



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



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

4.9 Lýsing

Skilmálar varðandi ljósmengun tryggja að ljósmengun frá starfsemi á svæðinu verði innan marka, Þúíð er að mæla núverandi ljósmengun á svæðinu sem er í dag töluverð og ólíklegt að hún aukist mikið.

Myrkramælingar voru framkvæmdar með SQM-LU-DL mæli (Sky Quality Meter) með 20" keilu til að greina birtu himinsins. Niðurstöður eru meðalgildi birtu himins, gildin eru mæld í birtustig/ferbogasek eða einingunni mpasa sem stendur fyrir „*e. magnitudes per square arc-second*“. Mælingar voru framkvæmdar eftir að mælirlinn náði að aðlagast umhverfshita við bestu skilyrði, sem er þegar það er heiðskirt og í stjörnuókrki. Þrjár mælingar voru framkvæmdar á hverjum punkti og meðaltal þeirra skráð. Dregið er frá 0.11mpasa sökum ljósmengunar og bjarma frá tunglis ljósi. Núverandi ástand myndi flokkast sem slæm borgar umhverfislýsing 18.4mpasa. Meðaltal birtu í Reykjavík er 17.8mpasa.

Staðall um utanhússlýsingu IST EN 12464-2: 2007 leggur til flokkun á svæðum í skipulagi til að stýra lýsingu utanhúss og flokkast svæðið sem hér um ræðir sem svæði E2 (viðmið fyrir umhverfi í úthverfi). Samkvæmt hönnunarleiðbeiningum ILE (The Institution of Lighting Eniners: Guidance notes for the reduction of obstructive light) skal bjarmi að hámarki vera 2,5% innan svæða sem flokkast sem E2.

Lóðarhöfum er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Almennt skal þó miða við að hafa lágstemmda lýsingu með lágu uppljósi til þess að rýra sem minnst útivistargildi aðliggjandi útivistarsvæðis í Elliðaárdal. Skal lýsing hönnuð samkvæmt þeim takmörkunum sem gefnar eru fyrir svæði E2 í hönnunarleiðbeiningum ILE. Litið 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 sem minnsti ljósmengun. Einnig er hægt að lágmarka ljósmagn með því að takmarka lýsingu eftir að rökka tekur. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og gljúlaus, með afskermuðum lópmum, ljósbúnaður skal ávallt stilltur í núll gráðu halla til að takmarka að ljósið lýsi upp í himinn (0% upward light ratio). Lóðarhafa ber að takmarka það ljósmagn sem berst frá húsinu eins mikið og hægt er. Slíku má ná fram með með vali á búnaði sem er vel afskermaður, og veldur sem minnsti ljósmengun, og notkun á ljósastryngum svo dæmi séu 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 skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Aðeins eru nýjar lóðir númeraðar, sem þýðir að núverandi lóðir Orkuveitu Reykjavíkur eru án númers, en ein þeirra minnkar lítilliga 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. Rökun 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 opnum svæðum og því heimilt á þessu svæði. Nýjar lóðir skv. tillögu að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

Lóð 1:

Stærð lóðar er 19.435 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 slíki breytingu yrðu byggingarreitir skilgreindir og skilmálar settir varðandi mögulega uppbyggingu.

Lóð 2:

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

Lóð 3:

Stærð lóðar 12.027 fm. Lóð fyrir gróðurhvelvingar. 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 milligöfum (sjá sniðmyndir á upprætti 3).

Mikilvægt er að viðurkenndur lýsingarhönnuður komi að hönnun bygginga á lóðinni. Heimilt er að leysa bilastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar, sem og aðkomu þjónustubíreiða með vörur og önnur aðföng. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir bilastæðum innan lóðarinnar, en vísað á sameiginlega bilastæðalóð (lóð 5).

Innan lóðarinnar er litið 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 gróðurhvelvingar eða sambærilegt (með bogabaki) innan byggingarreita B1 og B2. Hámarkshæð gróðurhvelvinga 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 upprætti 3).

Byggingarreitur B3

Byggingarreitur B3 er ofan á fráveitulögn sem er á u.þ.b. 5 metra dýpi. Lögnin hefur skilgreint 10 m breitt heilunarsvæði sem takmarkar uppbyggingu innan byggingarreitsins. Innan byggingarreits B3 er

heimilt að hafa léttu tengibyggingu sem tengir saman gróðurhvelvingar 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. Bilastæði er á sameiginlegri bilastæðalóð (lóð 5).

Lóð 5:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bilastæði austursvæði (lóðir 3 og 4). Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bilastæðum og 2 rútustæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir möguleika á því að hluti bilastæða geti verið hleðslustæði fyrir rafmagnsbíla.

Útfærsla bilastæða á skipulagsuppráttum er aðeins til skýringar og er ekki bindandi.

5.2 Byggingar húsnæðis

Á skipulagsupprætti 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 bilastæði á svæðinu skal hreinsað á staðnum eins og kostur er með blágrænum ofanvatnslausnum og skilað nægilega hreinu til viðtaka sem eru Elliðaár. Kvaðir eru um að núverandi farveg ofanvatns fái að vera óarettar 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 bilastæðum lóða verði að hluta veitt í þessar lænur að undangenginni ásættanlegri forhreinun innan lóða í ofanvatnsrásum og/eða safnlautum. Undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndræpt og skal undirlag hannað með tilliti til hreinsunar á ofanvatni. Almennt skal yfirborð vers hins gegndræpt og kostur er, og skulu bilastæðin sjálf vera með gegndræpu yfirborðsefni eins og gashellum eða plathellum en akbrautir bilastæðin og götur mega vera með ógegndræpu yfirborði. 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 bilastæðum og götum. Almennt hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þéttu yfirborði byggðarinnar, hægja á rennsli ofanvatns (e. retention), stuðla að niðursigi ofanvatns (e. infiltration) og hreinsun. Skal þetta skoðast á hönnunarstigi og gert grein fyrir á byggingarfnedarteikningum. Ennfremur þarf að skoða á hönnunarstigi hvort hluti af hreinsun ofanvatns frá mannvirkjum þurfi að geta átt sér stað í settjörnum og/eða safnlautum utan lóða á borgarlandi.



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



Skýringaruppráttur; þrívíddarmynd þar sem sést í átt að lóð 3 frá göngustig í Elliðaárdalnum.

5.4 Götur, bilastæði, torg, stígar og opin svæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegu bilastæði á borgarlandi sem verður skilgreint sem sérstök lóð (lóð 5), sjá nánari í kafla 5.1. Bilastæði hreyfihamlaðra skulu þó vera innan lóða á austursvæðinu til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Bilastæði og aðkomur eru innan lóðar 2 á vestursvæðinu. Þá nýtur gamli Vatnsveituvegurinn verndar (milli lóða 3 og 5) og verður notaður áfram sem stígur. Vatnsveituvegurinn liggur á milli bilastæðalóðar (lóð 5) og lóðar fyrir gróðurhvelvingar (lóð 3) og aðgreinir hann bilastæðin frá aðkomusvæði innan lóðar fyrir gróðurhvelvingar. Stígar innan skipulagssvæðisins tengjast stígakerfi Elliðaárdals eins og kemur fram á breytingarupprætti. 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 vestursvæðinu.

Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarlæði 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.

Gert er ráð fyrir biðstöðvum vegna almenningssamgangna beggja megin við Stekkjarbakka í nánd við ljósastryð gatnamót á móts við Hamrastekk.

5.5 Veitur

Rafmagn, heitt og kalt vatn: Veitur sjá svæðinu fyrir rafmagn, heitu og köldu vatni. Samráð skal haft við Veitur og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagfir og möguleika á færslu lagna.

Fráveita: Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Veitna. Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagfir og möguleika á færslu lagna.

6 Umhverfisáhrif

Breyting á deiliskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/. 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 rökðuð að hluta og hefur uppbygging á þessum svæðum óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.

6.1 Sjónræn áhrif

Sjónræn áhrif eru talin óveruleg, þar sem lóðir og byggingarreitir eru staðsettar ofan við náttúrulegan hrygg í jaðri Elliðaárdalsins sem veldur ekki mikilli truflun á upplifun í dalnum. Að auki eru í deiliskipulagsbreytingu settar fram kröfur um gróður og grænt yfirbragð lóða sem munu milda ásynnd uppbyggingar á svæðinu. Gera má ráð fyrir að tejanleg ljósmengun verði frá gróðurhúsum/hvelvingum en sett eru fram skýr ákvæði um hvernig lýsingu og vöktun skuli háttátt til að takmarka hana til þess að áhrifin teljist óveruleg.

6.2 Vatnsvernd, áhrif á vatn, meðhöndlun efnar og fortleifa

Þar sem svæðið er mjög nálægt Elliðaánum settar fram sérstakar kvaðir um meðferð mengandi efnar auk blágræna ofanvatnslausna við meðferð ofanvatns frá lóðum. Athygli skal vakin á því að svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær til er afar viðkvæmt fyrir hvers konar mengun á framkvæmdatima og allan þann tíma sem mannvirki eru í notkun á svæðinu vegna nálægðar við Elliðaár. Því skal hafa sérstaka gát á meðferð efnar sem geta valdið mengun. Þá er mikilvægt Minjastofnun Íslands verði gert viðvart komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdatima samkvæmt lögum um mengingarmínjar nr. 80/2012.

6.3 Lýsing og ljósmengun

Séu skilmálar varðandi lýsingu uppfylltir eru áhrif vegna lýsingar talin óveruleg.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

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

samykktt í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-eld

Stjórnartíðinda þann _____

REYKJAVÍKURBORG -STEEKJARBAKKI

BREYTING Á DEILSKIPULAGI-

MYNDIR - TILLAGA

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

