



Reykjavík 4. júní 2019

**Varðar: Stekkjarbakki Þ73, nýtt deiliskipulag.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Landslags ehf., dags. 14. desember 2018, að deiliskipulagi fyrir Stekkjarbakka Þ73. Um er að ræða nýtt skipulag á svæðinu norðan Stekkjarbakka þar sem er skilgreint opið svæði og þróunarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í tillögunni eru skilgreindar nýjar lóðir, byggingareitir og hámarks byggingarmagn á svæðinu. Síndar eru nýjar aðkomur inn á svæðið og fjöldi bílastæða skilgreint. Tillagan var auglýst frá 21. janúar 2019 til og með 4. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/ábendingar:

- 1) Guðrún Bára Gunnarsdóttir dags. 30. janúar 2019,
- 2) Halldór Páll Gíslason, f.h. Hollvinasamtaka Elliðaárdalsins dags. 7. febrúar 2019,
- 3) Stefán Jón Hafstein, dags. 19. febrúar 2019,
- 4) Páll Ísólfr Ólason og fjölskylda dags. 26. febrúar 2019,
- 5) Hallur Heiðar Hallsson, dags. 1. mars 2019,
- 6) Guðrún Helga Theodórsdóttir dags. 2. mars 2019,
- 7) Linda Rós Guðmundsdóttir dags. 2. mars 2019,
- 8) Halldór Frímansson dags. 3. mars 2019,
- 9) Hjördís Hendriksdóttir dags. 3. mars 2019,
- 10) Guðjón Sigurbjartsson dags. 3. mars 2019,
- 11) Sædís Þorleifsdóttir dags. 3. mars 2019,
- 12) Kolbrún Elíasdóttir og Björn Bjarnason dags. 3. mars 2019,
- 13) Signý Sæmundsdóttir dags. 3. mars 2019,
- 14) Ólafur Kr. Guðmundsson dags. 3. mars 2019,
- 15) Anna Kístín Einarsdóttir dags. 3. mars 2019,
- 16) Sigurður Sigurjónsson dags. 3. mars 2019,
- 17) Hildur Nielsen dags. 3. mars 2019,
- 18) Halldóra Sveinsdóttir dags. 3. mars 2019,
- 19) Edda Kristín Reynis dags. 3. mars 2019,
- 20) Hallur Heiðar Hallsson dags. 3. mars 2019,
- 21) Guðbjörg Eggertsdóttir dags. 3. mars 2019,
- 22) Jósep Valur Guðlaugsson dags. 4. mars 2019,
- 23) Sveinn Atli Gunnarsson dags. 4. mars 2019,
- 24) Jón Smári Úlfarsson dags. 4. mars 2019,
- 25) Bergljót Rist dags. 4. mars 2019,
- 26) Valgerður Sigurðardóttir dags. 4. mars 2019,
- 27) Guðmundur Eyjólfsson dags. 4. mars 2019,
- 28) Tryggvi G. Tryggvason dags. 4. mars 2019,
- 29) Unnur Sveinsdóttir og Hafþór Snæbjörnsson dags. 4. mars 2019,
- 30) Auðna Ágústsdóttir dags. 4. mars 2019,
- 31) Birkir Björnsson dags. 4. mars 2019,
- 32) Sigurlaug Jónsdóttir dags. 4. mars 2019,

- 
- 33) Anni G. Haugen dags. 4. mars 2019,
  - 34) Magnús Þorgrímsson dags. 4. mars 2019 ,
  - 35) Guðmundur Tryggvi Sigurðsson dags. 4. mars 2019,
  - 36) Jón Eiríksson dags. 4. mars 2019,
  - 37) Þórunn Óskarsdóttir og Sigurður Hjartarson dags. 4. mars 2019,
  - 38) Guðrún Ágústsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 39) Ragnheiður Kristjánsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 40) Svavar Hrafn Svavarsson dags. 4. mars 2019,
  - 41) Sigurður Ingi Arnars Unuson dags. 4. mars 2019,
  - 42) Íris Hafsteinsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 43) Eva Yngvadóttir og Sigurjón Sigurjónsson dags. 4. mars 2019,
  - 44) Sigrún Jónsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 45) Ragnheiður Ólafsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 46) Anna Sif Jónsdóttir, Arnar Jónsson og Anna Dögg Arnarsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 47) Margrét Aðalheiður Markúsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 48) Dagný Bjarnadóttir dags. 4. mars 2019,
  - 49) Guðrún Ísafold Hilmarsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 50) Guðmundur V. Guðmundsson dags. 4. mars 2019,
  - 51) Björn I. Guðmundsson dags. 4. mars 2019,
  - 52) Guðmundur Axel Hansen f.h. íbúa í Hólastekk 4 dags. 4. mars 2019,
  - 53) Kolbrún Ýr Sigfúsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 54) Lilja Sigrún Jónsdóttir dags. 4. mars 2019,
  - 55) Una Sigurðardóttir dags. 4. mars 2019,
  - 56) Torfi Stefán Jónsson dags. 4. mars 2019,
  - 57) Halldór Páll Gíslason dags. 4. mars 2019
  - 58) Hollvinasamtök Elliðaárdalsins dags. 4. mars 2019.

Einnig eru lagðar fram umsagnir Umhverfisstofnunar, dags. 4. mars 2019, umsögn Veitna, dags. 13. mars 2019 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 14. mars 2019. Samantekt á athugasemdum og svör við þeim fylgja hér á eftir.

1) Athugasemd að um sé að ræða skerðingu á grænu svæði í borginni, þrengt sé að dalnum og gengið sé á ytri mörk Elliðaárdalsins.

**Svar:** Ekki er um að ræða eiginlegt grænt svæði í borginni til útvistariðkunar, heldur þróunarsvæði sem er ekki hluti af dalnum skv. skilgreiningu á landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útvistarsvæðisins í Elliðaárdal og hefur uppbygging á svæðinu óveruleg áhrif á eiginlegt útvistarsvæði Elliðaárdalsins. Ekki er tekið undir þá athugasemd að verið sé að þrengja að Elliðaárdalnum. Afmörkun dalsins sem Borgargarðs var skilgreind í af starfshóp hjá Reykjavíkurborg sem skilaði tillögu til borgarráðs fyrir nokkrum árum, sjá mynd. Elliðaárdalur sem borgargarður er skilgreindur innan hvítu línunnar á myndinni en deiliskipulagssvæði Stekkjarbakka er merkt inn sunnan við þá afmörkun.



*Tillaga áðurnefnds starfshópsvar að skilgreindir þróunarreitir skv. aðalskipulagi yrðu ekki hluti af borgargarðinum, þar sem áætlanir um þau svæði væru í öðru ferli. Starfshópurinn var einnig með þá tillögu að hefja þyrfti vinnu við endurskoðun á deiliskipulagi Elliðaárdalsins (sú vinna er hafin), skilgreina þyrfti stærra hverfisverndarsvæði á grundvelli náttúrufarsúttekta og samhliða yrði gerð umhirðuáætlun fyrir dalinn.*

*Deiliskipulag fyrir svæði þ73 er unnið á grunni Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og er skilgreint í greinargerð á eftirfarandi hátt: „ 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.“ Vinna við breytingu á deiliskipulagi fyrir Elliðaárdalinn er í gangi og búið er að skilgreina mörk þess. Í því deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir nýjum stórum mannvirkjum og aðallega horft til endurbóta á stígum, áningarstöðum og bættri útivistaraðstöðu í dalnum*

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð. Hins vegar þá er afmörkun skipulagssvæðisins dregin lengra til suðurs í samræmi við afmörkun vatnasviðsins Elliðaáa, þar sem svæðið er á náttúruminjaskrá og auk þess eru sýnd á uppfærðum uppdrætti mörk hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi..

---

2) Athugasemd um áburðarnotkun, sem verður notaður undir framandi gróður að hann muni leka með ofanvatni í Elliðaárna og skaða viðkvæmt lífríkið þar.

**Svar:** Gróður í gróðurhúsum er ræktaður í lokuðu kerfi og verður áburðarmengað vatn ekki veitt í Elliðaár heldur fer hann í fráveitukerfið og mun því ekki valda mengun í Elliðaá. Auk þess má benda á að margar af helstu laxveiðiam landsins renna um ræktuð tún í landbúnaðarhéruðum þar sem áburðargjöf er margföld á við það sem hér um ræðir.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

3) Athugasemd um að deiliskipulagssvæðið við Stekkjarbakka 73 og önnur þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 í nágrenni dalsins, séu ekki tekin með inn í heildarskipulag Elliðaárdalsins.

**Svar:** Sjá svar við athugasemd nr. 1 hér að framan.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð. Afmörkun skipulagssvæðisins minnkuð til suðurs í samræmi við afmörkun vatnasviðsins Elliðaáa, þar sem svæðið er á náttúruminjaskrá og auk þess eru sýnd á uppfærðum uppdrætti mörk hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi..

4) Athugasemd varðandi viðskiptamódelið fyrir lóð nr. 3 í skipulagi, uppbyggingaráformum og starfsemi BioDome Aldin – auk þess að einkafyrirtæki fái úthlutað „parti“ af Elliðaárdalnum.

**Svar:** Reykjavíkurborg telur að starfsemi BioDome falli vel að umhverfi Elliðaárdals. Um er að ræða lóð í jaðri dalsins á svæði sem skilgreint er fyrir græna atvinnustarfsemi í aðalskipulagi, fyrir utan hina skilgreindu afmörkun á útivistarsvæði dalsins, sbr. mynd hér að framan. Aukin þjónusta við dalinn er starfsemin til þess fallin að hvetja íbúa til útivistar og góð viðbót við þá þjónustu sem þegar er við dalinn, svo sem Árbæjarlaug og Árbæjarsafn.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

5) Athugasemd varðandi áætlaða aukningu á umferð um Stekkjarbakka í tengslum við nýja starfsemi á svæðinu, þar sem nú þegar er til staðar mikil umferð og hljóðmengun. Auk þess eru áhyggjur um að ef þörf er á að „stækka“ Stekkjarbakka, þ.e. fjölga akreinum, þá er það til suðurs nær núverandi íbúðarbyggð í Stekkjunum.

**Svar:** Unnin var aðalskipulagsbreyting árið 2017 til að meta þörf fyrir tvöföldun Stekkjarbakka, þ.e. fara úr tveimur í fjórar akreinar. Áætluð umferð um svæðið í aðalskipulagi og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins gefa ekki tilefni til tvöföldunar Stekkjarbakka milli Reykjanesbrautar og Höfðabakka. Umferðarspár hafa sýnt mun minni umferð um Stekkjarbakka en eldri spár gerðu, enda byggðu eldri áætlanir á öðrum forsendum þar sem veruleg uppbygging í austurjaðri Reykjavíkur var ráðgerð sem nú hefur verið fallið frá, auk þess sem um talsvert meiri umferð er að ræða í spám eldra skipulags. Ekki er því nauðsyn á færslu götunnar vegna aukinnar umferðar og því talið ráðlagt að halda Stekkjarbakka í óbreyttri legu. Óbreytt lega götunnar útilokar þó ekki að mögulegt verði að auka umferðarrým götunnar með minni aðgerðum í framtíðinni sé það talið nauðsynlegt.

---

Umferðarspár hafa sýnt um 20 þúsund bíla á sólarhring á Stekkjarbakka og ekki er talið að sú viðbót sem deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir m.v. það byggingarmagn og starfsemi auki umferðina nema að litlu leyti, auk þess sem gera má ráð fyrir að dreifingin verði betri yfir þá aðra tíma sólarhrings, heldur en mesta umferðin er í dag þ.e. morgun- og seinniparts umferð á virkum dögum. Hljóðvistarkort hafa sýnt að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjum er um 62dB.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

6) Athugasemd um að ljósmengun frá fyrirhuguðum glerhvolfum BioDome.

**Svar:** Myrkramælingar voru framkvæmdar á svæðinu, en niðurstöður þeirra mælinga voru að núverandi ástand flokkast sem slæm borgar umhverfislýsing 18.4mpsas, en meðaltal birtu í Reykjavík er 17.8mpsas. Ljóst er að nú þegar er ljósmengun töluverð í dalnum.

Í skipulagsskilmálum deiliskipulagsins kemur fram eftirfarandi varðandi ljósmengun sem og vöktun henni tengd: 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 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 mælirinn náði að aðlagast umhverfishita við bestu skilyrði, sem er þegar það er heiðskirt 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 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 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 ljósastryringu 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. Það er mat skipulagsyfirvalda að skilmálar kveði á um að fullnægjandi kröfur hafi verið settar á starfsemina til að tryggja ásættanlega ljósmengun.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

7) Athugasemd um að sá gróður sem er til staðar á svæðinu í dag og búinn að vaxa umtalsvert á síðustu árum/ áratugum muni víkja og minnka með fyrirhuguðum framkvæmdum.

**Svar:** Í skipulagsskilmálum kemur fram að um 20-30% af yfirborði lóða skal vera grænt, þ.e. gras, runnar, tré og annar gróður. Einnig kemur fram í skilmálum að röskun á núverandi gróðri svo sem trjám og runnum skuli haldið í lágmarki og komið í veg fyrir hana þar sem því verður við komið. Einnig verður bætt í gróðurbelti meðfram Stekkjarbakka á upp færðum uppdráttum, umfram það sem auglýst tillaga gerir ráð fyrir sem mótvægisáðgerð við þann gróður sem tapast vegna uppbyggingarinnar.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

8) Áhyggjur eru af mengun vegna ofanvatnsafrennslis, frá nýjum lóðum og byggingum sem renni út í Elliðaárnar og umhverfi þess.

**Svar:** Ofanvatn af svæðinu verður hreinsað áður en því er veitt í viðtaka sem er Elliðaár. Í skipulagsskilmálum kemur fram eftirfarandi: 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 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 ásættanlegri forhreinsun 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 vera eins gegndræpt og kostur er, og skulu bílastæðin sjálf vera með gegndræpu yfirborðsefni eins og grashellum eða plashellum en akbrautir bílastæða 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 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. Í upp færðri greinargerð með uppdráttum er ennfremur búið að bæta við takmörkun á byggingarefnum ú hjúpfleti bygginga s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Það er mat skipulagsyfirvalda að skilmálar kveði á um að fullnægjandi kröfur hafi verið settar á starfsemina til að tryggja ásættanlega hreinsun ofanvatns á svæðinu. Þá verður flatarmál bílastæða á skipulagssvæðinu þar að auki að teljast hverfandi lítið miðað við aðliggjandi götur í Stekkjahverfinu sem afvatnast nú þegar í átt að ánum.

---

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

9) Athugasemd um að fyrirhuguð bygging BioDome Aldin muni draga úr sérstöðu Elliðaárdalsins sem náttúruperlu, um verður að ræða of áberandi hús.

**Svar:** Í skipulagstillögunni þá hefur verið unnið töluvert með staðsetningu byggingareita, yfirbragð bygginga og hvernig fella megi mannvirki sem best að landi. Húshliðar á byggingum og gróðurhúsum sem visa til suðurs að Elliðaáam og Elliðaárdal skulu almennt vera látlausar og falla sem best að umhverfinu. Hámarkshæð bygginga er 9 m yfir núverandi landhæð og því ekki um mjög háar byggingar að ræða. Í kafla 6.1 í greinargerð þá er talað um sjónræn áhrif sem eru talin óveruleg, þar sem lóðir og byggingareitir eru staðsettir ofan við náttúrulegan hrygg í jaðri dalsins. Settar eru fram kröfur um gróður og grænt yfirbragð lóða sem munu milda ásjónu uppbyggingar á svæðinu.

**Viðbrögð:** Kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

10) Fagnað er þeim breytingum sem hafa orðið á tillögunni frá fyrstu hugmyndum, og það sé til mikilla bóta. Húsin eru orðin lægri, og grafin að hluta til niður í landið.

**Svar:** Það er rétt, unnið hefur verið töluvert með tillöguna frá fyrstu drögum sem lágu fyrir og voru kynnt í ráðum og nefndum borgarinnar. Hús hafa verið lækkuð í hæðum, og byggingareitum hnikað meira til suðurs frá eldri drögum að tillögu. Skipulagsyfirlögd þakka fyrir þessa athugasemd en það er enn fremur vilji skipulagsyfirlögd að byggingar á svæðinu valdi takmarkaðri sjónmengun og verði jákvæði viðbót við starfsemi í jaðri dalsins.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

11) Athugasemd varðandi það að staðsetning bygginga sé ekki heppileg á svæðinu m.v. þá starfsemi og það umfang sem er fyrirhugað.

**Svar:** Fyrirhuguð starfsemi álóð GÍ og Aldin BioDome, og það umfang sem mun fylgja þeim, fellur vel að þeirri tegund starfsemi sem skilgreind er fyrir þróunarsvæði 73 skv. aðalskipulagi Reykjavíkur. Hægt er að færa rök fyrir því að sú græna starfsemi sem skilgreind er á deiliskipulagssvæðinu eigi vel heima í jaðri Elliðaárdalsins og verði góð viðbót við þjónustu í nágrenni dalsins sem kallað hefur verið eftir (m.a. veitinga- og salernisaðstöðu). Gott dæmi um sambærileg og vel heppnuð mannvirki í jaðri dalsins er Árbæjarlaug. Starfsemi Aldins Biodome og GÍ getur þannig orðið góð viðbót við þau útivistar- og upplifunartækifæri sem dalurinn og nærsvæði hans hafa upp á að bjóða. Sjá jafnframt svar nr. 10 hér að framan.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

12) Athugasemd um að æskilegt sé að leyfa borgarbúum að kjósa um tillöguna.

**Svar:** Við almenna málsmeðferð deiliskipulagsáætlana, samkvæmt skipulagslögum, gefst íbúum tækifæri á að koma á framfæri athugasemdum og færa rök fyrir þeim. Skipulagsyfirlögdum er skylt að taka afstöðu til athugasemda og svara þeim efnislega Fram kemur í sveitarstjórnarlögum heimild fyrir íbúa til að óska eftir íbúakosningum um einstök málefni sveitarfélagsins sbr. 1. mgr. 107. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 en íbúakosning næst ekki nema að lágmarks fjöldi undirskrifa náist

---

samkvæmt sveitarstjórnarlögum og reglugerð um undirskriftasafnanir vegna almennra atkvæðagreiðslna samkvæmt sveitarstjórnarlögum nr. 155/2013. Bent er á að slík kosning veitir takmarkaða innsýn í þá afstöðu sem íbúar hafa tekið til þess málefni sem kosið er um og er vandséð að að hún bæti nokkru við þá aðkomu sem íbúar geta haft að meðferð og afgreiðslu skipulagstillögu samkvæmt skipulagslögum. Einnig þarf ósk um íbúakosningu að tengjast ákvörðun sveitarfélagsins um samþykki deiliskipulagsins en ekki er hægt að óska eftir að kosið sé um málefni sem ná út fyrir skipulagssvæðið. Ef ennþá er vilji athugasemdaráðila til að óska eftir íbúakosningu þarf að beina sérstöku erindi þess efnistil borgarstjórnar innan 4 vikna frá því að deiliskipulagið er samþykkt og birt í B- deild Stjórnartíðinda. Bent er á að ósk um íbúakosningu er ekki bindandi fyrir sveitarfélagið né frestar gildistöku deiliskipulagsins.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

13) Athugasemd um að tillagan geri ráð fyrir of miklu byggingarmagni og allt of fáum bílastæðum í skipulaginu, 80 stk.

**Svar:** Skipulagstillagan miðar við ákveðin lágmarks fjölda bílastæða sem er í samræmi við stefnu aðalskipulags um að skilgreina fjölda bílastæða eftir svæðum í borginni og eftir eðli og umfang starfsemi. Ef bílastæði reynast of fá verða rekstraráðilar á svæðinu að leysa það með öðrum hætti, t.d. með „skutlum“ sem aka gestum til og frá svæðinu, líkt og dæmi eru um fyrir sambærilega þjónustu sem sjálfstæðir aðilar veita innan borgarinnar. Fjöldi bílastæða byggir enn fremur á samgöngumati sem unnið var af verkfræðistofu samhliða vinnu við deiliskipulagsbreytinguna.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

14) Fagnað er nýrri tillögu að skipulagi, og spennandi tækifæri til að fá atvinnustarfsemi í nærumhverfið í Breiðholtið með skemmtilega tengingu við Elliðaárdalinn.

**Svar:** Skipulagsyfirvöld taka undir þessa fullyrðingu og er von þeirra að vel takist til og starfsemin geti orðið jákvæð viðbót við þjónustu í jaðri dalsins.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

15) Óskað er eftir að staðsetja áningagerði fyrir hesta innan svæðisins, við reiðleið í neðri hluta Elliðaárdalsins.

**Svar:** Ekki er gert ráð fyrir slíkri aðstöðu í auglýstri deiliskipulagstillögu en möguleiki er á að koma henni síðar fyrir. Til að mynda er gert ráð fyrir möguleika á aðskildum reiðstíg um undirgöng við Stekkjarbakka þar sem nú er nýlagður hjólastígur. Í vinnslu er endurskoðun á deiliskipulagi fyrir Elliðaárdalinn og er það unnið í samráði m.a. við Hestamannafélagið Fák. Í þeirri vinnu er hægt að skoða heildarstæðar tengingar skipulagssvæðisins að Stekkjarbakka við reiðleiðir í Elliðaárdal.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.



---

16) Athugasemd varðandi það að Elliðaárdalurinn sé skipulagður í smá bútum áður en búið er að móta heildstætt skipulag fyrir dalinn allan frá Heiðmörk og niður að ósum. Núverandi áform á svæðinu við Stekkjarbakka Þ73 eru því ótímabær, klára þarf afmörkun og skipulag dalsins fyrst.

**Svar:** Vinna við endurskoðun á deiliskipulagi Elliðaárdals er langt komin, en þar koma fram mörk Elliðaárdals., Sjá jafnframt svar nr. 1 hér að framan.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð. Hins vegar þá er afmörkun skipulagssvæðisins minnkuð til suðurs í samræmi við afmörkun vatnasviðsins Elliðaáa, þar sem svæðið er á náttúruminjaskrá og auk þess eru sýnd á uppdrætti mörk hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.

17) Mótmælt er áformum um sambýli í skipulagstillögunni og að sú byggð samræmist ekki aðalskipulagi.

**Svar:** Umrætt svæði við Stekkjarbakka er skilgreint sem þróunarsvæði og þar er m.a. skilgreind möguleg starfsemi fyrir samfélagsþjónustu. Sambýli samræmist því aðalskipulagi og er þetta talin ákjósanlegt staðsetning fyrir slíka starfsemi í nálægð við útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

18) Mótmælt er áformum um að skipuleggja aðra stóra atvinnulóð, vestast á svæðinu án þess að fjallað sé um hvaða starfsemi er þar fyrirhuguð.

**Svar:** Umrædd lóð (nr. 1 á uppdrætti), er afmörkuð en henni fylgja ekki aðrir skipulags- og/eða byggingarskilmálar. Gera þarf deiliskipulagsbreytingu þegar/ef ákveðið verður að skilgreina þar starfsemi, nýtingu og uppbyggingarmöguleika. Eingöngu yrði heimilt að vera með starfsemi sem er í samræmi við skilgreiningu fyrir þróunarsvæðið skv. aðalskipulagi Reykjavíkur. Þar kemur fram að einungis sé heimilt að gera ráð fyrir "grænni starfsemi"s.s. ræktun- og gróðrarstöð.“.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

19) Mótmælt er því að leggja eigi niður matjurtargarðana í Smálöndum, sem eru á svæðinu núna og/eða þrengja verulega að þeirri starfsemi sem er í dag.

**Svar:** Ekki er verið að leggja niður matjurtargarða í skipulagin og gert er ráð fyrir því í skilmálum skipulagsins að styrkja starfsemi Garðyrkjufélags Íslands sem rekur matjurtagarða á svæðinu í dag. Gert er ráð fyrir að Garðyrkjufélagið fái tæplega 5.500 fm lóð, þar sem heimilt er að byggja samkomu- og skrifstofuhús fyrir félagsstarf að hámarki 500 fm, auk gróðurhúss að hámarki 300 fm á einni hæð. Auk þess þá er formlega skilgreint svæði fyrir matjurtagarða, sem er í samræmi við stærð núverandi svæðis sem félagið hefur haft afnot af auk útisvæðis sem Garðyrkjufélagið heldur utan um, utan þeirra lóðar, þ.e. yndisgarður og útikennslusvæði.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

---

20) Athugasemd um hvort ekki ætti að efna til hugmyndasamkeppni um nýtingu svæðisins, sem útvistarsvæði – sem væri eins konar aðkoma að dalnum úr norðri og framlenging Elliðaárdalsins.

**Svar:** Ekki var talin þörf á því að ráðast í hugmyndasamkeppni um skipulag svæðisins þar sem allar megin forsendur skipulagsins liggja fyrir skv. ákvæðum aðalskipulags. Hugmyndasamkeppnir eru engu að síður áhugaverður valkostur þegar kemur að þróun ákveðinna reita eða svæða í borginni. Þess má geta að aðkoma að bílastæðum BioDome er öllum gestum dalsins opin og gert er ráð fyrir aðgengilegum stígatengingum frá Stekkjarbakka niður í Elliðaárdal.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

21) Athugasemd um að Elliðaárdalurinn verði friðlýstur og jafnframt óskað þess að ytri mörk dalsins verði skilgreind við Stekkjarbakka.

**Svar:** *Sjá svar nr. 1 hér að framan.*

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð. Hins vegar þá er afmörkun skipulagssvæðisins minnkuð til suðurs í samræmi við afmörkun vatnasviðsins Elliðaáa, þar sem svæðið er á náttúruminjaskrá og auk þess eru sýnd á uppdrætti mörk hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi Reykjavíkur.

22) Athugasemd varðandi bílaumferð sem muni aukist gangi fyrirætlanir eftir, og að gestir muni leggja sínum bílum í nærliggjandi hverfi, með tilheyrandi slyshættu fyrir börn í botnlangagötum þar sem er öruggt umhverfi í dag.

**Svar:** *Áform rekstraraðila á svæðinu að nota „skutlur“ sem aka gestum til og frá svæðinu, líkt og dæmi eru um fyrir sambærilega þjónustu sem sjálfstæðir aðilar veita innan borgarinnar.*

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

23) Fagnað er hógværrí uppbyggingu Garðyrkjufélagsins á svæðinu.

**Svar:** *Skipulagsyfirvöld taka undir þessa fullyrðingu enda er það stefna borgarinnar að styðja við framtak sjálfstæðra félagasamtaka sem hafa jákvæð áhrif á samfélag og nærumhverfið. Auk þess er vísað í svar nr. 19 hér að framan.*

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

24) Athugasemd varðandi skýrslu starfshóps um Sjálfbæran Elliðaárdal frá 2016, þá eru mörk Elliðaárdalsins dregin við núverandi legu Stekkjarbakka, sem núverandi skipulagstillaga er ekki að miða við á neinn hátt.

**Svar:** *Bent er á að í umræddri skýrslu um sjálfbæran Elliðaárdal kemur fram lína sem fer yfir nyrsta hluta svæðisins en ekki við núverandi legu Stekkjarbakka.*



**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

25) Athugasemd varðandi staðsetninguna, sem er mótmælt og lítil sem engin rök fylgi að um sé að ræða rétta staðinn í borgarlandinu varðandi viðskipta- og afþreyingarmiðstöð undir glerþaki.

**Svar:** Áformuð starfsemi Aldins Biodome fellur vel að þeirri tegund starfsemi sem skilgreind er fyrir þróunarsvæði 73 skv. aðalskipulagi Reykjavíkur. Starfsemi Aldins Biodome getur orðið góð viðbót við þau útivistar- og upplifunartækifæri sem dalurinn og nærsvæði hans hafa upp á að bjóða.

**Viðbrögð:** Athugasemdin kallar ekki á breytingu á uppdrætti/ greinargerð.

---

## Umsögn Umhverfisstofnunar (UST), dags. 4. mars 2019.

Að mati UST þá eru þær áætlanir sem koma fram í tillögu að breyttu deiliskipulagi ekki í samræmi við markmið í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur, hvað varðar umfang og útbreiðslu, auk þess sé þ73 svæðið ekki eins viðfeðmt skilgreint í aðalskipulagi og deiliskipulagstillaga sýnir, þ.e. gert er ráð fyrir framkvæmdum nær Elliðaánum en áður hefur verið gert ráð fyrir. UST finnst að með skipulagstillögunni sé verið að ganga á grænt svæði, niðurgrafnar byggingar munu skapa rask, upplýstar byggingar munu rýra útsýni nærliggjandi íbúa. Starfsemin muni laða til sín gesti/ferðamenn sem munu skapa umferð sem hvergi hefur verið gert ráð fyrir í nýlegri aðalskipulagsbreytingu. Það byggingarmagn sem er tilgreint er orðið umtalsvert meira en skipulagslýsing gerði ráð fyrir, og að mati UST hefði mögulega átt að senda út nýja lýsingu fyrir skipulagið á þeim tímapunkti þegar ákveðið var að auka byggingarmagnið. Mikilvægt er að sýna mörk hverfisverndarsvæðis sem sýnt er í aðalskipulagi á uppdráttum, auk þess að sýna mörk vatnasviðs Elliðaána þar sem vatnasviðið er á náttúruminjaskrá, auk þess sem mikilvægt væri að sýna fjarlægð áætlaðra framkvæmda frá Elliðaánum. UST telur einnig að sýna þurfi fram á að almannahagsmunir krefjist þess að fara inn á svæði á náttúruminjaskrá eða næsta nágrenni. UST telur að í deiliskipulagstillögu hafi ekki verið nægjanlega gerð grein fyrir hljóðvist og umferð. UST telur að skoða þurfi umferðartölur betur og setja alla áætlaða umferð um Stekkjarbakka inn í umfjöllunina. Jafnframt að reikna þurfi umferðarhávaða aftur með allri væntanlegri umferð inni í útreikningum. UST telur að ekki sé gerð grein fyrir á nægjanlegan hátt áhrifum niðurgrafinna framkvæmda á vatnasvið Elliðaána. UST telur að skipulagstillagan skerði útivistarsvæði almennings verulega, og þrengi aðkomu almennings að því. UST telur skipulagsáætlunina yfirtaka stóran hluta af útivistarsvæði sem nú er fyrir almenning og þrengja að vatnasviðinu, sem fyrr segir, og þrengja að aðkomu almennings að svæðinu. UST telur að fá skipulagstillagan framgang, þá muni stór hluti dalsins lokast af, og ekki verða aðgengilegur fyrir almenning ef áætlaðar framkvæmdir ganga eftir. Einnig þá munu áætlaðar framkvæmdir breyta upplifun þeirra er sækja útivist í dalnum. UST bendir á að í stefnu borgarinnar um þéttingu byggðar er ekki gert ráð fyrir að ganga á græn svæði borgarinnar, eins og hér er ætlunin um. UST telur ekki hægt að meta ljósmengun óverulega frá áætluðum gróðurhvefingum, þar sem í greinargerð eru sett fram viðmið en ekki skír ákvæði um hvernig lýsingu skuli háttað. UST telur að horft sé fram hjá áhrifum bílastæða á ásýnd svæðisins í skipulagstillögunni. UST telur að gera þurfi grein fyrir hve mikið útivistarsvæðið rýrnar með skipulagstillögunni og hvernig ráðgert er að bæta þá skerðingu. UST telur að fara ætti betur yfir hvernig gróðri verið háttað á og við bílastæði til þess að koma í veg fyrir neikvæð áhrif ásýndar af stóru bílastæði.

### Svar:

#### **Afmörkun og samræmi við AR**

*Það er mat skipulagsyfirvalda að auglýst skipulagstillaga sé í fullu samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 líkt og fram kemur í svari nr. 1 en þar segir:*

*„Ekki er um að ræða eiginlegt grænt svæði í borginni til útivistariðkunar, heldur þróunarsvæði sem er ekki hluti af dalnum skv. skilgreiningu á landnotkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal og hefur uppbygging á svæðinu óveruleg áhrif á eiginlegt útivistarsvæði Elliðaárdalsins. Ekki er tekið undir þá athugasemd að verið sé að þrengja að Elliðaárdalnum. Afmörkun dalsins sem Borgargarðs var skilgreind í af starfshóp sem skilaði tillögu til borgarráðs fyrir nokkrum árum, sjá mynd. Elliðaárdalur sem borgargarður er skilgreindur innan hvítu línunnar á myndinni en deiliskipulagssvæði Stekkjarbakka er merkt inn sunnan við þá afmörkun.*

---

Deiliskipulag fyrir svæði Þ73 er unnið á grunni Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og er skilgreint í greinargerð á eftirfarandi hátt: „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.“ Vinna við breytingu á deiliskipulagi fyrir Elliðaárdalinn er í gangi og búið er að skilgreina mörk þess. Í því deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir nýjum stórum mannvirkjum og aðallega horft til endurbóta á stígum, áningarstöðum og bættri útivistaraðstöðu í dalnum“

### **Skiplagslýsing**

Ekki er tekið undir þá fullyrðingu UST um að útfærslur í deiliskiplagi og breytingar á byggingarmagni krefðust þess að ráðast þyrfti í gerð nýrrar skipulagslýsingar fyrir svæðið sem þyrfti að fara í almennt kynningarferli. Allar megin forsendur fyrir gerð deiliskipulags og útfærslu þess liggja fyrir í gildandi aðalskipulagi fyrir svæðið og allar forsendur skipulagsins s.s um byggingarmagn, starfsemi og aðra útfærslu voru auglýstar og kynntar í samræmi við skipulagslög 123/2010. .

### **Umferð og umferðarhávaði**

Ekki talið að sú viðbót á umferð sem skipulagstillagan gerir ráð fyrir auknum hávaða eða auki umferð um Stekkjarbakka nema að litlu leyti, auk þess sem gera má ráð fyrir að dreifing umferðar verði betri yfir aðra tíma sólarhrings heldur en umferðarmesta tímenn. Sjá svar við lið 5 hér að framan:

„Unnin var aðalskipulagsbreyting árið 2017 til að meta þörf fyrir tvöföldun Stekkjarbakka, þ.e. fara úr tveimur í fjórar akreinar. Áætluð umferð um svæðið í aðalskipulagi og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins gefa ekki tilefni til tvöföldunar Stekkjarbakka milli Reykjanesbrautar og Höfðabakka. Umferðarspár hafa sýnt mun minni umferð um Stekkjarbakka en eldri spár gerðu, enda byggðu eldri áætlanir á öðrum forsendum þar sem veruleg uppbygging í austurjaðri Reykjavíkur var ráðgerð sem nú hefur verið fallið frá, auk þess sem um talsvert meiri umferð er að ræða í spám eldra skipulags. Ekki er því nauðsyn á færslu götunnar vegna aukinnar umferðar og því talið ráðlagt að halda Stekkjarbakka í óbreyttri legu. Óbreytt lega götunnar útilokar þó ekki að mögulegt verði að auka umferðarrým d götunnar með minni aðgerðum í framtíðinni sé það talið nauðsynlegt.“

Umferðarspár hafa sýnt um 20 þúsund bíla á sólarhring á Stekkjarbakka og ekki er talið að sú viðbót sem deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir m.v. það byggingarmagn og starfsemi auki umferðina nema að litlu leyti, auk þess sem gera má ráð fyrir að dreifingin verði betri yfir þá aðra tíma sólarhrings, heldur en mesta umferðin er í dag þ.e. morgun- og seinniparts umferð á virkum dögum. Hljóðvistarkort hafa sýnt að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjum er um 62dB.“

### **Hverfisvernd og vatnasvið**

Í ljósi athugasemda UST varðandi afmörkun skipulagssvæðisins þá er bætt er inn á skipulagsupprætti mörk hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi Reykjavíkur, auk afmörkun vatnasviðs Elliðaáa í samræmi við leiðbeiningar UST. Ný mörk ganga ekki inn á skilgreint svæði á náttúruminjasrá.

### **Skerðing á útivistarsvæði og aðgengi**

Ekki er tekið undir þá fullyrðingu í umsögn UST að tillagan skerði útivistarsvæði almennings. Í því ljósi er rétt að ítreka að umrætt svæði er skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi og ekki sem almennt útivistarsvæði líkt og útivistarsvæðið í Elliðaárdal eða önnur sambærileg útivistarsvæði í

---

borginni. Uppbygging á svæðinu er, þvert á móti fullyrðingum UST, talin hafa óveruleg og jafnvel jákvæð áhrif á útivistargildi Elliðaárdalsins með bættri þjónustu og bættri aðkomu að dalnum en ekki að þrengja að dalnum líkt og haldið er fram. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum gönguleiðum niður í útivistarsvæðið í Elliðaárdal og nýjum bílastæðum sem eru ætluð bæði fyrir starfsemi í BioDome sem og gesti dalsins.

### Ljósmengun

Áhrif ljósmengunar eru útskýrð og sett í samhengi í svari í lið 6 hér að framan en þar kemur eftirfarandi fram:

„ Myrkramælingar voru framkvæmdar á svæðinu, en niðurstöður þeirra mælinga voru að núverandi ástand flokkast sem slæm borgar umhverfislýsing 18.4mpsas, en meðaltal birtu í Reykjavík er 17.8mpsas. Ljóst er að nú þegar er ljósmengun töluverð í dalnum. Í skipulagsskilmálum deiliskipulagsins kemur fram eftirfarandi varðandi ljósmengun sem og vöktun henni tengd: 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 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 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 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 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 vali á búnaði sem er vel afskermaður, og veldur sem minnstri ljósmengun, og notkun á ljóssastýringu 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. Það er mat skipulagsyfirvalda að skilmálar kveði á um að fullnægjandi kröfur hafi verið settar á starfsemina til að tryggja ásættanlega ljósmengun.“

Að ofansögðu þá er það mat skipulagsyfirvalda að í skilmálum deiliskipulagsins séu settar fram fullnægjandi kröfur á fyrirhugaða stafsemi sem takmarkar ljósmengun.

## Ásýnd

Í skipulagsskilmálum kemur fram að um 20-30% af yfirborði lóða skal vera grænt, þ.e. gras, runnar, tré og annar gróður. Einnig kemur fram í skilmálum að röskun á núverandi gróðri svo sem trjám og runnum skuli haldið í lágmarki og komið í veg fyrir hana þar sem því verður við komið. Einnig verður bætt í gróðurbelti meðfram Stekkjarbakka á upp færðum uppdráttum, umfram það sem auglýst tillaga gerir ráð fyrir sem mótvægiságerð við þann gróður sem tapast vegna uppbyggingarinnar. Sett er kvöð um frágang, gróðursetningu og útfærslu bílastæða til að milda ásýnd þeirra og skal gróðursvæð þekja að lágmark 15% af yfirborðsfleti skilgreindra bílastæða í skipulaginu. Yfirborð bílastæða skal jafnframt vera gegndræpt en aksturssvæði mega vera malbikuð. Byggingar eru aðlagaðar að landi og aðstæðum sem best er kostur. Það er mat skipulagsyfirlýsinga að ofangreindir skipulagsskilmálar í deiliskipulagin taki nægjanlega á mögulegum neikvæðum áhrifum hvað varðar ásýnd að svæðinu/bílastæðum að mestu leiti

**Viðbrögð:** Afmörkun skipulagssvæðisins er minnkuð til suðurs í samræmi við afmörkun vatnasviðsins Elliðaáa, þar sem svæðið er á náttúruminjaskrá og auk þess eru sýnd á uppdrætti mörk hverfisverndarsvæðis skv. aðalskipulagi Reykjavíkur. Gert verði ráð fyrir auknum runna og trjágróðri norðan Stekkjarbakka.

## Umsögn Veitna, dags. 13. mars 2019.

Veitur óska eftir frekari skilgreiningu á því hvað er átt við varðandi nýtingu auðlinda á svæðinu, umfram óskir um heitt vatn til húshitunar. Hvað varðar hitaveituna þá eru Veitur með nýtingarrétt á þeirri auðlind, og hún er þegar fullnýtt fyrir dreifikerfi hitaveitu. Enn fremur óska Veitur eftir upplýsingum um hvaða magn af heitu vatni er óskað fyrir starfsemina á svæðinu og til hvaða nota. Mikilvægt er að aðgengi hitaveitulagna verði tryggt fyrir viðhald og rekstur. Innan svæðis reka Veitur átta borholur hitaveitu, færa þarf lögna frá borholu R-39, auk þess sem þrengt er að holum R-31, R-39 og R-29 og tryggja þarf þjónustu að þeim allan sólarhringinn. Æskilegt er að láta merkja inn á uppdrátt kvaðir fyrir aðkomu og að merkja borholur á uppdráttinn.

Varðandi fráveituna þá liggja fyrirhugaðar byggingar á lóð nr 3, við 800 mm stóra og mikilvæga fráveitulögn. Á uppdrætti er svæðið yfir lögninni merkt sem “byggingarreitur, létt tengibygging”. Veitur leyfa ekki byggingar yfir stofnlögnum vegna hættu á raski og mikilvægi þess að greitt aðgengi verði að lögnum fyrir rekstur og viðhald. Því er ekki ásættanlegt að svæði ofan á fráveitulögninni sé merkt sem byggingarreitur, ef nauðsynlegt er að tengja byggingarnar verður að finna lausn sem Veitur sætta sig við og tryggir aðgengi að lögninni á öllum tímum sólarhrings. Jafnframt er æskilegt að breikka kvöðina fyrir lögnina, vegna dýptar áformaðra bygginga (um 8-10 m frá miðlinu lagnar). Þar sem áformað er að byggja þétt að lögninni, þá verður aukið álag á hana og telja Veitur því nauðsynlegt að endurnýja lögnina samhliða framakvæmdum við byggingar til að tryggja endingu hennar. Auk þess er bent á að hluti bygginga sem eru neðan jarðhæðar geta ekki tengst fráveitu nema með sérstöku dælukerfi sem tryggt er með einstreymislokun og geta Veitur ekki tekið ábyrgð á tengingum neðan jarðhæðar. Veitur telja einnig að gera þurfi áhættumat á starfseminni og hönnun bygginga m.t.t. nágrenni við lagnir og dýpt bygginga fyrir neðan veitukerfin, og gerð verði grein fyrir hvaða ráðstafanir verði gerðar til að tryggja öryggi starfseminnar við mögulega bilun.

Varðandi ofanvatnskerfi, þá munu Veitur ekki reka slíkt kerfi á svæðinu, þar sem nóg er af grænum svæðum á lóðum og í kringum lóðir. Gert er ráð fyrir að lóðarhafar leysi ofanvatnsmál innan lóðar, eða leiði vatn frá lóð í öðrum farvegum með heimild borgarinnar. Huga þarf sérstaklega að grunnvatni sem kann að vera til staðar í grunni djúpra bygginga, og að ekki er leyfilegt að veita grunnvatni í fráveitukerfið.

---

**Svar:** *Texta og merkingum hefur verið bætt við inn á uppfærða uppdætti og í greinargerð um kvaðir fyrir aðkomu og borholur Veitna í samræmi við athugasemdir. Auk þess er búið að setja inn sértaka kvöð um þil/ styrkingu í kringum fráveitulögn Veitna, þannig að ekki komi til þess að stækka þurfi kvöðina í 16-20 m. Texta um það er bætt inn í greinargerð. Jafnframt að vinna þurfi áhættumat í tengslum við starfsemina áður en sótt verður um byggingarleyfi og verður það unnið í samstarfi við Veitur. Þau gögn þurfa að fylgja með byggingarleyfisumsókn. Auk þess er sett inn á uppdrátt nýr valkostur (B), varðandi mögulega legu fráveitulagnar. Ákvörðun um það liggur ekki fyrir hvort/ef fráveitulögnin færast verður tekin þegar svæðið fer á framkvæmdastig.*

**Viðbrögð:** Uppdrættir/ greinargerð verður uppfært í samræmi við leiðbeingar hér að ofan.

#### **Umsögn Minjastofnunar , dags. 14. mars 2019.**

Minjastofnun mælir með því að minjar um fyrri íbúðarbyggð verði varðveittar eins og kostur er, og að íbúðarhúsið Gilsbakki standi sem vitnisburður um þá byggð. Auk þess skuli merkja inn á uppdrátt friðaðar fornleifar, en skv. 3. gr. laga um Menningarminjar nr. 80/2012, þá teljast fornleifar hvers kyns mannvistarleifar sem eru 100 ára og eldri og eru þær friðaðar. Fornleifum má ekki raska nema með leyfi Minjastofnunar. Á fornleifaskrá er Vatnsveituvegurinn (nr. 218-64), en sá vegur var lagður á árunum 1907-08 samhliða vatnslögn frá Gvenndarbrunnum niður í miðbær Reykjavíkur. Hluti vegar er innan skipulagssvæðis, og er enn sýnilegur og hlutar hans notaðir sem bíl- eða reiðvegur. Leiðbeiningar Minjastofnunar eru að lega vegarins skal auðkennd sem fornleifar á skipulagsuppdætti.

**Svar:** *Friðaðar fornleifar hafa verið merktar inn á uppfærða skipulagsuppdætti, en um er að ræða Vatnsveituvegin sbr. kemur fram í umsögn Minjastofnunar. Hins vegar er ekki lagt til að Gilsbakki fái stöðu í skipulagi sem vitnisburður um eldri byggð sem áður stóð. Húsið er víkjandi en tíminn verður að leiða í ljós hvort eða hvernig húsið muni nýtast svæðinu eða borginni.*

**Viðbrögð:** Lagt er til að uppdráttur / greinargerð verði uppfært þannig að Vatnsveituvegur fái merkingu sem friðuð fornleif.



---

**Niðurstaða:**

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með eftirfarandi breytingum og lagfæringum sem verður bætt við í greinargerð og skipulagsupprætti í samræmi við svör hér að framan í umsögn skipulagsfulltrúa.

Uppdrættir eru lagfærðir til samræmis, dags. 4. júní 2019.

- 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 Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 bætt við
- settur er fyrrivari um útfærslu og byggingarefni tengibyggingar sem liggur yfir fráveitulögn í greinargerð skipulagsins 3. kafla: Almennir lóðaskilmálar. Útfært á hönnunarstigi bygginga.
- runna- og trjágróðri er bætt við norðan Stekkjarbakka
- kosti B varðandi mögulega legu fráveitulagnar bætt við

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