

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

Reykjavík, 11. september 2019
Tilvísun: 201701061 / 3.4

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

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

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

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

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

Skilmálar um heimilað ljósmagn

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

Fráveita

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

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

Önnur atriði

Þá bendir stofnunin á eftirfarandi:

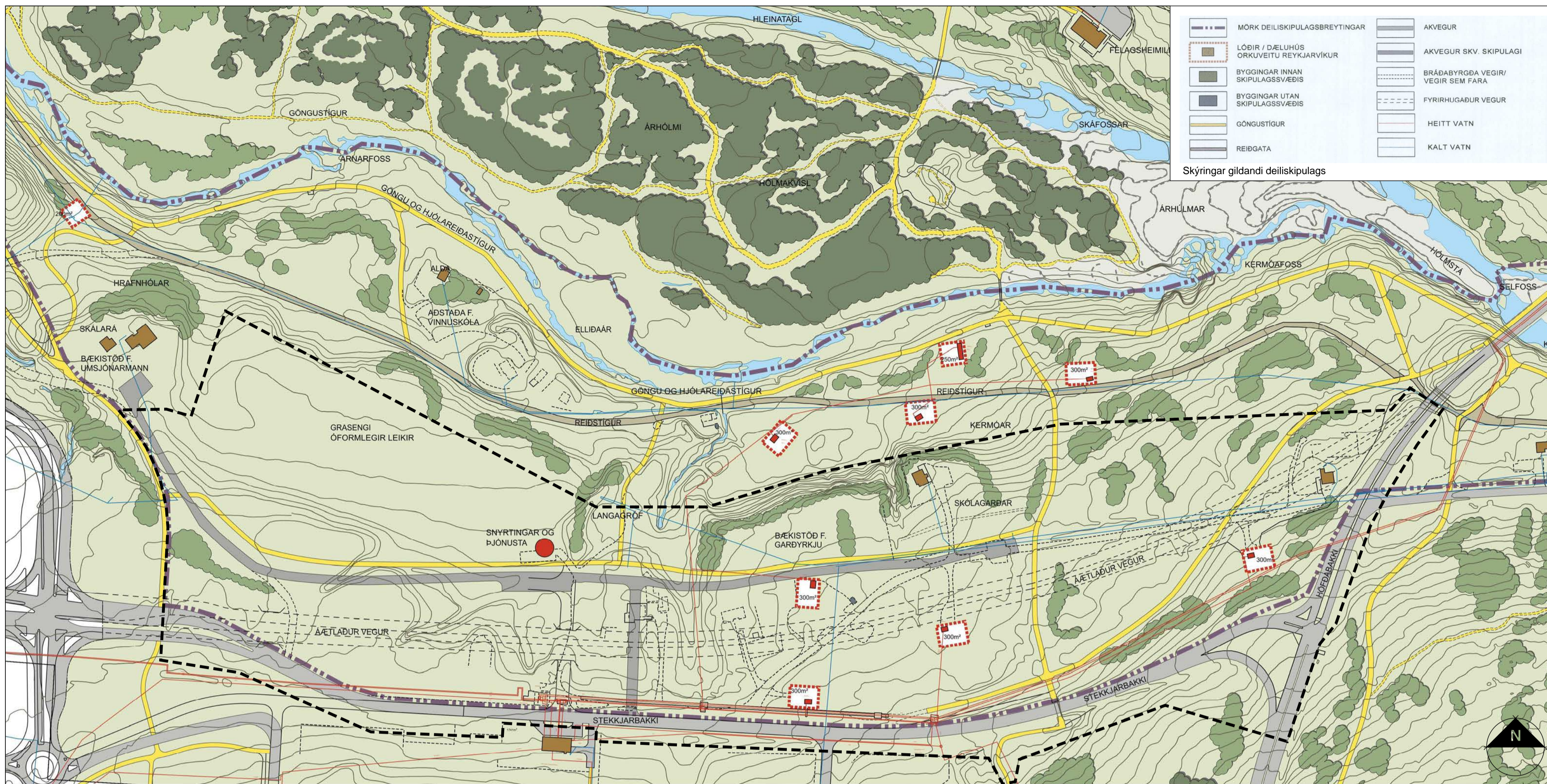
Skipulagsstofnun telur að áður en gengið er endanlega frá deiliskipulaginu þurfi að leita afstöðu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um hvaða viðmiðmunarmörk skuli miða við varðandi umferðarhávaða á lóð fyrir þjónustuíbúðir.

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

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

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


Málfríður K Kristiansen

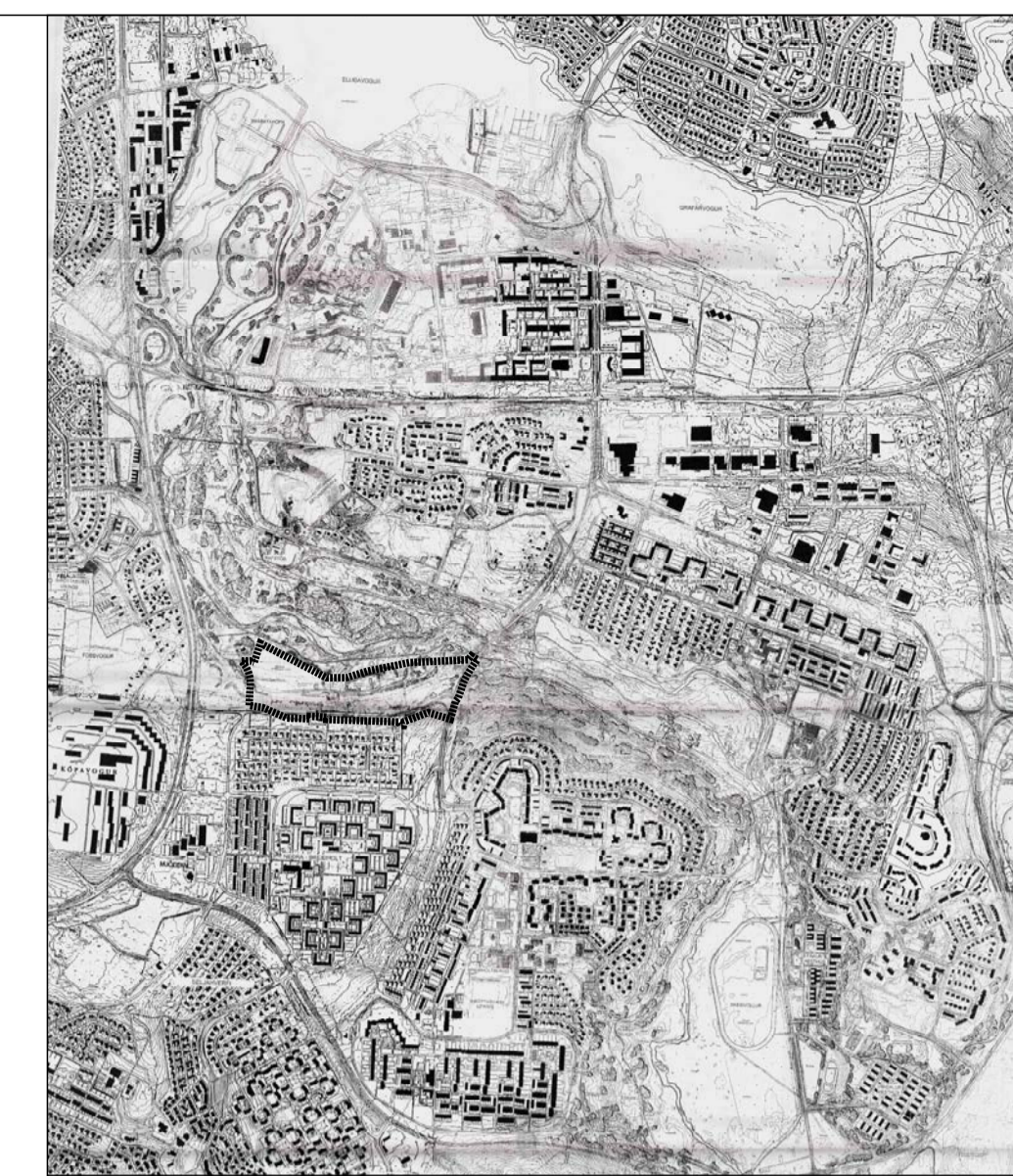


Gildandi deiliskipulag, samþykkt 10.02.2010, m.s.br. 1:2000

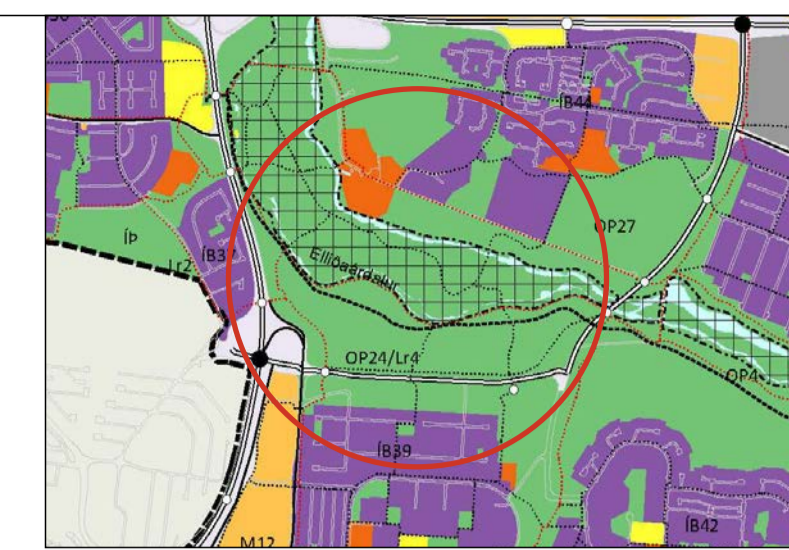


Breytt deiliskipulag 1:2000

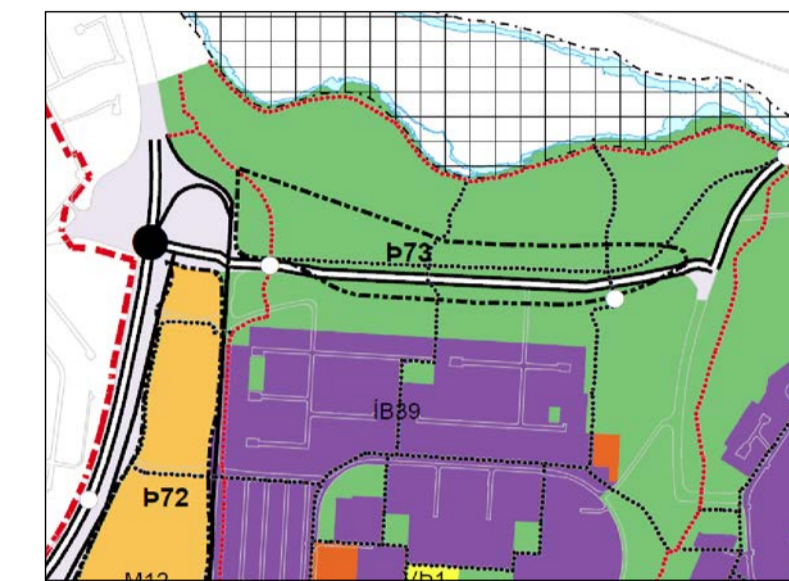
X:\0-VERK\0000-REYK-ELLNA\16184-ELLIÐAÁRDALUR_DSKBREYTING V STEKKJARBAKKA\TEIKN\DWG\16184-DSK-BR-2019.DWG



Upprunalegt skipulag Elliðaárdalsins, samþykkt árið 1994



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 - Þróunarsvæði Þ73

Eftirfarandi breytingar voru gerðar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:

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

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

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

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

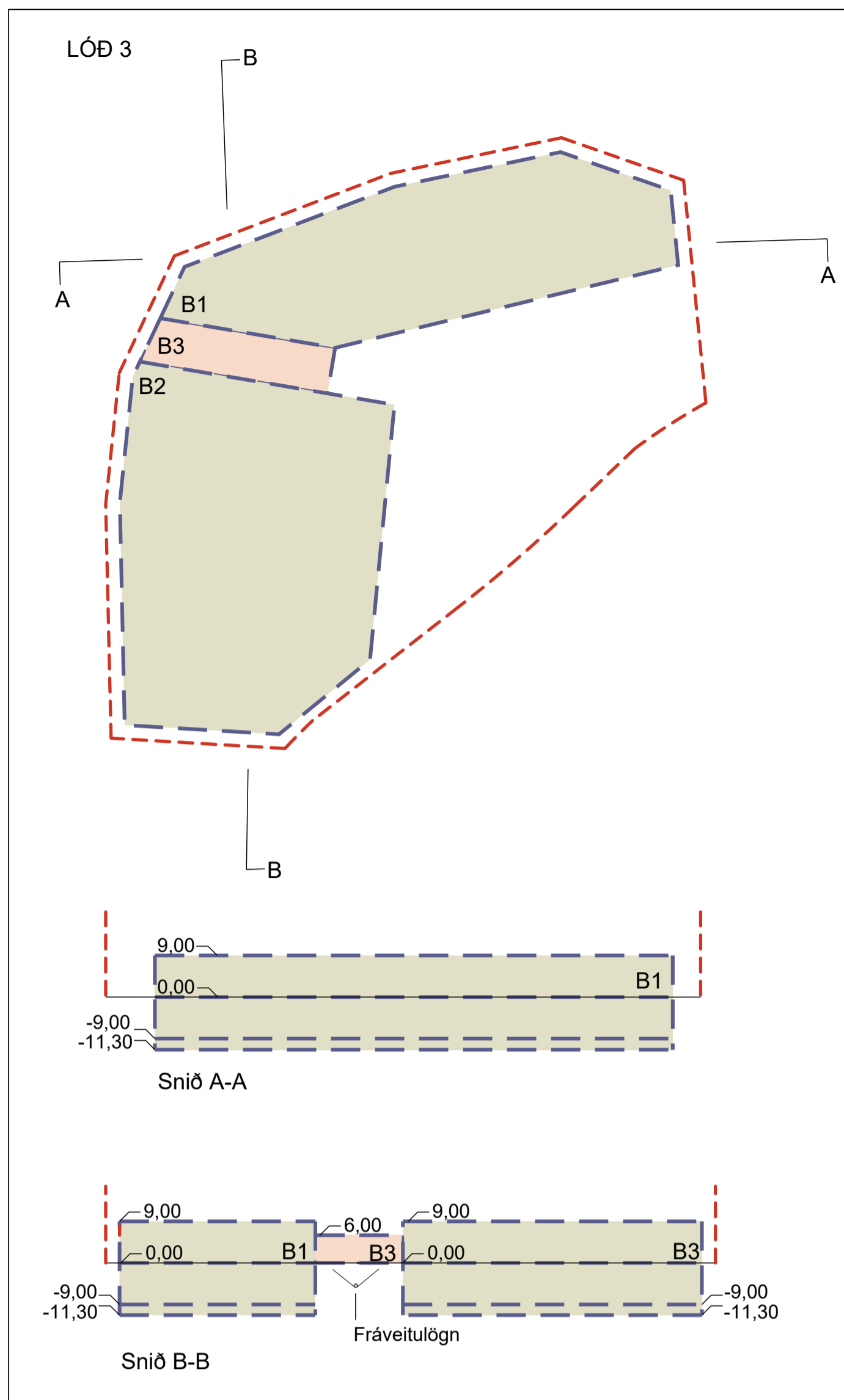
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 1. m.r. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ og í _____ þann _____
Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresli til _____
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deld Sjónartíðinda þann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

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

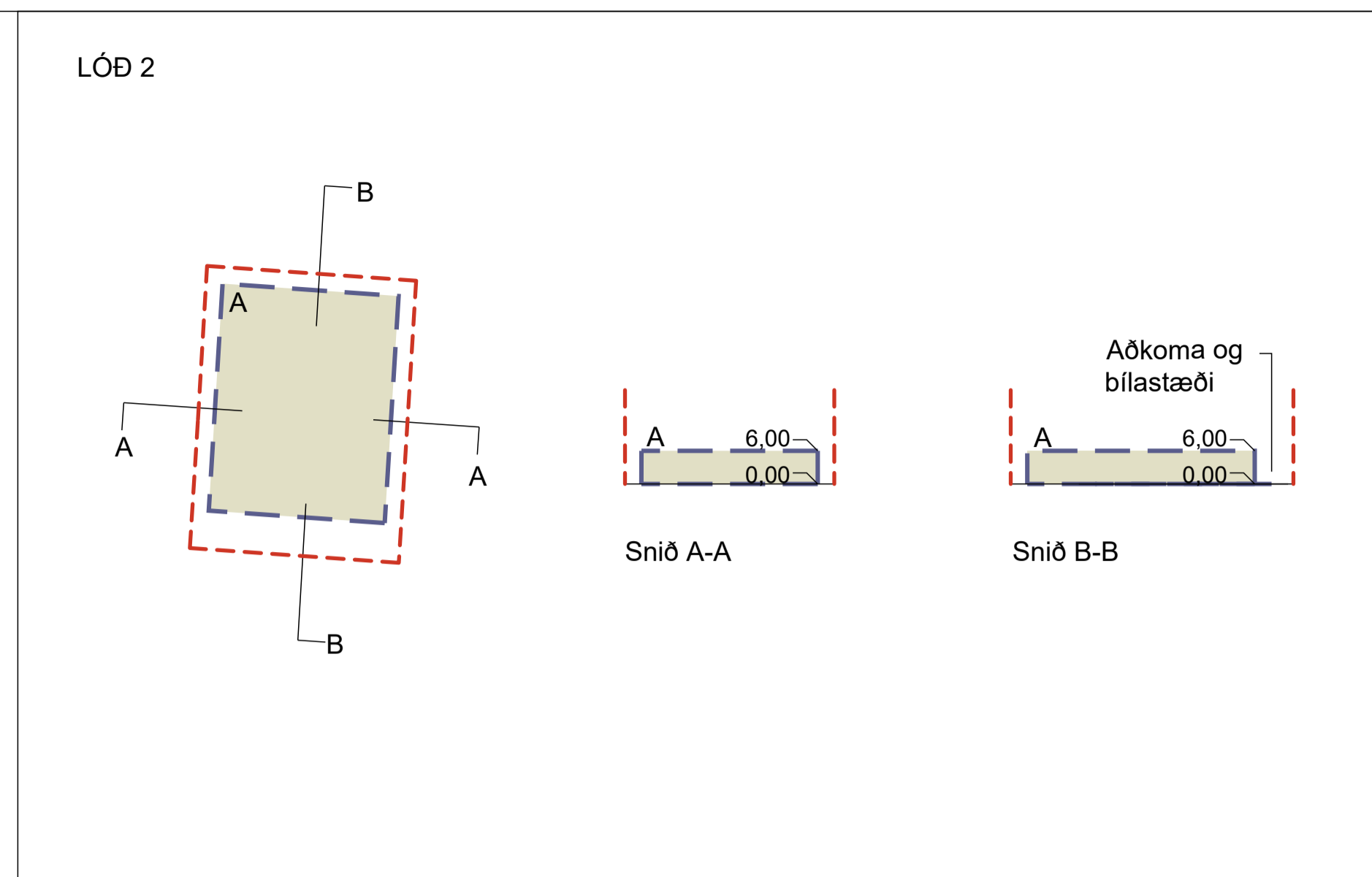
**REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR
STEEKJARBAKKI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR**

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

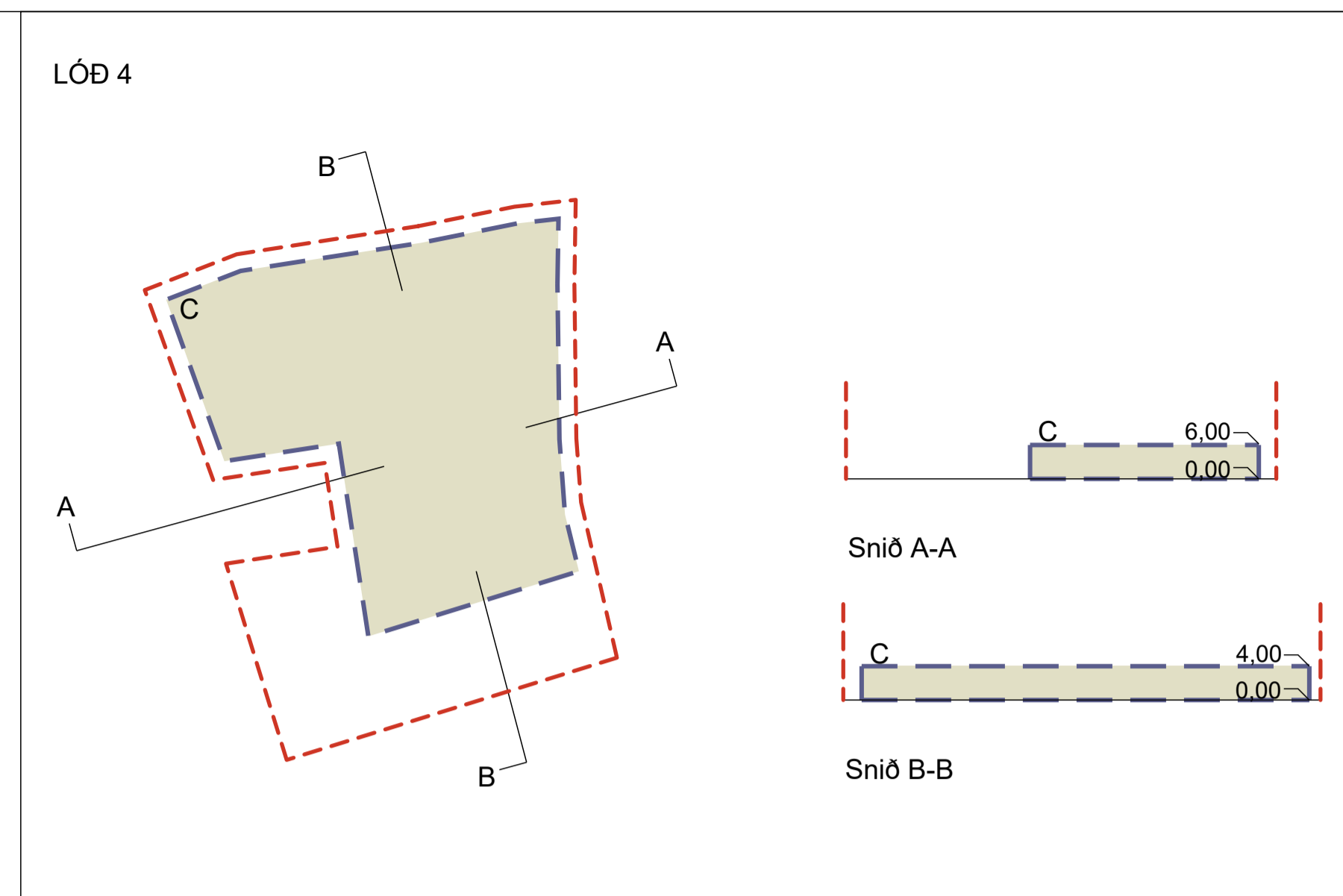




Skilmálateikningar lóð 3 1:1000

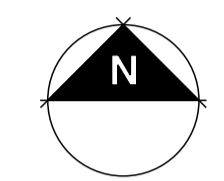


Skilmálateikningar lóð 2 1:1000



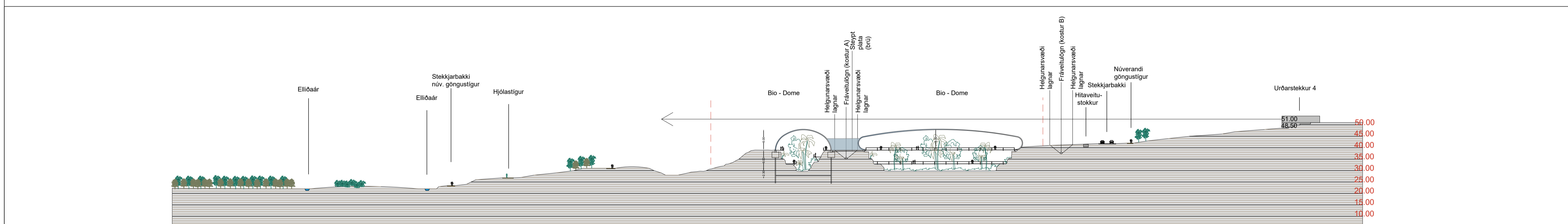
Skilmálateikningar lóð 4 1:1000

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

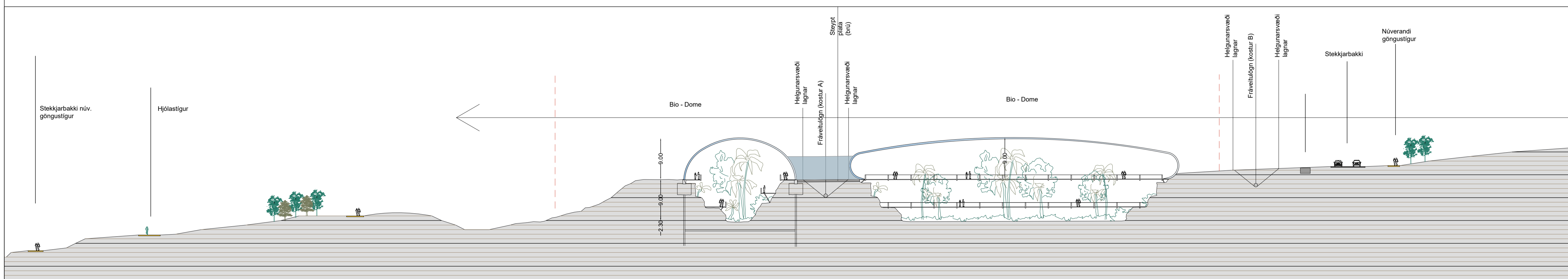


Lóð	Notkun	Stærð lóðar (fermetrar)	Heimilæð byggingarmagn (fermetrar)	Heimilæð byggingarmagn, gróðurhús eða sambærilegt (fermetrar)	Hámarksfjöldi bílastæða	Hámarksfjöldi rútustæða
Lóð 1	Prúnarsvæði skv. aðalskipulagi	18,784	0	0	0	0
Lóð 2	Þjónustubúðir	1,945	1,300	0	15	0
Lóð 3	Gróðurhvefningar	12,027	0	4,500	0	0
Lóð 4	Samkomu- og skrifstofubygging	5,418	500	300	0	0
Lóð 5	Sameiginleg bílastæði	4,432	0	0	80	2
Samtals		42,606	1,800	4,800	95	2

Skilmálatáfla



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



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

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

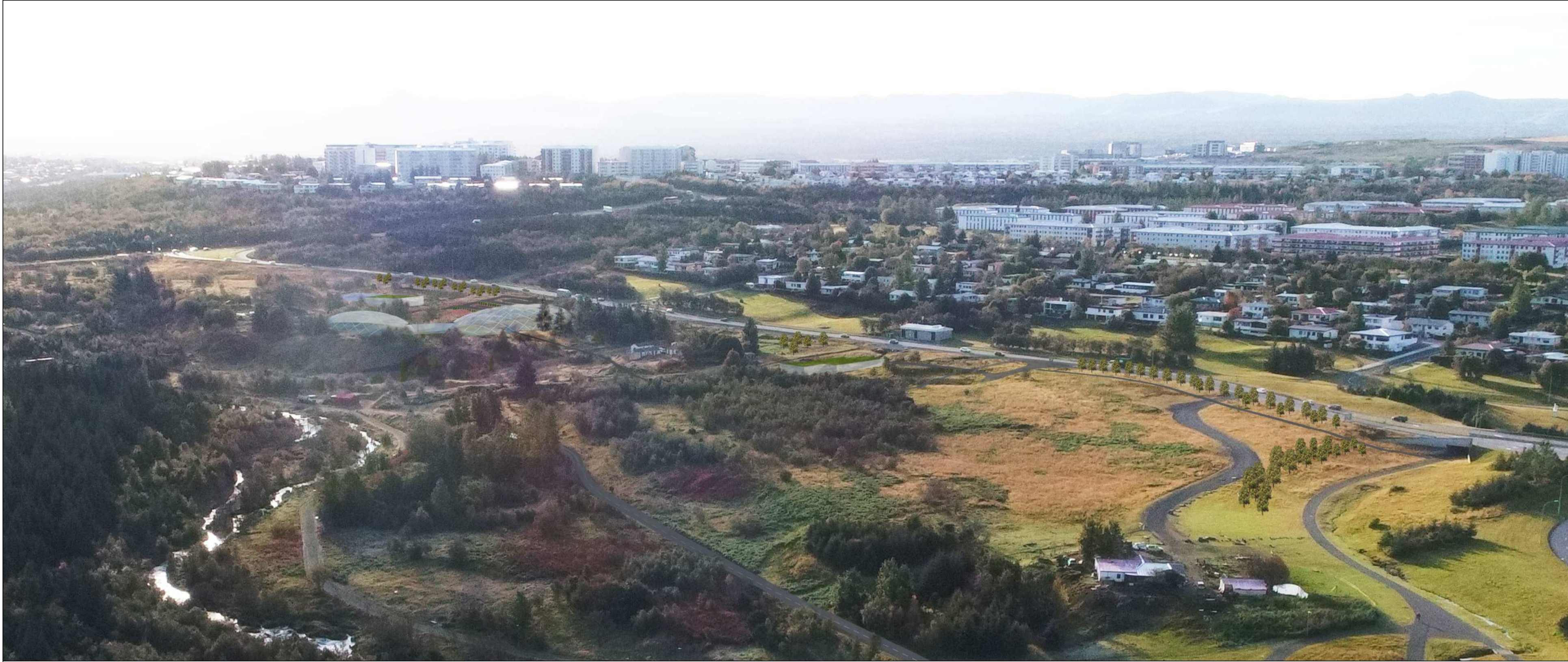
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

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

REYKJAVÍKURBORG - ELLIDAÁRDALUR
STEKKJARBAKKI - BREYTING Á DEILSIKIPULAGI
SKILMÁLATEIKNINGAR

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





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



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

4.9 Lýsing

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

Myrkramælingar voru framkvæmdar með SQM-LU-DL mæli (Sky Quality Meter) með 20“ keilu til að greina birtu stjarna en því bjartari sem stjörnurnar mælast því meiri eru myrkurgæðin. Niðurstöður úr mælinum sýna fram á meðalgildi birtu stjarna og eru gildin mæld í birtustigi/ferbogasek eða einingunni 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 við heiðskíran himinn og stjörnurökkur. Þrjár mælingar voru framkvæmdar á hverjum punkti og meðaltal þeirra skráð. Dregið er frá 0.11mpasa sökum ljósmengunar á svæðinu og bjarna frá tungsljósi. Meðalgildi birtu mældist 18.4mpsas og myndi flokkast sem slæm ljósmengun en til viðmiðunar er meðalgildi birtu í Reykjavík 17.8mpsas.

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

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

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

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

5 Sérskilmálar

5.1 Lóðir

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

Lóð 1:

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

Lóð 2:

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

Lóð 3:

Stærð lóðar 12.027 fm. Lóð fyrir gróðurhvellfingar. Byggingarreitir á lóðinni skiptast í þrjá hluta vegna fráveitulagnar sem liggur um lóðina. Hámarks grunnflötur bygginga innan lóðar (byggingarreita B1, B2 og B3) er samtals 4.500 fm en auk þess er heimilt að vera með allt að 2.000 fm á milliðöfum (sjá sniðmyndir á uppdrætti 3). Mikilvægt er að viðurkenndur lýsingarhönnuður komi að hönnun bygginga á lóðinni. Heimilt er að leysa bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar, sem og aðkomu þjónustubíreiða með vörur og önnur aðföng. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarinnar, en visað á sameiginlega bílastæðalóð (lóð 5). Innan lóðarinnar er lítil lóð fyrir dæluhús OR og er sú kvöð á lóð 3 að aðkoma um hana skal vera að lóð OR.

Byggingarreitir B1 og B2

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

Byggingarreitir B3

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

Lóð 4:

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

Lóð 5:

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

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

5.2 Byggingar húsnaðis

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

5.3 Ofanvatn

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



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



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

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

5.4 Götur, bílastæði, torg, stígar og opin svæði

Gert er ráð fyrir sameiginlegu bílastæði á borgarlandi sem verður skilgreint sem sérstök lóð (lóð 5), sjá nánari í kafla 5.1. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu þó vera innan lóða á austursvæðinu til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Bílastæði og aðkomur eru innan lóðar 2 á 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 gróðurhvellfingar (lóð 3) og aðgreinir hann bílastæðin frá aðkomusvæði innan lóðar fyrir gróðurhvellfingar. Stígar innan skipulagssvæðisins tengjast stígakerfi Elliðaárdals eins og kemur fram á breytingaruppdrætti. Gróðursetja skal sem mest af trjágróðri / grænum skjólbeltum innan lóða og á borgarlandi til að milda ásynd 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 umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka. Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

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 rafmagni, 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 blágrænnisbreytingu settar fram kröfur um gróður og grænt yfirbragð lóða sem munu milda ásynd þróunarsvæðum Þ73 velður raski á öpunum svæðum í jaðri Elliðaárdals. Umrædd svæði eru þegar rökðu að hluta og hefur uppbygging á þessum svæðum óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.

Óheimilt er að veita áburðarmenguðu vatni úr gróðurhvellfingum út í umhverfið.

Ef affall fráveitu er meðar en fráveitulagnir á svæðinu skal lóðarhafi dæla vatninu í fráveitulagnir.

6 Umhverfisáhrif

Breyting á deiliskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlanu 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 öpunum svæðum í jaðri Elliðaárdals. Umrædd svæði eru þegar rökðu 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 ásynd uppbyggingar á svæðinu. Gera má ráð fyrir að teljanleg ljósmengun verði frá gróðurhúsum/hvellfingum en sett eru fram skýr ákvæði um hvernig lýsingu og vöktun skuli hátta til að takmarka hana til þess að áhrifin teljist óveruleg.

6.2 Vatnsvernd, áhrif á vatn, meðhöndlun efna og fornielja

Þar sem svæðið er mjög nálægt Elliðaánum settar fram sérstakar kvaðir um meðferð mengandi efna 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 framkvæmdatíma og allan þann tíma sem mannvirki er 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 fornielfar í ljós á framkvæmdatíma samkvæmt lögum um menningarmínjar 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 1. mr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í _____ þann _____

og í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrestri til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deld

Sjómartíðinda þann _____

27.09.2019. BREYTT EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSSTOFNUNAR

04.06.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR

STEEKJARBAKKI - BREYTING Á DEILSKIPULAGI

<p>KVARDI-A1: -</p> <p>DAGS: 14.12.2018</p> <p>FLOKKUR: 0000-reyk-e-elli</p> <p>SKRÁ:</p>	<p>TEIKN NR: 4 AF 4</p> <p>HANNAÐ: GRG/PH</p> <p>TÆKNAD: GRG/ÓI</p> <p>VERKNR: 16184</p>
---	--





Reykjavík 27. september 2019

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

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

Athugasemdir Skipulagsstofnunar eru eftirfarandi:

Heimilað ljósmagn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fráveita.

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

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

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

Annað.

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

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

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

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

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

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

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

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

Niðurstaða

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

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