



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Stekkjarbakki þ73

LÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS



Efnisyfirlit

Inngangur	2
Aðdragandi og tilgangur deiliskipulags	2
Staðsetning og afmörkun	2
Lýsing á umhverfi og staðháttum – núverandi ástand	3
Helstu viðfangsefni og meginmarkmið.....	6
BioDome Reykjavík.....	7
Tengsl við aðrar áætlanir	8
Borgargarðurinn Elliðaárdalur	9
Byggðakönnun.....	10
Umhverfisáhrif áætlunarinnar.....	11
Samráð	11
Skipulagsferlið	11
Helstu samráðs- og umsagnaraðilar.....	12

Inngangur

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina. Þrátt fyrir að skipulagssvæðið sé innan afmörkunar fyrir deiliskipulag Elliðaárdals, samþ. 19. maí 1994 með síðari breytingum, þá er samt litið svo á um nýtt deiliskipulag sé að ræða þar sem forsendur varðandi landnotkun hafa breyst með tilkomu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 fyrir þetta tiltekna svæði. Auk þess tekur gildandi deiliskipulag fyrir Elliðaárdal lítið sem ekkert á þessu svæði í skipulaginu. Skipulagssvæðið er um 17,5 hektarar að stærð en nánari afmörkun þess verður ákveðin í deiliskipulagi. Breytingin verður unnin í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í aðalskipulaginu er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði þ73.

Aðdragandi og tilgangur deiliskipulags

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkti á fundi sínum 14. september 2016 umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 9. september 2016 þar sem fyrirspurn Spors í sandinn ehf, var svarað varðandi möguleika á uppbyggingu á svæðinu norðan Stekkjarbakka. Um er að ræða starfsemi sem gengur undir heitinu BioDome Reykjavík. Í fyrrgreindri fyrirspurn var óskað eftir um 5.000 fm lóð undir 1.500 fm byggingu og í niðurlagi umsagnar var lagt til að mótað yrði deiliskipulag fyrir allt svæðið við Stekkjarbakka sem er skilgreint skv. aðalskipulagi sem þróunarsvæði (þ73).

Staðsetning og afmörkun

Deiliskipulagssvæðið er hluti af gildandi skipulagi Elliðaárdals sem fyrr segir, og er um 15 hektarar að stærð og afmarkast af Stekkjarbakka til suðurs, Höfðabakka til austurs og göngustíg við mislægu gatnamótunum við Reykjanesbraut til vesturs. Afmörkun til norðurs er óskilgreind en nálægt bakkanum við Elliðaárdal eins og kortið sýnir. Afmörkun alls svæðisins gæti hliðrast lítillega til á vinnutíma skipulagsins. Heildarskipulag Elliðaárdalsins skal haft til hliðsjónar við vinnu á þessu deiliskipulagi og þá í stærra samhengi, en ekki farið í neinar útfærslur utan afmörkunar. Sjá afmörkun á bls. 3. Gera þarf breytingu á afmörkun deiliskipulags Elliðaárdals sem auglýsa þarf samhliða nýju skipulagi Stekkjarbakka þ73.



Mynd 1. Séð yfir stóran hluta af skipulagssvæðinu, mynd tekin úr norðri.
©loftmyndir.alta.is



Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðis.

Lýsing á umhverfi og staðháttum – núverandi ástand

Deiliskipulagssvæðið

Landið á skipulagssvæðinu hallar líttillega til norðurs yfir allt svæðið og því eru miklir möguleikar á að vinna með landhalla varðandi fyrirhugaðar byggingar og/eða annað. Í dag er á svæðinu strjál óskipulögð byggð sem er víkjandi skv. gildandi skipulagi og eru engin lóðarréttindi þeirra aðila sem búa á svæðinu fyrir hendi. Skipulagssvæðið hefur þá sérstöðu í Elliðaárdalnum að vera að mestu raskað land og því með möguleika á því að útfæra skipulag án þess að náttúrulegu umhverfi verði raskað. Af gömlum myndum og mælingum að dæma hefur landslagi á svæðinu verið breytt mikið, fyrst og fremst með malartekju en einnig vegna orkuvinnslu og óskipulagðrar byggðar sem reis á árunum eftir stríð og ber landið mjög svip af þeim aðgerðum. Einnig eru borsvæði veitna og skúrar áberandi. Landið hefur verið grætt upp töluvert á síðustu árum og eru tré á svæðinu mörg hver orðin nokkuð há og matjurtargarðar eru á svæðinu í dag. Svæðið hefur gróið mikið upp á náttúrulegum forsendum.

Vinsælir matjurtagarðar eru á svæðinu í dag (kallaðir Smálönd) á borgarlandi og er í gildi samkomulag um svæðið til matjurtaræktunar við Garðyrkjufélag Íslands, sem hefur umsjón með útleigu garðlanda og annast m.a. skráningu, fræðslustarf, eftirlit og ráðgjöf um framkvæmd þess. Alls er svæðið um 2.500 fm að stærð og tryggir borgin svæðinu aðgengi að vatnslögn, sem er nothæf til vökvunar lands og styður við ummönnun gróðurs sem fyrir er á svæðinu, einkum klippingu trjáa. Garðyrkjufélagið gerir samninga við ræktendur og innheimtir fyrir það leigu og er gert ráð fyrir að ræktendur geti leigt sína garða til meira en árs í senn. Félagið tekur árlega saman gögn um fjölda ræktenda og nýtingu á svæðinu og skilar inn skýrslu til Reykjavíkurborgar.

Samgöngur

Skipulagssvæðið liggur við Stekkjarbakka sem er skilgreindur sem stofnbraut með hámarkshraða 60 km/klst. Vegurinn var lengi vel á þjóðvegaskrá, en samkvæmt Vegalögum frá 2007 hefur vegurinn verið tekinn þaðan út. Reykjavíkurborg hefur hins vegar ekki enn tekið við veginum formlega og hefur Vegagerðin heimild til að annast veghaldið út árið 2019. Reykjavíkurborg sinnir vetrarþjónustu á veginum og annast snjóruðning og hreinsun hans.

Reykjanesbraut liggur meðfram svæðinu til vesturs og Höfðabakki til austurs. Svæðið við Stekkjarbakka er mjög miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og í mikilli nálægð við Elliðaárdalinn, eitt helsta útivistarsvæði Reykjavíkur. Svæðið er vel tengt göngu- og hjólaleiðum og nýlega hefur verið lagður göngu- og hjólastígur sunnan Stekkjarbakka, rétt utan afmörkunar skipulagssvæðisins.

Svæðið er í nálægð við verslunarmiðstöðina Mjódd en þar er stór skiptistöð fyrir almenningssamgöngur. Í dag ekur leið 24 um Stekkjarbakka, en engin stoppistöð er þó við skipulagssvæðið meðfram götu en það er eitthvað sem verður skoðað.

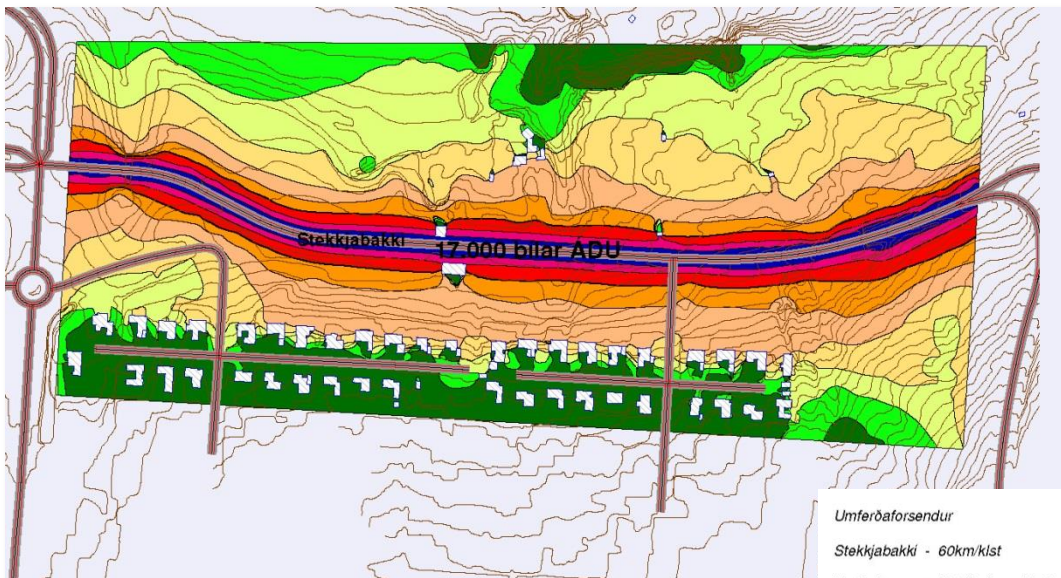
Sólarhringsumferð um Stekkjarbakka er í kringum 20.000 bílar, sjá mynd á bls. 5, sem er töluverð umferð. Hljóðvistarkort af svæðinu sýnir að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjunum er um 62-63 db. Hafa þarf hljóðvistina og umferðina í huga við skipulagsgerðina.



Mynd 3. Við Stekkjarbakka, horft til vesturs.
©ja.is (360°)



Mynd 4. Sólarhingsumferð, talning Stekkjarsbakkur.



Mynd 5. Hljóðvistarkort.
Míðað var við raunhraða 60 km/klst, þó hámarkshraði sé 50 km/klst.

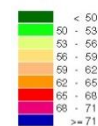
Umferðaforsendur

Stekkjarsbakkur - 60km/klst

Umferðamagn sjá teikningu. Umferð miðast við árdagsumferð ADU og deilist niður á akreinar og stefnur skv. tölningu. Pungaumferð er 5%.

Kristinn Jón Eysteinnsson
Nóv. 2016

Jafngildishljóðstig
in dB(A)



Skýringar



Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmiðið með deiliskipulaginu er m.a. að:

- Skoða hvers konar starfsemi er möguleg á svæðinu í samræmi við landnotkun sem er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- Koma með tillögu að staðsetningu BioDome Reykjavík innan skipulagssvæðis og þá með þær stærðir í huga sem hafa verið viðráðar, þ.e. 5.000 fm lóð undir um 1.500 fm byggingu.
- Skoða hvaða önnur starfsemi hæfir svæðinu og hvaða uppbyggingarmagn svæðið getur borið í heild.
- Skoða mögulegan fjölda annarra lóða á svæðinu í framhaldinu og afmarka þær.
- Skilgreina byggingarreiti og setja fram skilmála fyrir hæðir húsa, nýtingarhlutfall og gróður innan lóða.
- Skilgreina mögulegar byggingar þannig að þær falli vel að landslagi og umhverfi og hafi sem minnst sjónræn áhrif.
- Tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, gatna og opinna grænna svæða.
- Skoða gróðurfar og náttúrufar á svæðinu og reyna að halda í sem mest náttúrulegt.
- Hafa í huga helgunarsvæði lagna og lóðarafmarkanir veitumannvirkja OR/Veitur.
- Greina bílastæðapörf, takmarka fjölda bílastæða, fyrirkomulag og hugsanlega samnýtingu þeirra innan svæðis.
- Skoða fyrirkomulag grænna opinna svæða og halda skal í þann borgarbúskap og matjurtaræktun sem komin er hefð á innan svæðisins.
- Athuga með möguleg ljósáhrif af fyrirhugaðri starfsemi BioDome Reykjavík.
- Skoða hvernig best væri að haga aðkomu bílaumferðar að svæði og lóðum.
- Koma með tillögu að mögulegri staðsetningu fyrir stoppistöð almenningssamgangna við Stekkjarbakka.
- Ákveða hvort færsla Stekkjarbakka eigi rétt á sér, en skv. gildandi aðal- og deiliskipulagi er gert ráð fyrir að gatan færist til.



Mynd 6. Séð yfir hluta af skipulagssvæðinu, mynd tekin úr austri.
©loftmyndir.alta.is

BioDome Reykjavík

Ein þeirrar starfsemi sem fyrirhugað er að verði hluti af deiliskipulaginu er BioDome Reykjavík. Slík starfsemi er talin samræmast skilgreiningu aðalskipulagsins um starfsemi á svæðinu. BioDome Reykjavík sækist eftir að fá 5.000 fm lóð undir um 1.500 fm mannvirki. Um er að ræða þyrpingu gróðurhvelfinga sem samhverfast um stærri kjarna og markaðstorg sem mynda eina heild og skapa vistvænt og nærandi umhverfi, upplifun og sterkan staðaranda.

BioDome Reykjavík skilgreinir sína starfsemi sem framleiðslu og sölu á grænmeti, kryddjurtum með veitingaaðstöðu þar sem hægt er að njóta ferskra afurða á markaðnum á hverjum tíma í mat og drykk. Hreint vatn, græn orka, frjór jarðvegur, sjálfbær samofin mannvirki eru þættir sem skapa heildstæða sýn og forsendu fyrir blómlegu nærandi umhverfi allan ársins hring. Jafnframt yrði um að ræða markað með matvælum og listmunum og aðstöðu fyrir fundi og viðburði sem ofin er inn í hið græna umhverfi. BioDome leggur áherslu á þjónustu fyrir nærsamfélagið en á sama tíma stað fyrir ferðafólk sem vill upplifa eitthvað upprunalegt og einstakt. Litið er til þess að starfssemin styðji við útivist í Elliðaárdal með þjónustu sinni og vinni jafnframt með söguna sem dalurinn geymir.

Hverfisráð Breiðholts hefur bókað um verkefnið BioDome Reykjavík, og í fundargerð ráðsins, dags. 22.ágúst 2016 og í umsögn þess kemur fram að það fagnar mögulegri nýtingu á svæðinu við Stekkjarbakka undir starfsemi, byggingar og þróun á borð við fyrrnefnt verkefni. Hverfisráðið telur að uppbygging á þessu svæði muni efla sjálfbærni, fjölga atvinnutækifærum og styrkja þjónustu í hverfinu o.fl. og styður því við hugmyndina sem felur í sér sóknartækifæri fyrir Breiðholt 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 samræmi við framtíðarsýn og stefnumið fyrir Breiðholtið sem hverfisráðið setti fram er varðar sjálfbærni í hverfinu.



Tengsl við aðrar áætlanir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 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 Breiðholt 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.



Mynd 7. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Gildandi deiliskipulag Elliðaárdals

Í gildi er sem fyrr segir deiliskipulag fyrir Elliðaárdalinn í heild frá árinu 1994. Kominn er tími á heildarendurskoðun þess en ekki hefur enn verið ákveðið hvenær sú vinna hefst. Svæðið við Stekkjarbakka er innan afmörkunar þess og er svæðið að mörgu leyti þegar raskað en gróður hefur yfirtekið svæðið að miklu leyti síðustu áratugi. Auk veitumannvirkja á svæðinu eru nokkur hús á svæðinu, sem hafa þó ekki skilgreinda lóð.

Í deiliskipulagi Elliðaárdals er lítillega 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 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 skipulag 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 hefur landslagi á svæðinu verið breytt mikið. Landið hefur töluvert verið grætt upp.

Meginstefna í skipulagi svæðisins (fyrir Elliðaárdalinn í heild) er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar, varðveita samfellda náttúrulega heild dalsins, sem útivistarsvæði fyrir alla borgarbúa og að tryggja til frambúðar tengingu milli byggðar og útmörk 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.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tók stefnumótandi ákvörðun um svæðið norðan Stekkjarbakka og skilgreindi það sem þróunarsvæði, þ73. Því er lagt til að farið verði í deiliskipulagsgerð fyrir þetta svæði.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Auk deiliskipulagsins fyrir Elliðaárdalinn, þá er sunnan Stekkjarbakka í gildi deiliskipulag fyrir Breiðholt I með síðari breytingum, sem nær yfir allt neðra Breiðholtið. Um er að ræða fjölbýlishús, raðhús og einbýlishús. Einbýlishúsin eru staðsett m.a. í jaðri Stekkjarbakka í Stekkjunum. Í gildi er deiliskipulag fyrir umferðarskipulag Reykjanesbrautar við Mjódd, samþ. 19. ágúst 2003, þar sem voru skilgreind umfangsmikil umferðarmannvirki og fyrirkomulag á staðsetningum göngustíga, undirgangna o.fl.



Mynd 8. Horft yfir skipulagssvæðið, mynd tekin við vesturenda skipulagssvæðis.
©loftmyndir.alta.is

Borgargarðurinn Elliðaárdalur

Tillögur starfshóps um mörk borgargarðsins Elliðaárdals og hlutverk hans skv. skilgreiningu hans í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hafa verið samþykktar í borgarráði. Elliðaárdalur er einn af borgargörðunum samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur og nær frá Elliðavatni og vestur og norður að Elliðavogi. Innan borgargarðsins eru m.a. hesthúsabyggðin í Víðidal og ræktaður útivistarskógur. Í aðalskipulaginu er ekki sýnt með skýrum hætti hvar mörk borgargarðsins liggja. Á næstu blaðsíðu má sjá tillögu starfshópsins að afmörkun garðsins.

Aðrar tillögur starfshópsins snúa m.a. að endurskoðun deiliskipulags Elliðaárdals, afmörkun hverfisverndarsvæðis o.fl. Starfshópurinn leggur til að hafin verði endurskoðun deiliskipulags. Í aðalskipulagi kemur fram að stefna skuli að því að vinna deiliskipulagsáætlanir fyrir alla borgargarða sem ekki hafa skipulagsramma umfram aðalskipulag. Gildandi deiliskipulag fyrir Elliðaárdal er frá 1994 en mjög margt hefur breyst síðan og því nauðsynlegt að vinna nýtt deiliskipulag.

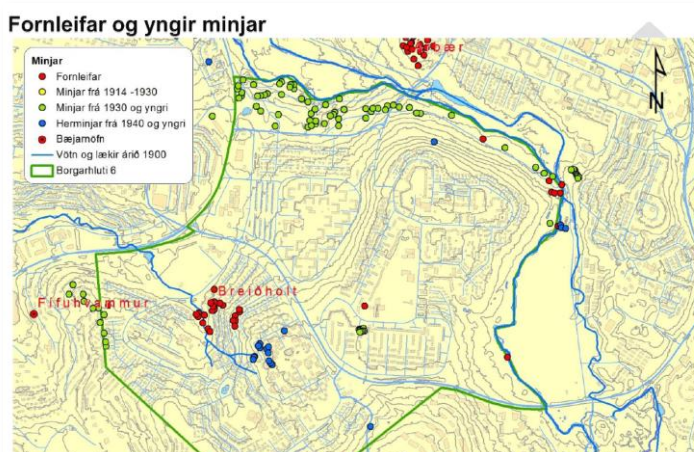


Mynd 9. Tillaga starfshópsins um afmörkun borgargarðsins.

Samhliða deiliskipulagi verði gerð samantekt á þeim náttúrufarsúttektum sem liggja fyrir og fyllt í eyður með nýjum úttektum eftir því sem þurfa þykir og leggur starfshópurinn áherslu á að gerð verði ný tillaga að hverfisverndarsvæði í Elliðaárdalnum sem byggir á náttúrufarsúttektum og varúðarreglu gagnvart ánum því aukið álag kallar á meiri vernd.

Byggðakönnun

Í drögum að byggðakönnun fyrir Breiðholtið (Borgarhluti 6: Breiðholt; byggðarsaga, skipulag og varðveislumat, dags. 2015) þá kemur fram að töluvert af minjum frá 1930 og yngri eru á skipulagssvæðinu, sbr. kemur fram á mynd hér til hliðar. Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands og Borgarsögusafn Reykjavíkur varðandi allar minjar og gildi þeirra. Það liggur fyrir að gera þarf fornleifaskráningu fyrir svæðið og skal það unnið á vinnslutímabili deiliskipulagsins.



Mynd 10. Fornleifar og minjar á svæðinu.

Umhverfisáhrif áætlunarinnar

Ekki hefur verið unnið umhverfismat fyrir svæðið. Sá hluti svæðisins, sem til stendur að skipuleggja er að mestu leyti raskað svæði og eitthvað af því í órækt. Eins og kemur fram í samantekt á umhverfismati í aðalskipulagi þá er umrætt svæði þegar raskað að hluta og er talið að uppbygging á þessu svæði hafi óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins. Einnig má ætla að það sé til bóta fyrir nærumhverfið að svæðið verði skipulagt með það í huga að þar komi starfsemi inn á svæðið sem geti skapað þjónustu fyrir hverfið og auki jafnvel útivistargildi svæðisins fyrir Elliðaárdalinn í heild. Huga þarf að umferðarmálum á svæðinu sbr. það sem kemur fram í helstu viðfangsefnum og markmiðum fyrir skipulagsgerðina.

Samráð

Deiliskipulagið skal unnið í samráði við hagsmunaaðila. Skipulagsvinnan þarf að fara fram í góðri sátt við alla sem hafa hagsmuni af svæðinu; íbúa í nágrenninu, notendur svæðisins og aðra til þess að tryggja gæði svæðisins og hagsmuni heildarinnar.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkátanga og kynninga fyrir almenning:

Desember 2016	Lýsingin samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Desember 2016	Lýsing samþykkt í borgarráði.
Desember 2016	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að neðan.
Janúar 2017 - Mars 2017	Deiliskipulagstillaga unnin.
Apríl 2017 -	Drög að deiliskipulagi kynnt fyrir hagsmunaaðilum. Unnið úr ábendingum til frekari vinnslu inn í skipulagið.
Maí 2017	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa og á fundi umhverfis- og skipulagsráðs.
Júní 2017 - Júlí 2017	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Ágúst 2017 - September 2017	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði.
Október 2017	Tekið fyrir í borgarráði.
Október 2017	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Nóvember 2017	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Helstu samráðs- og umsagnaraðilar

Skipulagsstofnun

Hverfisráð Breiðholts

Hollvinasamtök Elliðaárdalsins

Umhverfisstofnun

Minjastofnun Íslands

Borgarsögusafn Reykjavíkur

OR/Veitur

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs
- Heilbrigðiseftirlitið
- Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds hjá umhverfis- og skipulagssviði
- Skrifstofa náttúru og garða hjá umhverfis- og skipulagssviði
- Skrifstofa reksturs og umhirðu hjá umhverfis- og skipulagssviði