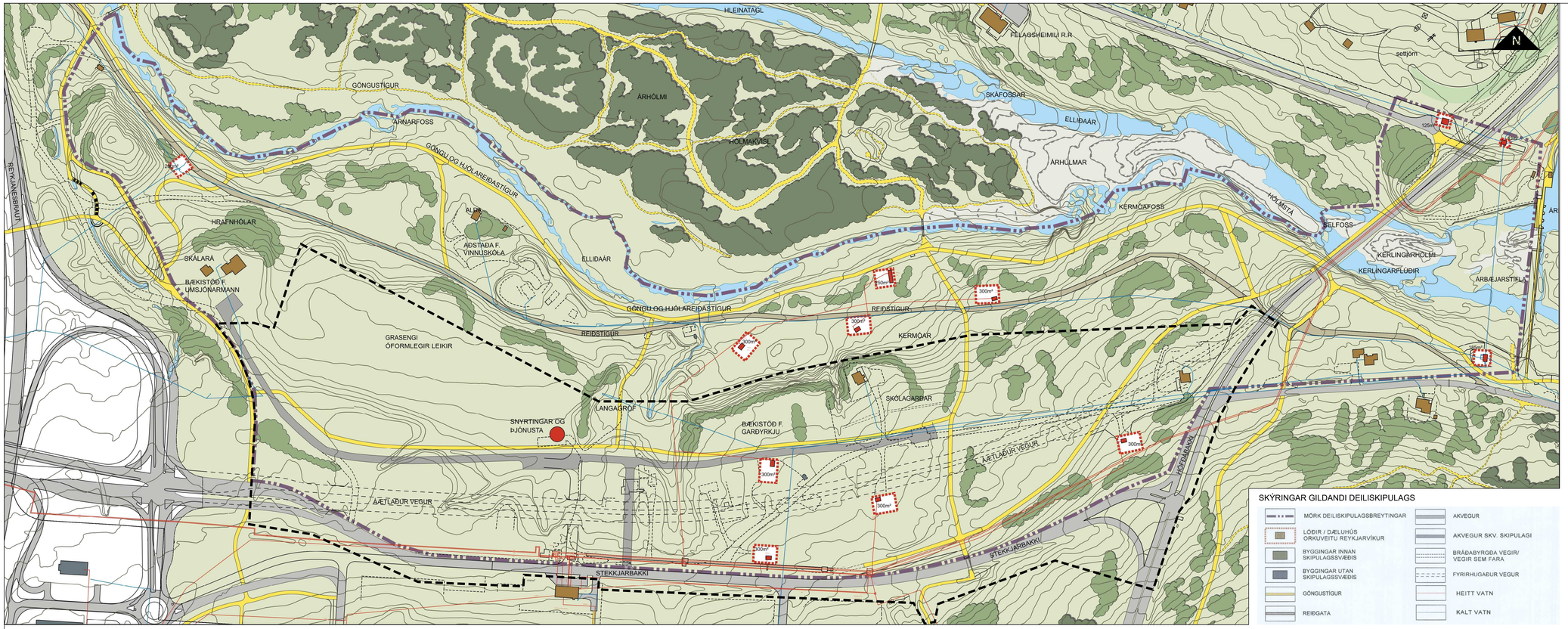
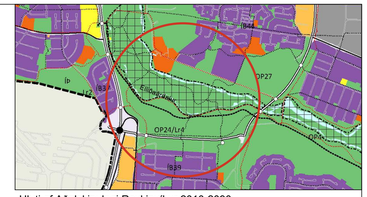
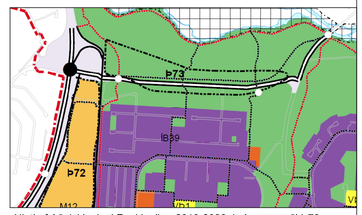


Gildandi deiliskipulag 1:2000 0 50 100m



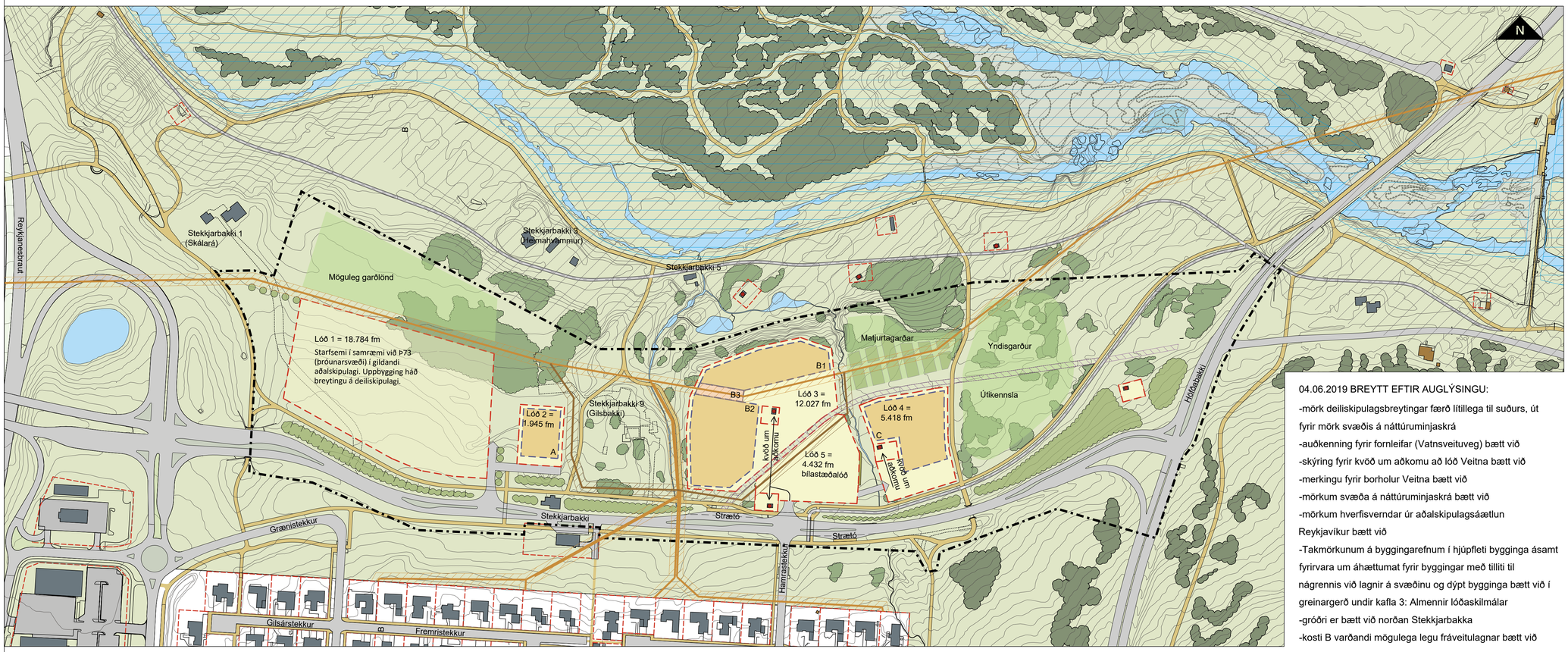
Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, þróunarsvæði Þ73

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Fráveitulögn og helgunarsvæði fráveitulagnar, kostur A
- Fráveitulögn og helgunarsvæði fráveitulagnar, kostur B
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
  A = þjónustubúðir
  B1 og B2 = Gróðurhvelfingar
  C = Samkomu- og skrifstofubygging
- Byggingarreitur létt tengibygging
  B3 = Tengibygging fyrir Gróðurhvelfingar
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem víkja
- Göngu- og hjólastígar
- Hjólastígur (utan skipulagsbreytingar)
- Núverandi gróður
- Nýr gróður á borgarlandi (leiðbeinandi)
- Vegir og bílastæði
- Ný undirgöng og stígur
- Fornleifar - Vatnsveituvegur
- Kvöð um aðkomu að borholum Veitna
- Borholur á lóð Veitna
- Svæði á náttúruminjaskrá (mörk til viðmiðunar)
- Hverfisvernd



Deiliskipulagsbreyting 1:2000 0 50 100m

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU:

-mörk deiliskipulagsbreytingar færð lítillega til suðurs, út fyrir mörk svæðis á náttúruminjaskrá

-auðkenning fyrir fornleifar (Vatnsveituveg) bætt við

-skýring fyrir kvöð um aðkomu að lóð Veitna bætt við

-merkingu fyrir borholur Veitna bætt við

-mörkum svæða á náttúruminjaskrá bætt við

-mörkum hverfisverndar úr aðalskipulagsáætlun Reykjavíkur bætt við

-Takmörkunum á byggingarefnum í hjúpfleti 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 er bætt við norðan Stekkjarbakka

-kosti B varðandi mögulega legu fráveitulagnar bætt við

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

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

_____

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI

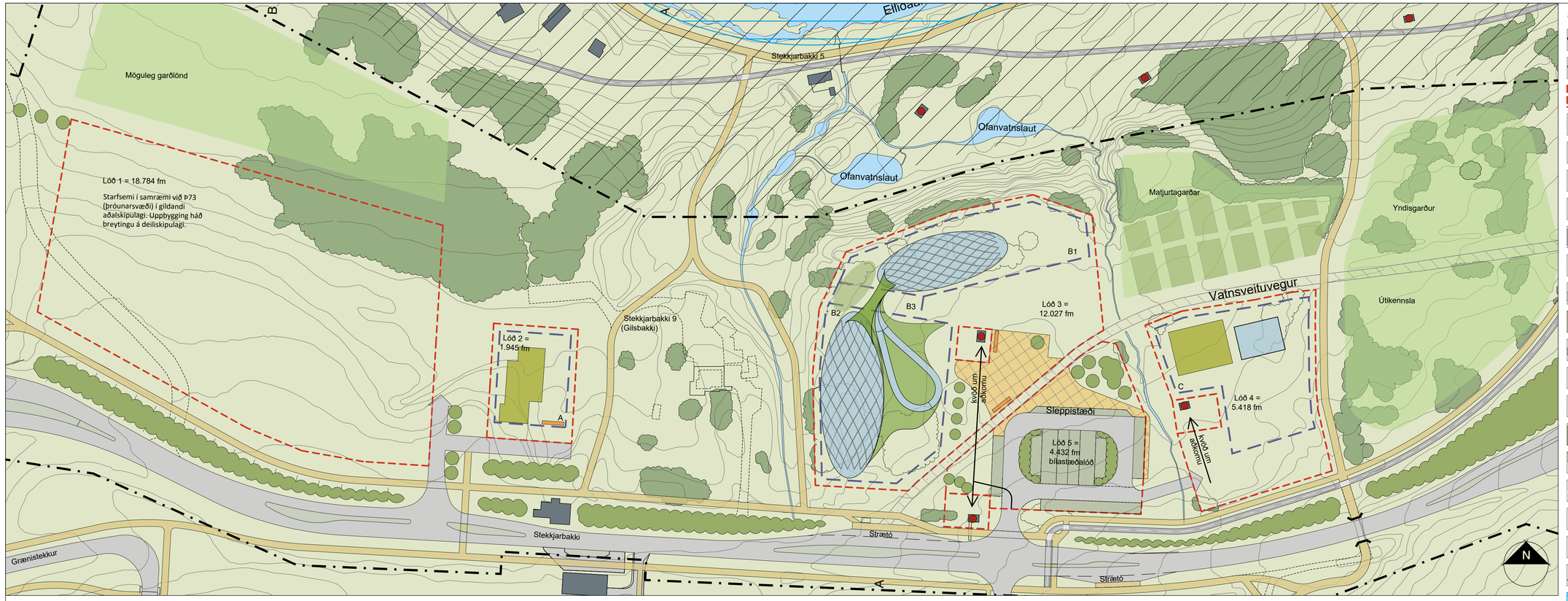
BREYTING Á DEILSKIPULAGI

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR - TILLAGA

KVARÐI-A1:	1:2000	TEIKN NR:	1 AF 4
DAGS:	14.12.2018	HANNAÐ:	GRG/ÞH
FLOKKUR:	0000-reyk-elli	TEIKNAÐ:	GRG/ÓÍ
SKRÁ:	16184-dsk	VERKNR:	16184

LANDSLAG

X:\0-VERK\0000-REYK-ELLIÁ\16184-ELLIÐAÁRDALUR_DSKBREYTING V STEKKJARBAKKA\TEIKNIDWG\16184-DSK-BR-2018.DWG



SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Byggingarreitir
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Nýjar byggingar
- Byggingar innan skipulagssvæðis með glerþaki eða sambærilegu
- Byggingar sem víkja
- Vegir og bílastæði
- Hjólastæði
- Göngu- og hjólastígar
- Aðkoma / torgsvæði
- Hjólastígur (utan skipulagsbreytingar)
- Núverandi gróður
- Núverandi gróður innan lóða
- Nýr gróður á borgarlandi (leiðbeinandi)
- Ný undirgöng og stígur
- Fornleifar - Vatnsveituvegur
- Kvöð um aðkomu að borholum Veitna
- Borholur á lóð Veitna
- Svæði á náttúruminjaskrá (mörk til viðmiðunar)
- Hverfisvernd

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, skýringaruppdráttur 1:1000

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. 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 gróðurtengdri starfsemi. Einnig eru möguleikar á starfsemi sem tengist útivist, hjúkrunarheimili, sambýli 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 yfir 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 heimiluð sé starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðis. Í gildandi 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 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 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 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. Umræett 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 deiliskipulagsuppdrátturinn 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 fornleifaskrá og húsakönnun yfir svæðið sem unnin var af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2017 þá er lagt til að vernda með hverfisvernd eitt hús á svæðinu, Gilsbakka. Flestar aðrar minjar á deiliskipulagssvæðinu eru samkvæmt fornleifaskrá og húsakönnun frá árinu 1930 eða yngri og hafa því ekki hátt 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 bækistöð Garðyrkjudeildar Reykjavíkurborgar og skólagarðar, en Garðyrkjufélag Íslands er nú með vinsæla ræktunarreiti 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 Elliðaám og er mestur í ákveðnum bakka norðan núverandi garðlanda. Þá liggur fráveitulögn 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 deiliskipulagsuppdrætti, skýringaruppdrætti, skilmálateikningum og skýringarsniðteikningum auk greinargerðar á uppdráttum.

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 borgarbúskap og matjurtarækt sem hefð 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 bílastæða séu innan viðunandi marka og yfirbragð verði sem náttúrulegast.
- Tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, nýrra og opnari undirganga, gatna og opinna grænna svæða.
- Gerð verður grein fyrir staðsetningu fyrir biðstöðvum almenningssamgangna við Stekkjarbakka.

Í deiliskipulagsbreytingu er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð 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 vikjandi á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagsbreytingin felst í eftirfarandi:

- Gert er ráð fyrir tveimur innkeyrslum inn á svæðum 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 þjónustuíbúðir.
- Austan Gilsbakka eru skilgreindar tvær byggingarlóðir, önnur fyrir starfsemi Aldin Biodome samkvæmt fyrirliggjandi lóðarvilyrði og hin fyrir starfsemi Garðyrkjufélags Íslands samkvæmt fyrirliggjandi lóðarvilyrði. 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.
- Bætt er við vinstribeygju akrein af Stekkjarbakka inn á Höfðabakka til að greiða fyrir umferð. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir hjóla- og göngustíga undir Stekkjarbakka austan Hamrastekks sem verða opnari og víðari en þau niðurgröfnu 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:

- Fyrirspurnarerindi - frumhönnun uppdrættir 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 almenningsrými. Þar skal koma fram val á byggingarefnum og hvernig útfærslum á skiltum og öðrum merkingum á húsum og lóð verði háttað. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt. Fyrirspurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.
- Byggingarleyfisumsókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirspurnarerindi.
- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfisumsókn. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, görðum, þakgörðum, gróðurfari og trjárækt.
- Byggingarleyfisumsókn skal fylgja áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nálægðar við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga.

Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvaðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákvæðin skulu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á nauðsynlegri rýmd ofanvatnslausna innan svæðisins. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Ýmsar leiðir koma til greina varðandi ofanvatnsmeðhöndlun innan lóða og til að uppfylla ákvæði 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 lágpunktum eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka gróið 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, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfisumsókn. Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

3.1 Bílastæði

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

Í tengslum við breytingu á deiliskipulagi var unnið samgöngumat sem kveður á um viðmið fyrir bílastæði á svæðinu. Kvaðir eru settar um gróður til að milda ásýnd bílastæða við Elliðaárdal. Gróðursvæði skal því þekja lágmark 15% af yfirborði bílastæða (hafa skal frágang bílastæða í Laugardal til viðmiðunar, t.d. við Skautahöll, íþróttafélagið Þrótt og Laugardalsvöll). Allt ofanvatn af bílastæðum skal hreinsa á staðnum og skilað hreinu til viðtaka (Elliðaáa). Þá skal yfirborð bílastæða vera með gegndrægt yfirborð (t.d. grashellur, ecoraster eða sambærilegt) en akstursvæði mega vera malbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbíla á bílastæðum 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 bílastæði 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. Uppsetning skilta er háð byggingarleyfi frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar. Þó er óheimilt að vera með merkingar og auglýsingaskilti á norðurhlið mannvirkja (sem vísa 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 blikkandi 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, stíga 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 ásýnd þeirra eins og kostur er. Djúpgáma skal staðsetja samhliða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Horfa skal til þess að endurnýta úrgang og flokka sorp á svæðinu eins og best verður á kosið.

4 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um nýjar byggingar á skipulagssvæðinu.

Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að fella byggingar, bílastæði 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 vísa í norður að Elliðaám og Elliðaárdal skulu almennt vera látlausar og falla sem best að umhverfinu. Lóðarhafar skulu afla tilskilinna leyfa ef þeir telja sig þurfa að nota borgarland undir framkvæmdir.

4.1 Aðalinngangur

Aðalinngangar skulu vera aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur sem og frá bílastæðum á viðkomandi lóð og í tengslum við skilgreindar gönguleiðir og stíga.

4.2 Byggingarreitir og hönnun bygginga

Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótar 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 hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Stefnt skal að því að hanna byggingar þannig að beita megi náttúrulegri loftræstingu til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkviliðið 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 uppdrætti 3.

4.4 Byggingarefni

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

4.5 Veggsvalir

Veggsvalir eru heimilar á öllum hliðum 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 sambærilegu. Undanþegnar frá þessu eru þær byggingar sem eru með glerþaki eða sambærilegu, svo sem plast. Þök og veggi sem ekki hafa grænt yfirborð skulu vera í lit sem fellur inn í umhverfið, t.d. jarðarlitum.

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.

4.8 Notkun/starfsemi

Starfsemi sem heimiluð er innan hverrar lóðar kemur fram í skilmálum um lóðir. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugeymslur og almennt íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu.

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

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

_____

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI

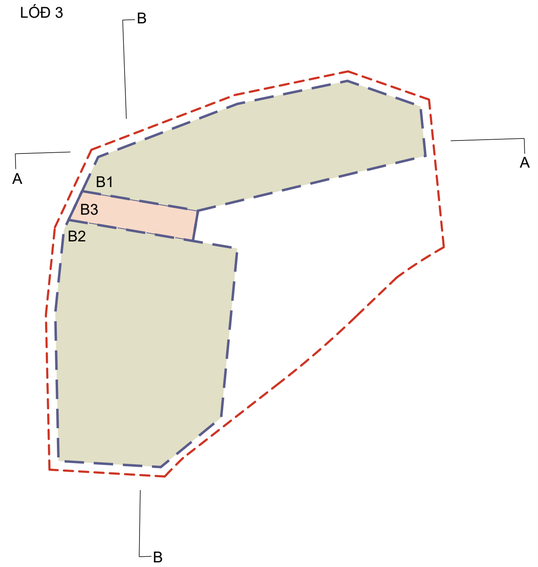
BREYTING Á DEILSKIPULAGI

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR - TILLAGA

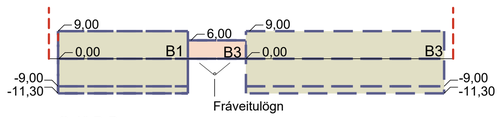
KVARÐI-A1:	1:1000	TEIKN NR:	2 AF 4
DAGS:	14.12.2018	HANNAÐ:	GRG/ÞH
FLOKKUR:	0000-reyk-elli	TEIKNAÐ:	GRG/ÓÍ
SKRÁ:	16184-dsk	VERKNR:	16184

LANDSLAG

LÓÐ 3



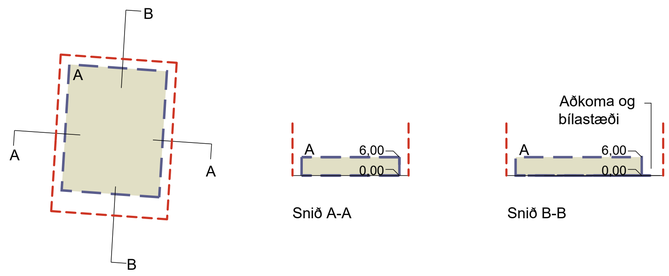
Snið A-A



Snið B-B

Skilmálateikningar lóð 3 1:1000

LÓÐ 2

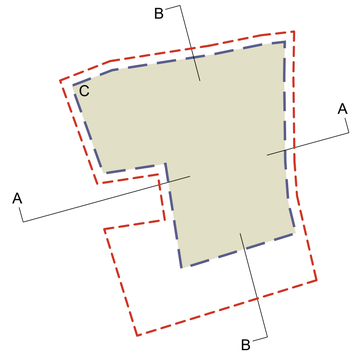


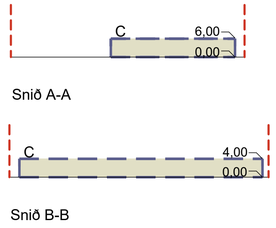
Snið A-A

Snið B-B

Skilmálateikningar lóð 2 1:1000

LÓÐ 4





Snið A-A

Snið B-B

Skilmálateikningar lóð 4 1:1000

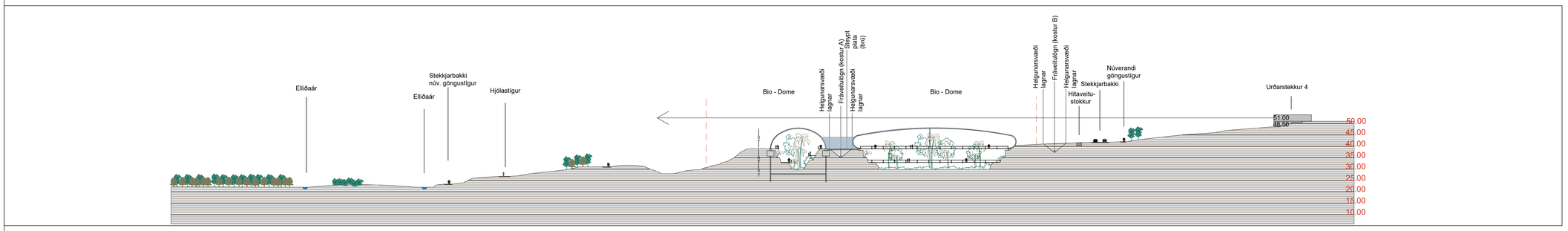
SKÝRINGAR

- Lóðamörk eftir breytingu
- Byggingarreitir
- Byggingarreitur létt tengibygging
- Gólfflötur/aðkomuhæð

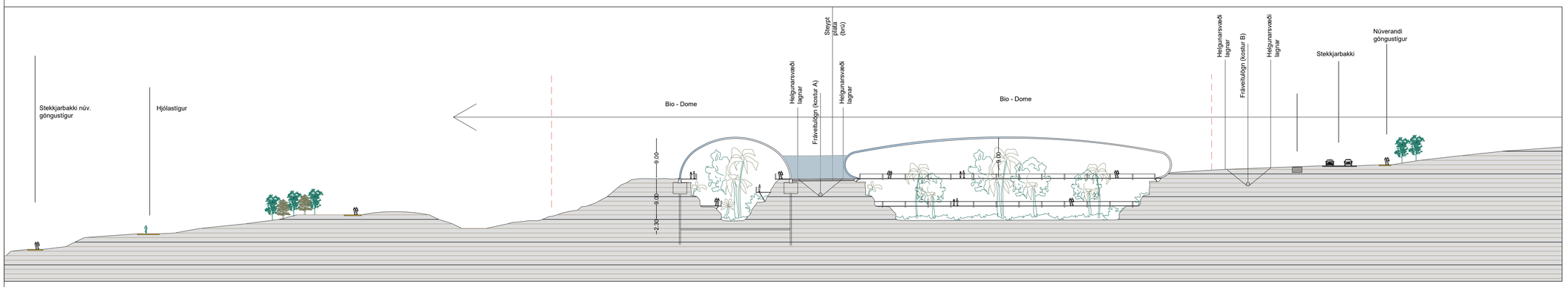
N

Lóð	Notkun	Stærð lóðar (fermetrar)	Heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heimilað byggingarmagn, gróðurhús eða sambærilegt (fermetrar)	Hámarksfjöldi bílastæða	Hámarksfjöldi rútustæða
Lóð 1	Þróunarsvæði skv. aðalskipulagi	18,784	0	0	0	0
Lóð 2	Þjónustuíbúðir	1,945	1,300	0	15	0
Lóð 3	Gróðurhvelfingar	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**

Skilmálatafla



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



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

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

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

_____

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI

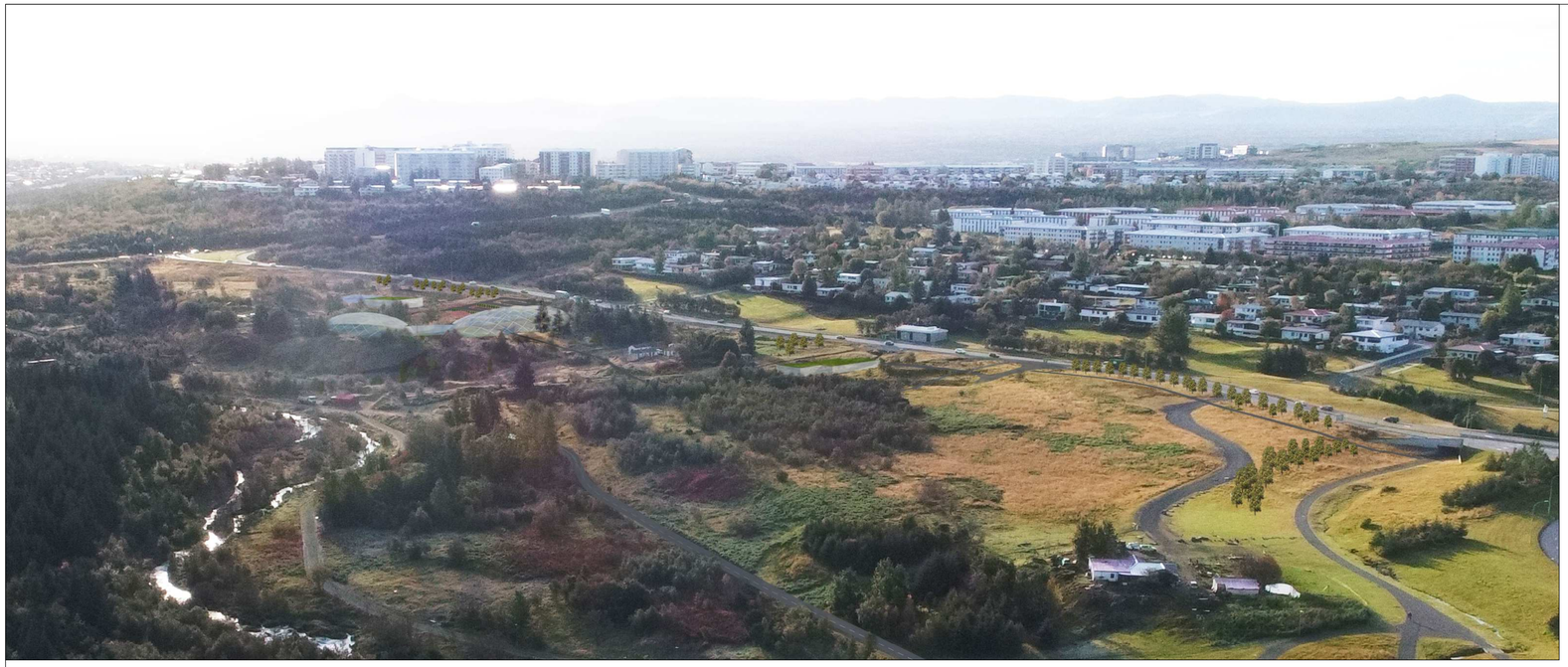
BREYTING Á DEILSIKIPULAGI

SKILMÁLATEIKNINGAR - TILLAGA

KVARÐI-A1:	1:1000 / 1:500	TEIKN NR:	3 AF 4
DAGS:	14.12.2018	HANNAÐ:	GRG/ÞH
FLOKKUR:	0000-reyk-elli	TEIKNAÐ:	GRG/ÓÍ
SKRÁ:	16184-dsk	VERKNR:	16184

LANDSLAG

X:\0-VERK\0000-REYK-ELLI\A\16184-ELLIÐAÁRDALUR_DSKBREYTING V STEKKJARBAKKA\TEIKN\DWG\16184-DSK-BR-2018.DWG



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.

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

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

4.9 Lýsing

Skilmálar varðandi ljósmengun tryggja að ljósmengun frá starfsemi á svæðinu verði innan marka,. Búið er að mæla núverandi ljósmengun á svæðinu sem er í dag töluverð og líklegt 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 mælirinn náði að aðlagast umhverfishita við bestu skilyrði, sem er þegar það er heiðskírt og í stjörnurökkri. Þrjár mælingar voru framkvæmdar á hverjum punkti og meðaltal þeirra skráð. Dregið er frá 0.11mpasa sökum ljósmengunar og bjarma frá tungls ljósi. Núverandi ástand myndi flokkast sem slæm borgar umhverfislýsing 18.4mpsas. Meðaltal birtu í Reykjavík er 17.8mpsas.

Staðall um utanhússlýsingu ÍST 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 Eninerrs: 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 upplýsi 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 minnstri ljósmengun. Einnig er hægt að lágmarka ljósmagn með því að takmarka lýsingu eftir að rökkva tekur. Lýsing utanhúss skal vera óbein, látlaus og glýjulaus, með afskermuðum lömpum, ljósbúnaður skal ávalt 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 minnstri ljósmengun, og notkun á ljósastýringu 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 skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Aðeins eru nýjar lóðir númeraðar, sem þýðir að núverandi lóðir Orkuveitu Reykjavíkur eru án númers, en ein þeirra minnkar lítillega 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. Röskun 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 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 byggingareitum á lóðinni og því er uppbygging innan hennar háð breytingu á deiliskipulagi. Í slíkri breytingu yrðu byggingareitir skilgreindir og skilmálar settir varðandi mögulega uppbyggingu.

Lóð 2:

Stærð lóðar 1.945 fm. Heimilt er að byggja 5-15 þjónustuíbúðir, t.d. sambýli 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 gróðurhvelfingar. 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 milligólfum (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 þjónustubifreiða með vörur og önnur aðföng. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarinnar, en vísað 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 gróðurhvelfingar eða sambærilegt (með bogaþaki) innan byggingarreita B1 og B2. Hámarkshæð gróðurhvelfinga 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).

Byggingarreitur B3

Byggingarreitur 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 byggingarreitsins. Innan byggingarreits B3 er heimilt að hafa létta tengibyggingu sem tengir saman gróðurhvelfingar 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 austursvæði (lóðir 3 og 4). 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. Kvöð er um aðkomu að lóð 4 gegnum lóð 5.

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

5.2 Byggingar húsnæðis

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 viðtaka sem eru Elliðaár. Kvaðir eru um að núverandi farvegir ofanvatns fái að vera áreittar 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 ásættanlegri forhreinsun innan lóða í ofanvatnsrásum og/eða safnlautum. Undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndrægt og skal undirlag hannað með tilliti til hreinsunar á ofanvatni. Almennt skal yfirborð vera eins gegndrægt og kostur er, og skulu bílastæðin sjálf vera með gegndrægu yfirborðsefni eins og grashellum eða plasthellum en akbrautir bílastæða og götur mega vera með ógegndrægu yfirborði. Þakvatni af húsum skal beint í grjótþúkk 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 niðursigi 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 vestursvæðinu. 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 gróðurhvelfingar (lóð 3) og aðgreinir hann bílastæðin frá aðkomusvæði innan lóðar fyrir gróðurhvelfingar. 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 ásýnd mannvirkja og halda í náttúrulegt yfirbragð Elliðaárdalsins.

Aðkoma að svæðinu fyrir akandi umferð er um ljósastýrð 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 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 viðari 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 ljósastýrð gatnamót á móts við Hamrastekk.

5.5 Veitur

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

6 Umhverfisáhrif

Breyting á deiliskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana 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. Umræddd svæði eru þegar röskuð 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 staðsettir 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 ásýnd uppbyggingar á svæðinu. Gera má ráð fyrir að teljanleg ljósmengun verði frá gróðurhúsum/hvelfingum en sett eru fram skýr ákvæði um hvernig lýsingu og vöktun skuli háttað til að takmarka hana til þess að áhrifin teljist óveruleg.

6.2 Vatnsvernd, áhrif á vatn, meðhöndlun efna og fornleifa

Þar sem svæðið er mjög nálægt Elliðaánum settar fram sérstakar kvaðir um meðferð mengandi efna auk blágrænna 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 framkvæmdatíma og allan þann tíma sem mannvirki eru í notkun á svæðinu vegna nálægðar við Elliðaár. Því skal hafa sérstaka gát á meðferð efna sem geta valdið mengun. Þá er mikilvægt Minjastofnun Íslands verði gert viðvart komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdatíma samkvæmt lögum um menningarminjar 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 samþykkt í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

_____

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

REYKJAVÍKURBORG -STEKKJARBAKKI

BREYTING Á DEILSKIPULAGI-

MYNDIR - TILLAGA

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

LANDSLAG