöntunotkun.

Ekki má raska landi utan skilgreindra lóða.

Húshliðar á byggingum og gróðurhúsum sem visa í norður að Elliðaánn og Elliðaárdal skulu almennt vera látausar og falla sem best að umhverfinu. Lóðarhafar skulu afa tilskilinna leyfa ef þeir telja sig þurfa að nota borgarland undir framkvæmdir.

4.1 Aðalinngangur

Aðalinngangur skulu vera aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur sem og frá bilastæðum á viðkomandi lóð og í tengslum við skilgreindar gönguleiðir og stiga.

4.2 Byggingarreitir og hönnun bygginga

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótur og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar. Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfléti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Stengt skal að því að hanna byggingar þannig að beita megi náttúrulegri lofraestingu til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum slökkvibíla.

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa: Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

4.3 Hæð húsa og vegghæðir

Almennt er miðað við að hús á svæðinu séu á einni hæð. Mestu mænishæðir og hæðir húsa innan lóða koma fram í kafla 5.1 og á sniðmyndum á upprætti 3.

4.4 Byggingarefni

Leitast skal við að vinna með náttúruferni eða létt efni svo sem gler við innganga í byggingar og á veggflötum götuhaða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum.

4.5 Veggsvalir

Veggsvalir eru heimilrar á öllum hlíðum bygginga.

4.6 Þakform

Heimilt er að vera fjölbreytt þakform, en þó alltaf með lágmarks vatnshalla. Leitast skal við að hafa þök og jafnvel veggi bygginga á svæðinu með grænu yfirborði, svo sem gras, lyng- eða úthagatorfi eða sambarilegu. Undanþegnar frá þessu eru þær byggingar sem eru með glerþaki eða sambarilegu, svo sem þak. Þök og veggi sem ekki hafa grænt yfirborð skulu vera í lit sem fellur inn í umhverfið, t.d. jarðarlitum.

4.7 Hjóðvíst

Sólarhringsumferð um Stekkjarbakka er í kringum 20.000, sem er tölveruð umferð. Hjóðvístarkort sýna að hávæði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjum er um 62 db. Viðmiðunarmörk fyrir þjónustubúðir eru skilgreind 55 db við húsvæg, en innandyra þarf að uppfylla sbr. annars staðar mörk um 30 db. Tryggja skal hjóðvíst bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

4.8 Notkun/starfsemi

Starfsemi sem heimilid er innan hvernar lóðar kemur fram í skilmálum um lóðir. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugymslur og almennt íbúðarhúsnæði. Matvöruverlanir eru ekki heimilrar á svæðinu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. mr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____

og í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

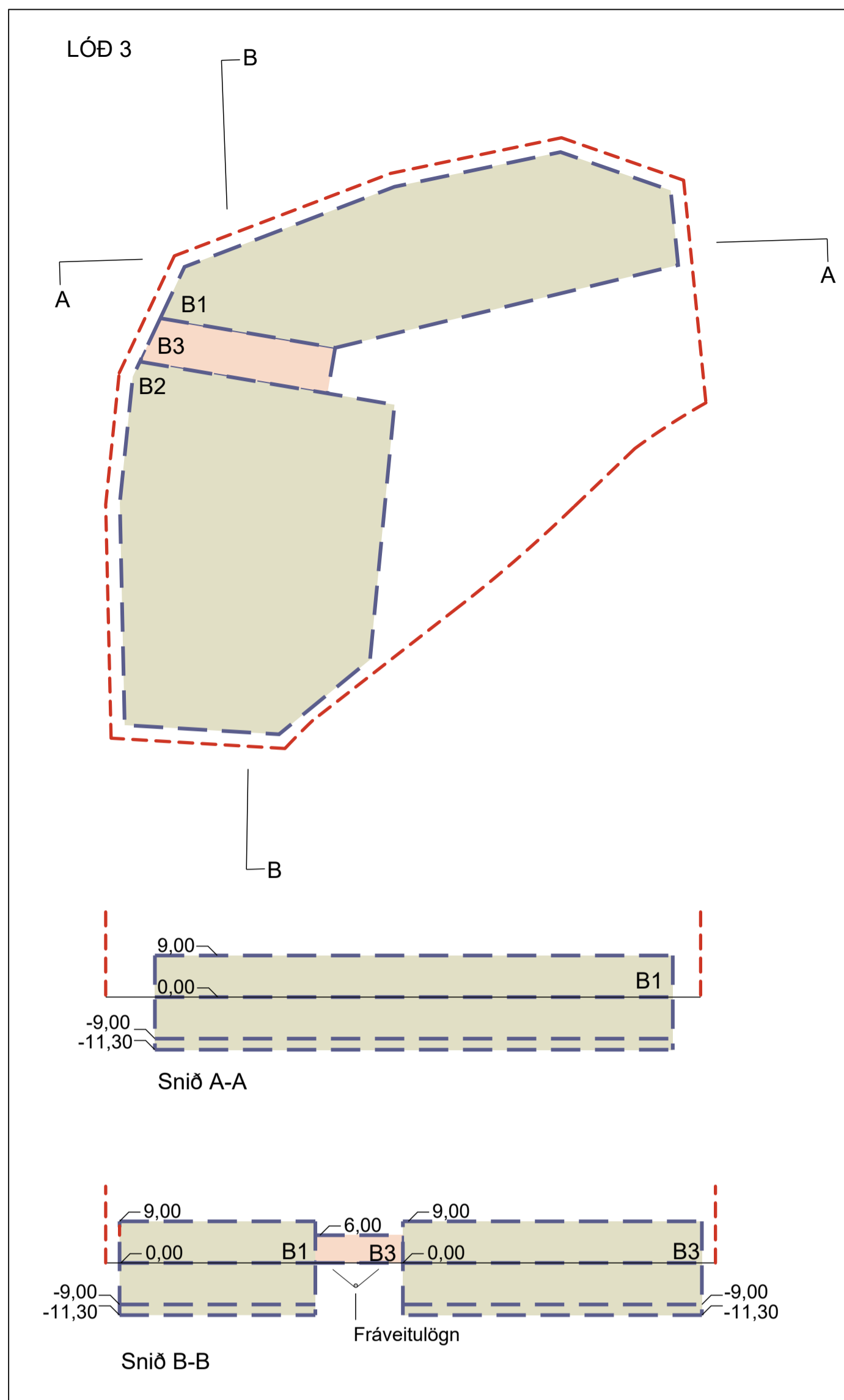
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____

27.09.2019. BREYTT EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR 04.06.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

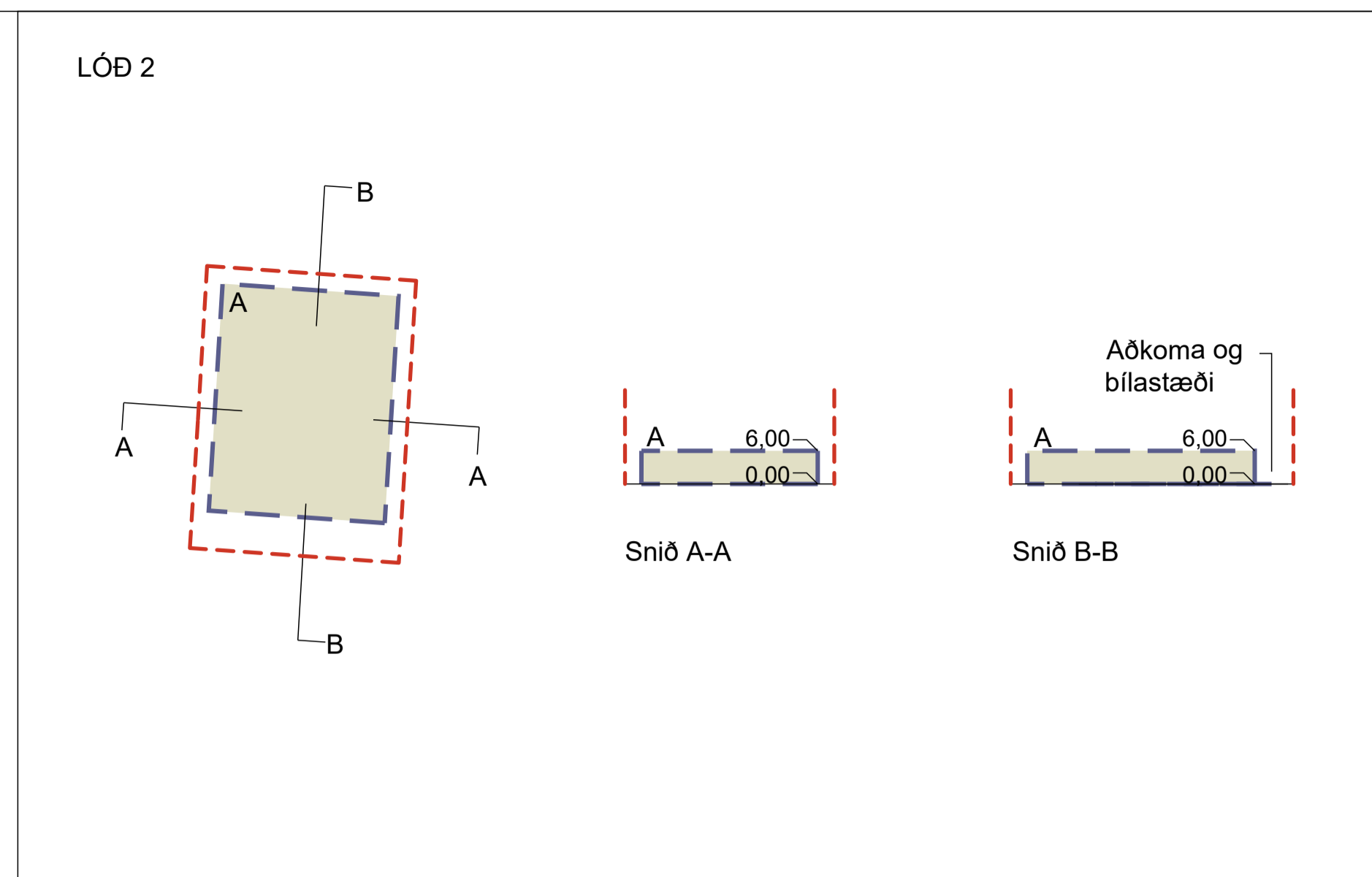
REYKJAVÍKURBORG - ELLIDÁRDALUR
STEEKJARBAKKI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
SKÝRINGARUPPRÁTTUR

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 2 AF 4
DAGS: 14.12.2018	HANNAÐ: GRG/ÞI
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAD: GRG/ÞI
SKRÁ:	VERKNR: 16184

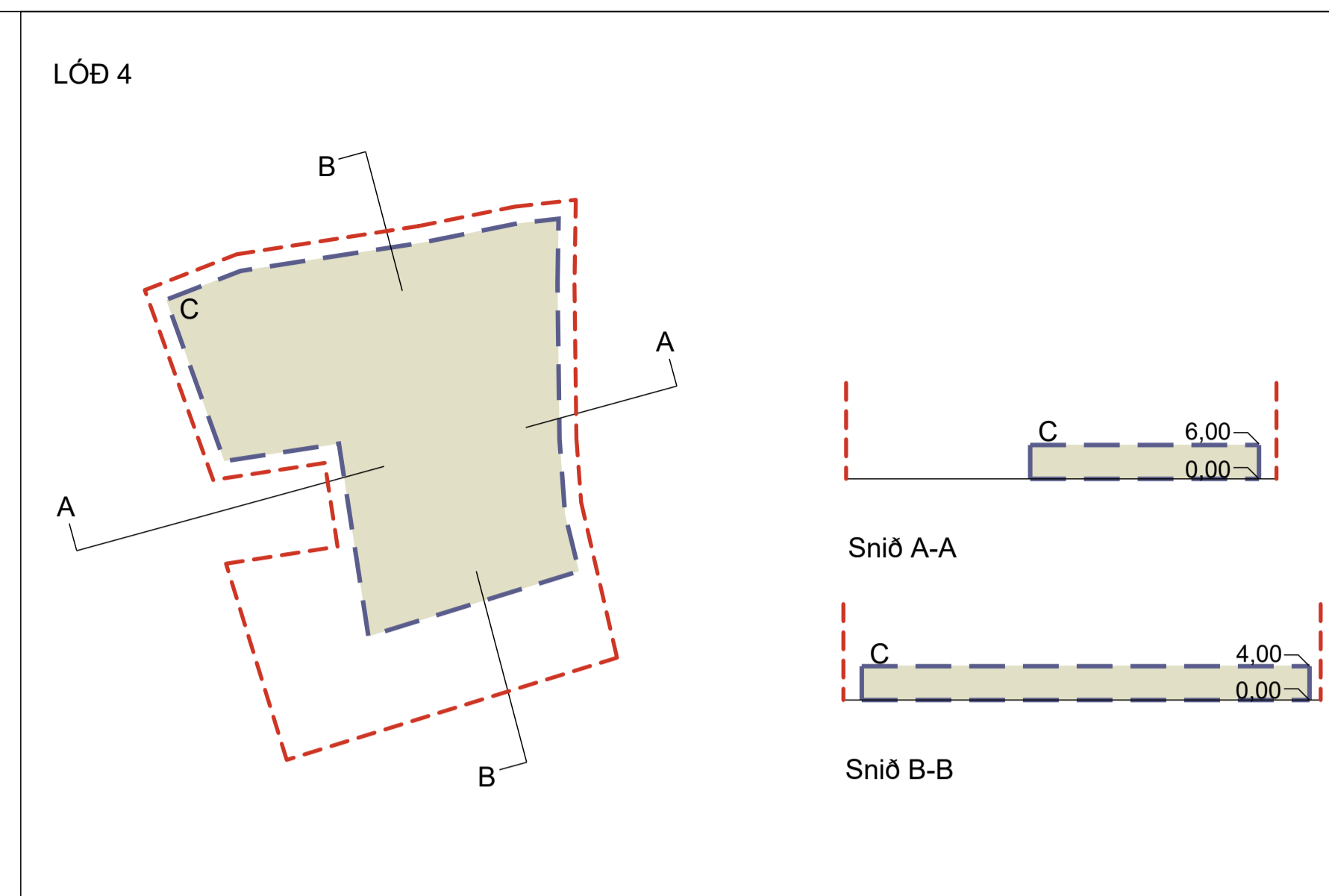




Skilmálateikningar lóð 3 1:1000

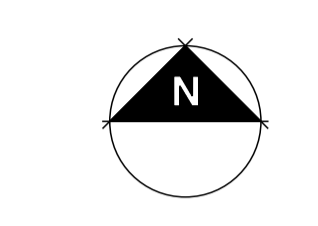


Skilmálateikningar lóð 2 1:1000



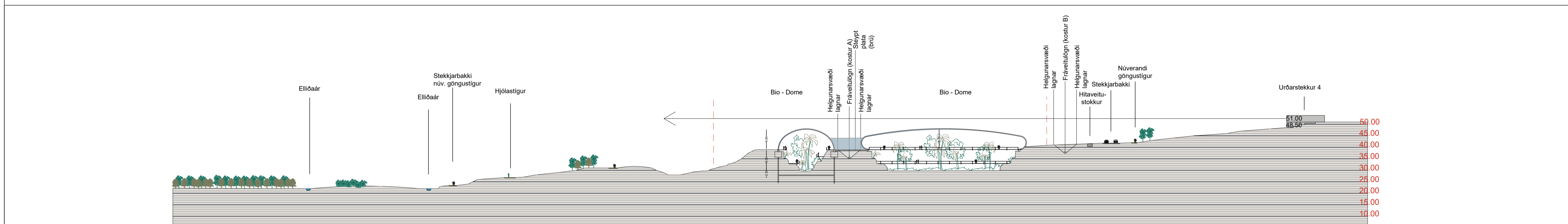
Skilmálateikningar lóð 4 1:1000

- SKÝRINGAR
- Lóðamörk eftir breytingu
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur létt tengbygging
 - Gólfritur/aðkomuhæð

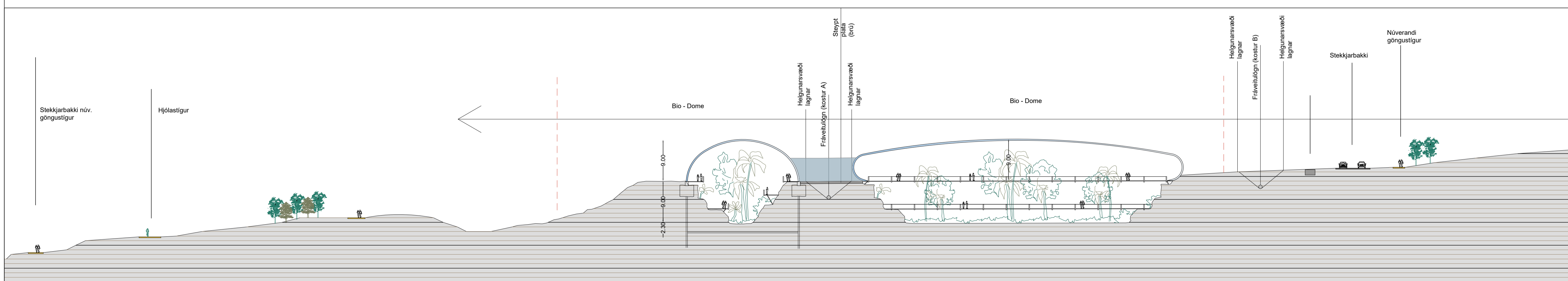


Lóð	Notkun	Stærð lóðar (fermetrar)	Heimilæð byggingarmagn (fermetrar)	Heimilæð byggingarmagn, gróðurhús eða sambærilegt (fermetrar)	Hámarksfjöldi bílastæða	Hámarksfjöldi rútustæða
Lóð 1	Prúnarsvæði skv. aðalskipulagi	18,784	0	0	0	0
Lóð 2	Þjónustubúðir	1,945	1,300	0	15	0
Lóð 3	Gróðurhvefingar	12,027	0	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		42,606	1,800	4,800	95	2

Skilmálatáfla



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



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. m.r. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ og í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

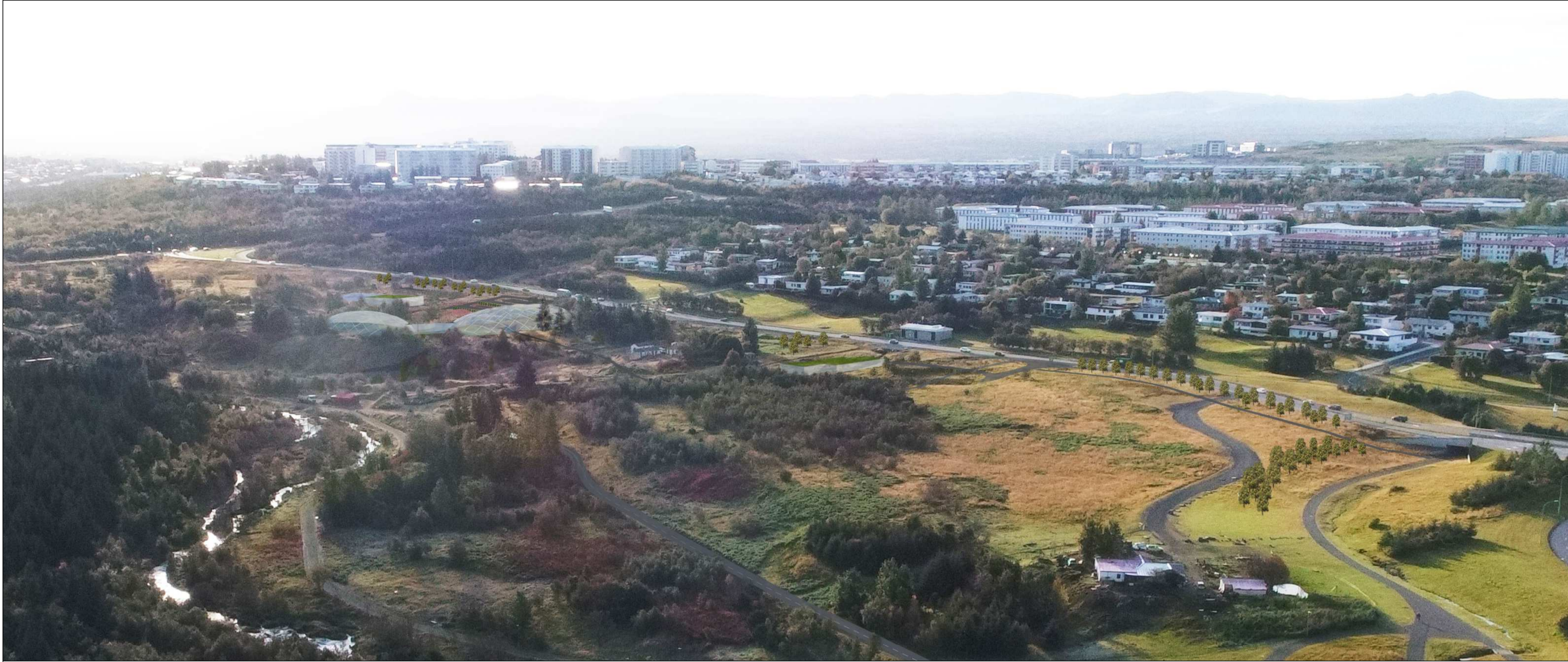
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

27.09.2019. BREYTT EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR
04.06.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIDAÁRDALUR
STEKKJARBAKKI - BREYTING Á DEILSIKIPULAGI
SKILMÁLATEIKNINGAR

KVARDI-A1: 1:1000 / 1:500 TEIKN NR: 3 AF 4
DAGS: 14.12.2018 HANNAÐ: GRG/PH
FLOKKUR: 0000-reyk-elli TEIKNAD: GRG/ÓI
SKRÁ: VERKNR: 16184





Skýringaruppdráttur; þrívíddarmynd af svæðinu sem sýnir hvernig það gæti litið út í framtíðinni.



Skýringaruppdráttur; þrívíddarmynd af svæðinu sem sýnir hvernig mannvirki á lóð 3 gætu litið út, séð úr Elliðaárdalnum.

4.9 Lýsing

Til að vernda gæði myrkurs og næturupplifunar eru skilmálar um ljósmengun á svæðinu settir. Þetta er gert til tryggja að lýsing valdi sem minnstu lífeðlisfræðilegum og vistfræðilegum vandamálum fyrir umhverfi og fólk. Búið er að mæla núverandi ljósmengun á svæðinu sem er í dag töluerð og ólíklegt að hún aukist mikið við uppbyggingu á svæðinu.

Myrkramælingar voru framkvæmdar með SQM-LU-DL mæli (Sky Quality Meter) með 20“ keilu til að greina birtu stjarna en því bjartari sem stjörnurnar mælast því meiri eru myrkurgæðin. Niðurstöður úr mælinum sýna fram á meðalgildi birtu stjarna og eru gildin mæld í birtustigi/ferbogasek eða einingunni mpsa sem stendur fyrir „*e. magnitudes per square arc-second*“. Mælingar voru framkvæmdar eftir að mælirinn náði að aðlagast umhverfishita við bestu skilyrði sem er við heiðskíran himin og stjörnurökkur. Þrjár mælingar voru framkvæmdar á hverjum punkti og meðaltal þeirra skráð. Dregið er frá 0.11mpsas sökum ljósmengunar á svæðinu og bjarna frá tungsljósi. Meðalgildi birtu mældist 18.4mpsas og myndi flokkast sem slæm ljósmengun en til viðmiðunar er meðalgildi birtu í Reykjavík 17.8mpsas.

Evrópustaðall fyrir utanhússlýsingu (ST EN 12464-2: 2014 leggur til ákveðna flokkun á svæðum til að draga úr ljósmengun utanhúss og flokkast svæði eins og hér um ræðir sem svæði E2 (viðmið fyrir utanhúss lýsingu á dreifbýlissvæðum), þar sem engar kvaðir eru á að lýsing skuli vera dimmuð eftir ákveðin tíma dags eru takmörk utanhússlýsingar miðuð við lægra gildi (Post curfew) E2 flokksins sem er að finna í Evrópustaðlinum (ST EN 12464-2: 2014. Eins skal fara eftir hönnunarleiðbeiningunum *Institution of Lighting professionals* (ILE) <https://www.theilp.org.uk/documents/obtrusive-light/> varðandi lofthjúpsbjarna en hann skal vera að hámarki 2,5% af þeir lýsingu sem er notuð innan E2 flokkaðra svæða.

Lóðarhöfum er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Truflun telst vera lýsing sem er meira en 1 lux sem fellur á mannvirki utan lóðar en lux gildi segir til um birtu á svæðinu. Stefnuvirk lýsing frá ljósabúnaði sem fellur utan þess afmarkaða svæðis sem verið er að lýsa upp má ekki vera meira en 500 kandelur þá þeim fleti sem lýsing á að vera en kandelur segja til um ljóma frá fleti. Almennt skal miða við að hafa lágstemmda lýsingu með eins lágum lofthjúpsbjarna og hægt er til þess að rýra ekki útivistargildi aðliggjandi útivistarsvæðis í Elliðaárdal. Lítið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er t.d. með vali á búnaði sem er vel afskermaður og veldur lágmarks ljósmengun. Einnig er hægt að lágmarka ljósmagn með því að takmarka lýsingu eftir að rökkva tekur. Lýsing utanhúss skal ekki valda glýju og notast skal við afskermaða lampa og ljósabúnað sem stilltur er í núll gráðu halla til að takmarka að ljósið lýsi upp í himnin (0% upward light ratio). Eins er mikilvægt að lóðarhafar takmarki ljósmagn sem berst frá mannvirki eins mikið og hægt er með þar tilgerðum búnaði eins og afskermdum lömpum og ljósastryngum svo dæmi sé nefnd. Með slíkum aðgerðum heldur framkvæmdaraðili sig innan marka hönnunarleiðbeininga ILE.

Vöktun: Gera skal ráð fyrir reglubundinni vöktun á ljósmagni (eins og nánar verður kveðið á um í vöktunaráætlun sem unnin verður í samráði milli rekstraraðila á svæðinu og Reykjavíkurborgar.

Tilhögun og framkvæmd ljósmælinga skal ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg og niðurstöður skulu vera aðgengilegar íbúum borgarinnar og öðrum hagsmunaaðilum.

5 Sérskilmálar

5.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Aðeins eru nýjar lóðir númeraðar, sem þýðir að núverandi lóðir Orkuveitu Reykjavíkur eru án númers, en ein þeirra minnkar lítilllega frá gildandi skipulagi. Lóðarhöfum nýrra lóða ber að tryggja fullnægjandi aðkomu að dæluhúsum Orkuveitu Reykjavíkur. Um 20-30% af yfirborði lóða skal vera grænt, þ.e. gras, runnar, tré og annar gróður. Róskun á núverandi gróðri svo sem trjám og runnum skal haldið í lágmarki og komið í veg fyrir hana þar sem því verður við komið. Þá skal leitast við að fella byggingar og önnur mannvirki inn í núverandi land eins og kostur er og jafnvel horfa til endurhönnunar núverandi mannvirkja á svæðinu sem ekki njóta verndar. Núverandi lóðir eru lóðir Orkuveitu Reykjavíkur kringum borholur. Þá er vakin athygli á því að samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að vera með veitingastað í flokki 1 og 2 á öpunum svæðum og því heimilt á þessu svæði. Nýjar lóðir skv. tillögu að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

Lóð 1:

Stærð lóðar er 18.784 fm. Innan lóðar er heimilt að hafa starfsemi í samræmi við þróunarsvæði Þ73 skv. B-hluta gildandi aðalskipulags. Ekki er gert ráð fyrir byggingarreitum á lóðinni og því er uppbygging innan hennar háð breytingu á deiliskipulagi. Í slíkri breytingu yrðu byggingarreitir skilgreindir og skilmálar settir varðandi mögulega uppbyggingu.

Lóð 2:

Stærð lóðar 1.945 fm. Heimilt er að byggja 5-15 þjónustulúðir, t.d. sambylí eða sambærilegt, á einni hæð að hámarki 1.300 fm. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m yfir gólfkóta og er þakform frjálst. Fjöldi bílastæða skal vera 1 stæði á hverja íbúð en þau stæði eru einnig fyrir starfsmenn og gesti. Hámarksfjöldi bílastæða innan lóðar er því 15.

Lóð 3:

Stærð lóðar 12.027 fm. Lóð fyrir gróðurhvellfingar. Byggingarreitir á lóðinni skiptast í þrjá hluta vegna fráveitulagnar sem liggur um lóðina.

Hámarks grunnflötur bygginga innan lóðar (byggingarreita B1, B2 og B3) er samtals 4.500 fm en auk þess er heimilt að vera með allt að 2.000 fm á milliðöfum (sjá sniðmyndir á uppdrætti 3). Mikilvægt er að viðurkenndur lýsingarhönnuður komi að hönnun bygginga á lóðinni. Heimilt er að leysa bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar, sem og aðkomu þjónustubíreiða með vörur og önnur aðföng. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarinnar, en visað á sameiginlega bílastæðalóð (lóð 5). Innan lóðarinnar er lítil lóð fyrir dæluhús OR og er sú kvöð á lóð 3 að aðkoma um hana skal vera að lóð OR.

Byggingarreitir B1 og B2

Heimilt er að byggja léttar byggingar svo sem gróðurhvellfingar eða sambærilegt (með bogabaki) innan byggingarreita B1 og B2. Hámarkshæð gróðurhvellfinga frá aðkomuhæð við Stekkjarbakka er 9,0 m en einnig er heimilt að grafa byggingarnar niður og hafa gólfkóta botnplötu allt að 11,3 m undir aðkomuhæð við Stekkjarbakka (sjá sniðmyndir á uppdrætti 3).

Byggingarreitir B3

Byggingarreitir B3 er ofan á fráveitulögn sem er á u.þ.b. 5 metra dýpi. Lögnin hefur skilgreint 10 m breitt helgunarsvæði sem takmarkar uppbyggingu innan byggingarretsins. Innan byggingarrets B3 er heimilt að hafa léttu tengibyggingu sem tengir saman gróðurhvellfingar á byggingarreitum B1 og B2. Gólfkóti skal vera sá sami og gólfkóti innan byggingarreita B1 og B2 og er hámarkshæð byggingar 6,0 m yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Til að tryggja óhindrað aðgengi að og viðhald á undirliggjandi fráveitulögn á 5 m dýpi, skal gólf tengibyggingarinnar vera byggt sem brú án sökkla og bera tengibygginguna. Samráð skal haft við Veitur við hönnun og útfærslu tengibyggingar. Jafnframt er skilyrt að nánari skilmálar um frágang verða skilgreindir í þinglýstum samningi lóðarhafa og Veitna.

Lóð 4:

Stærð lóðar 5.418 fm. Heimilt er að byggja samkomu- og skrifstofuhús fyrir félagsstarf að hámarki 500 fm auk gróðurhúss að hámarki 300 fm, hvoru tveggja á einni hæð. Hámarkshæð byggingar er 6,0 m yfir gólfkóta og er þakform frjálst. Bílastæði er á sameiginlegri bílastæðalóð (lóð 5).

Lóð 5:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru jafnfram almenn bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rútustæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir möguleika á því að hluti bílastæða geti verið hleðslustæði fyrir rafmagnsbíla.

Útfærsla bílastæða á skipulagsuppdráttum er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

5.2 Byggingar húsnaðis

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á lóðum þar sem gert er ráð fyrir nýbyggingum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

5.3 Ofanvatn

Allt ofanvatn sem fellur á mannvirki og bílastæði á svæðinu skal hreinsað á staðnum eins og kostur er með blágrænum ofanvatnslausnum og skilað nægilega hreinu til víðtaka sem eru Elliðaár. Kvaðir eru um að núverandi farvegir ofanvatns fái að vera óáreittar og renna gegnum svæðið í grænu umhverfi á tveimur svæðum, milli lóða 2 og 3 annars vegar, og lóða 3 og 5 og 4 hins vegar. Þá skal gera ráð fyrir að ofanvatni af mannvirkjum og bílastæðum lóða verði að hluta veitt í þessar lænur að undangenginni ásætlanlegri forheinsun innan lóða í ofanvatnsrásum og/eða safnlautum. Undirlag ofanvatnsa skal vera gegndræpt og skal undirlag hannað með tilliti til hreinsunar á ofanvatni. Almennt skal yfirborð vera eins gegndræpt og kostur er, og skulu bílastæðin sjálf vera með gegndræpu yfirborðsefni eins og grashellum eða plasthellum en akbrautir bílastæða og götur mega vera með ógegndræpu yfirborði.



Skýringaruppdráttur; þrívíddarmynd þar sem sést í átt að lóð 3 frá Hamrastekk.



Skýringaruppdráttur; þrívíddarmynd þar sem sést í átt að lóð 3 frá göngustigi í Elliðaárdalnum.

Þakvatni af húsum skal beint í grjótpúkk eða regngarð innan lóðar. Dreni frá húsum og yfirfall af þakvatni skal beint sömu leið og ofanvatni af bílastæðum og götum. Almennt hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þéttu yfirborði byggðarinnar, hægja á rennsli ofanvatns (e. retention), stuðla að niðursigli ofanvatns (e. infiltration) og hreinsun. Skal þetta skoðast á hönnunarstigi og gert grein fyrir á byggingarnefndarteikningum.

5.4 Götur, bílastæði, torg, stígar og opin svæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegu bílastæði á borgarlandi sem verður skilgreint sem sérstök lóð (lóð 5), sjá nánari í kafla 5.1. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu þó vera innan lóða á austursvæðinu til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Bílastæði og aðkomur eru innan lóðar 2 á vestsursvæðinu. Þá nýtur gamli Vatnsveituvegurinn verndar (milli lóða 3 og 5) og verður notaður áfram sem stígur. Vatnsveituvegurinn liggur á milli bílastæðalóðar (lóð 5) og lóðar fyrir gróðurhvellfingar (lóð 3) og aðgreinir hann bílastæðin frá aðkomusvæði innan lóðar fyrir gróðurhvellfingar. Stígar innan skipulagssvæðisins tengjast stígakerfi Elliðaárdals eins og kemur fram á breytingaruppdrætti. Gróðursetja skal sem mest af trjágróðri / grænum skjólbeltum innan lóða og á borgarlandi til að milda ásynnd mannvirkja og halda í náttúrulegt yfirbragð Elliðaárdalsins.

Aðkoma að svæðinu fyrir akandi umferð er um ljósastryð gatnamót á austursvæðinu og hefðbundin gatnamót á vestsursvæðinu.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

samræmi við 1. mr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samykktt í _____ þann _____

og í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestri til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deld

Sjómartíðinda þann _____

27.09.2019. BREYTT EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR
04.06.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR

STEEKJARBAKKI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MYNDIR			
KVARDI-A1: -		TEIKN NR: 4 AF 4	
DAGS: 14.12.2018		HANNAÐ: GRG/PH	
FLOKKUR: 0000-reyk-elli		TEIKNAD: GRG/ÓI	
SKRÁ:		VERKNR: 16184	





Reykjavík 27. september 2019

Varðar: Stekkjarbakki Þ73, breyting á deiliskipulagi Elliðaárdals, Stekkjarbakki.

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 11. september 2019 þar sem gerð er athugasemd við að birt verði auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi: skilmálar um heimilað ljósmagn, fráveitu og önnur atriði sbr. bréf stofnunarinnar.

Athugasemdir Skipulagsstofnunar eru eftirfarandi:

Heimilað ljósmagn.

Bent er á að ekki er vísað í réttan staðal ÍST um mörk heimilaðrar lýsingar skv. Staðlaráði. Jafnframt að fylgja skuli ákveðnum hönnunarleiðbeiningum ILE við hönnun lýsingar á svæðinu sem fylgja ekki með skipulaginu. Skipulagsstofnun telur að í skilmálum komi fram hvaða mörk gilda um heimilað ljósmagn á svæðinu og að sett verði fram viðbragðsáætlun reynist ljósmagn vera meira en skilmálar heimila skv. ákvæðum í skipulagsreglugerð.

Svar: Kafli 4.9 *Lýsing* í greinargerð skipulagsins hefur verið uppfærður í samræmi við neðangreint. **Staðall um lýsinguna utanhúss var breytt frá EN 12464-2:2007 í EN 12464-2:2014 sem er nýrri útgáfa af staðli.**

Þar er lögð meiri áhersla á af hverju skilmálar eru settir með breyttu orðalagi :

Til að vernda gæði myrkurs og næturupplifunar eru skilmálar um ljósmengun á svæðinu settir. Þetta er gert til að tryggja að lýsing valdi sem minnstum lífeðlisfræðilegum og vistfræðilegum vandamálum fyrir umhverfi og fólk.

Það er útskýrt betur hvernig myrkurmælingar eru framkvæmdar til að tryggja betri skilning:

Myrkurmælingar voru framkvæmdar með SQM-LU-DL mæli (Sky Quality Meter) með 20° keilu til að greina birtu stjarna en því bjartari sem stjörnurnar mælast því meiri eru myrkurgæðin. Niðurstöður úr mælinum sýna fram á meðalgildi birtu stjarna og eru gildin mæld í birtustigi/ferbogasek eða einingunni mpasa sem stendur fyrir „e. magnitudes per square arc-second“.

Því er bætt við að farið sé eftir ákveðinni flokkun svæða sem fram kemur í Evrópustaðlinum og að fylgja skuli flokki E2 en sá flokkur er viðmið fyrir utanhússlýsingu á dreifbýlissvæðum. Það er gert til að tryggja enn frekar að ljósmengun frá gróðurhvefingum sé í algjöru lágmarki. Einnig kemur fram að lofthjúpsbjarmi skuli vera að hámarki 2,5% af þeirri lýsingu sem notuð er innan E2 flokkaðra svæða. Þar sem engar kvaðir eru um að lýsing skuli vera dimmuð eftir ákveðin tíma dags eru takmörk utanhússlýsingar miðuð við lægra gildi (Post curfew) E2 flokksins sem er að finna í Evrópustaðlinum ÍST EN 12464-2: 2014.

Það er bætt við hlekk á hönnunarleiðbeiningar frá (ILE): Eins skal fara eftir hönnunarleiðbeiningunum Institution of Lighting professionals (ILE)

<https://www.theilp.org.uk/documents/obtrusive-light/> varðandi lofthjúpsbjarma en hann skal vera að hámarki 2,5% af þeir lýsingu sem er notuð innan E2 flokkaðra svæða.

Það kemur fram í texta hvað telst vera truflandi lýsing samkvæmt flokki E2.

Truflun telst vera lýsing sem er meira en 1 lux sem fellur á mannvirki utan lóðar en lux gildi segir til um birtu á svæðinu. Stefnuvirk lýsing frá ljósabúnaði sem fellur utan þess afmarkaða svæðis sem verið er að lýsa upp má ekki vera meira en 500 kandelur frá þeim fleti sem lýsing á að vera en kandelur segja til um ljóma frá fleti.

Fráveita.

Skipulagsstofnun bendir á skilmála vantar um að gróður í gróðurhúsum/ hvelfingum verði ræktað í lokuðu kerfi og að áburðarmenguðu vatni verði veitt í fráveituna. Jafnframt að það koma fram í skilmálum hvernig skuli staðið að þessu þar sem fráveitulögnin liggur hærra í landi en „gólf“ gróðurhvelfinga. Jafnframt að skilmála vantar um hvernig staðið verði styrkingu á niðurgröfnum þilum í kringum núverandi fráveitulögn og gerð áhættumats.

Svar: Skerpt verður á skilmálum fyrir fráveitu í kafla 5.5 *Veitur* til að koma í veg fyrir að áburðarmenguðu vatni úr gróðurhvelfingum verði veitt út í umhverfið. Ekki liggur fyrir hönnun fráveitukerfis fyrir nýju lóðirnar á skipulagsreitnum. Ekki er víst að hver lóð fyrir sig verði tengd beint inn á stofnlögnina sem liggur um svæðið. Mögulega verður ný lögn lögð t.d. í stíg meðfram Stekkjarbakka og fráveitu í frá nýjum lóðum safnað inn á hana og hún tengd inn á stofnæðina neðar í svæðinu. Ólíklegt er talið að veita þurfi áburðarmenguðu vatni frá gróðurhúsum. Slíkt vatn ætti allt að nýtast til ræktunar. Komi hins vegar til þess skal lóðarhafi dæla upp slíku vatni upp í fráveitulagnir.

Í almennum lóðarskilmálum í kafla 3 í greinargerð kveðið á um gerð áhættumats. Eðlilegt má telja að þar verði gerð grein fyrir styrkingu þilja komi til þeirra lausna: „Byggingarleyfisumsókn skal fylgja áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nálægðar við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga.“

Annað.

Skipulagsstofnun fer fram á að leitað verði til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) varðandi viðmiðunarmörk um umferðarhávaða fyrir þjónustuíbúðir. Jafnframt bendir stofnunin á að Borgarsögusafn og Minjastofnun hafi lagt til að húsið Gilsbakki verði verndað, en skilmálar skipulagsins kveða á um að húsið sé víkjandi – skýra þarf þá niðurstöðu út betur. Skipulagsstofnun bendir í að á lóð merkt nr.5 í skipulaginu sé fyrir bílastæði fyrir starfsemi á lóðum nr. 3 og 4. Ef ætlunin er að bílastæðin sé opin almenningi þarf það að koma fram í skilmálum.

Svar: Leitað var til HER varðandi mörk um umferðarhávaða og er það skilgreint í töflu að neðan að viðmiðunarmörk fyrir þjónustuíbúðir eru við húsvegg skilgreind 55dB við húsvegg, en innandyrar þarf að uppfylla sbr. annars staðar mörk um 30 dB. Í greinargerð er fjallað um hljóðvist í kafla 4.7 og þar eru þegar gerðar eftirfarandi kröfur um hljóðvist:

4.7 *Hljóðvist.* Sólarhringsumferð um Stekkjarbakka er í kringum 20.000, sem er töluverð umferð. Hljóðvistarkort sýna að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjum er um 62 db. Tryggja

skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar. Tölugildi verða sett inn í skilmálana.

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildirur.

Tafla I.	Mörk vegna umferðar ökutækja.	
Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðar-svæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30

Varðandi Gilsbakka þá er það mat Skipulagsfulltrúa að ekki sé talin ástæða til að vernda húsið í skipulagi. Í gildandi skipulag fyrir Elliðaárdalinn þá er húsið víkjandi þó ekki með neinni niðurrifskvöð og er lagt til að það gildi áfram um Gilsbakka. Sökum skipulagslegra ástæðan þá er húsið ekki á góðum stað svona miðsvæðis á skipulagssvæðinu og gæti þurft að víkja komi til skipulagsbreytinga á svæðinu í framtíðinni.

Bætt er inn í skilmála skipulagsins í kafla 5.1 *Lóðir* að bílastæðin á lóð 5 séu jafnframt opin almenningi.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í svörum við athugasemdum Skipulagsstofnunar hér að ofan. Uppdrættir eru lagfærðir til samræmis, dags. 27. september 2019. Breytingarnar felast einungis í viðbótartexta í greinargerð og skilmálum og hafa kaflar 3, 4.7, 4.9, 5.1 og 5.5 verið uppfærðir.

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