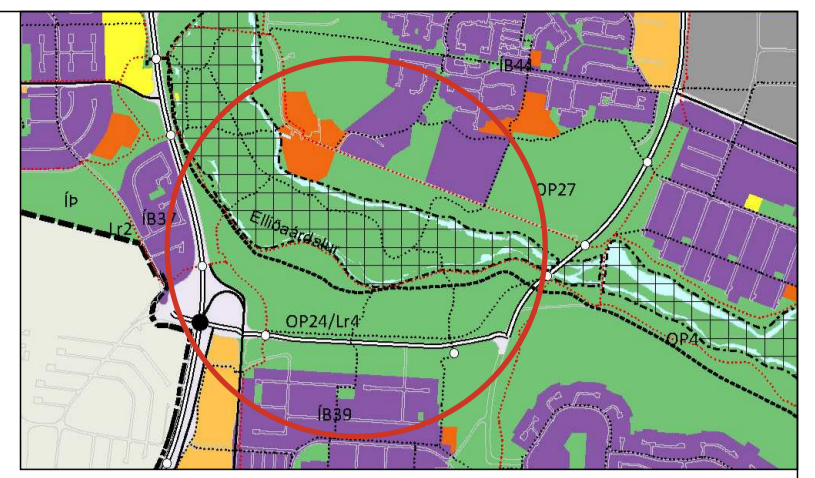


Gildandi deiliskipulag 1:2000

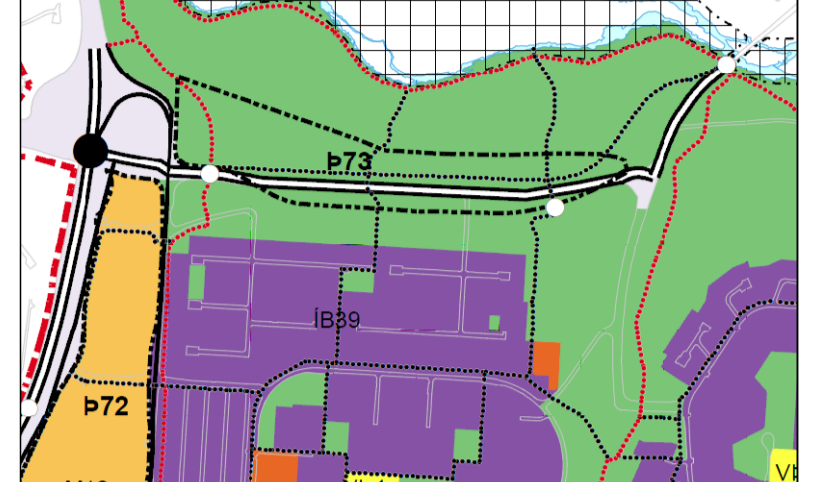


Deiliskipulagsbreyting 1:2000

X:\10-VERK\10000-REYK-ELLNA\16184-ELLIDÁRDALUR\_DSKBREYTING V STEKKJARBAKKA\TEIKNIDWG\16184-DSK-BR-2018.DWG



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, prúnarsvæði Þ73

SKÝRINGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR		AKVEGUR
	LÓÐIR / DÆLUHÖS ORKUVÉITU REYKJAVÍKUR		AKVEGUR SKV. SKIPULAGI
	BYGGINGAR INNAN SKIPULAGSSVÆÐIS		BRÁÐABYRGDA VEGIR/VEGIR SEM FARA
	BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS		FYRIRHUGABUR VEGUR
	GÖNGUSTÍGUR		HEITT VATN
	REIÐGATA		KALT VATN

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Fráveitulógn
- Helgunarsvæði fráveitilagnar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
  - A = Þjónustubúðir
  - B1 og B2 = Gróðurhvelvingar
  - C = Samkomu- og skrifstofubýgging
- Byggingarreitur létt tengibýgging
  - B3 = Tengibýgging fyrir Gróðurhvelvingar
- Núverandi byggingar
- Byggingar sem vikja
- Göngu- og hjólastígur
- Hjólastígur (utan skipulagsbreytingar)
- Núverandi gróður
- Nýr gróður á borgarlendi (leiðbeinandi)
- Vegir og bílastæði
- Núv. undirgöng
- Ný undirgöng og stígur

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 \_\_\_\_\_

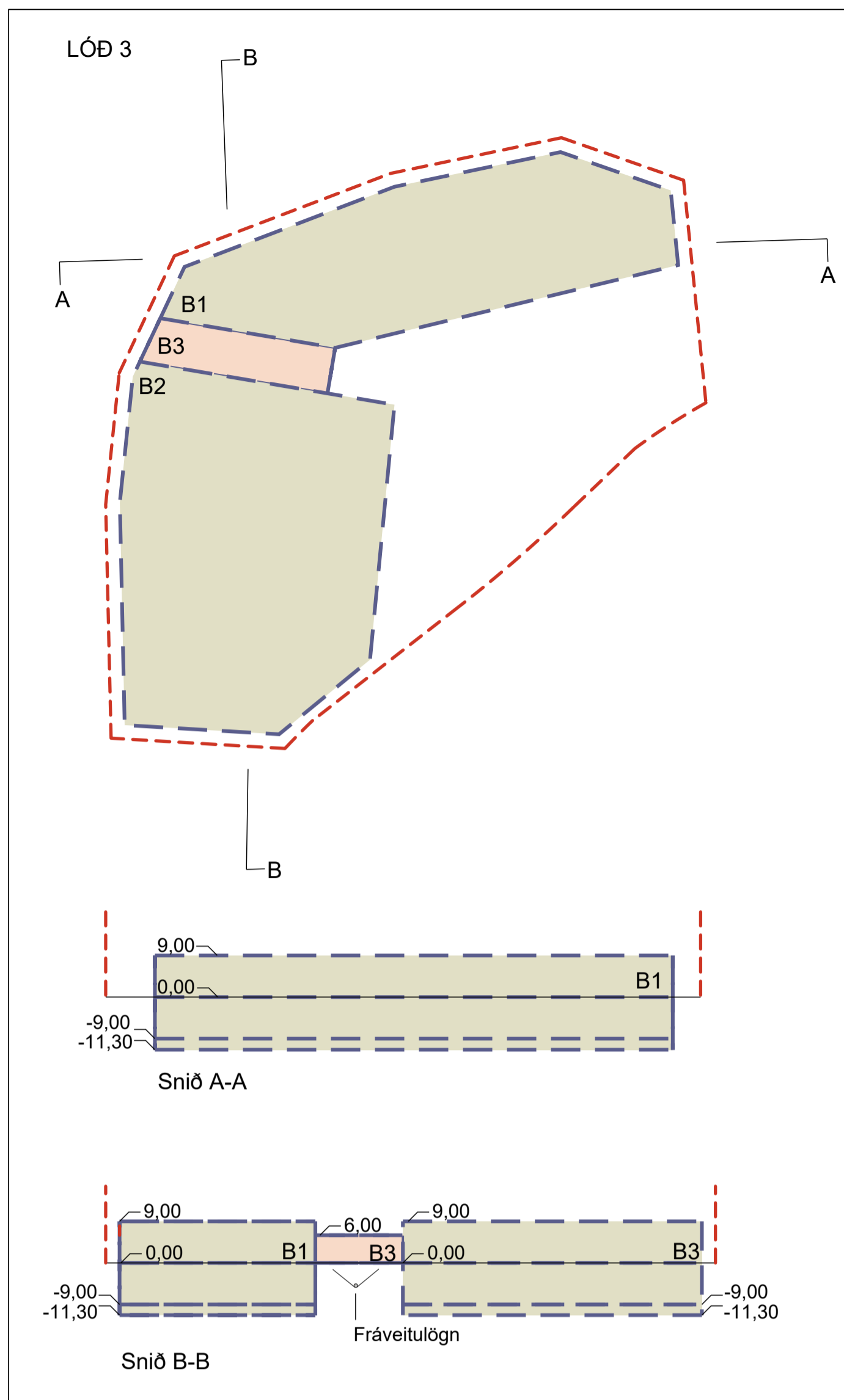
Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI  
BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR - TILLAGA

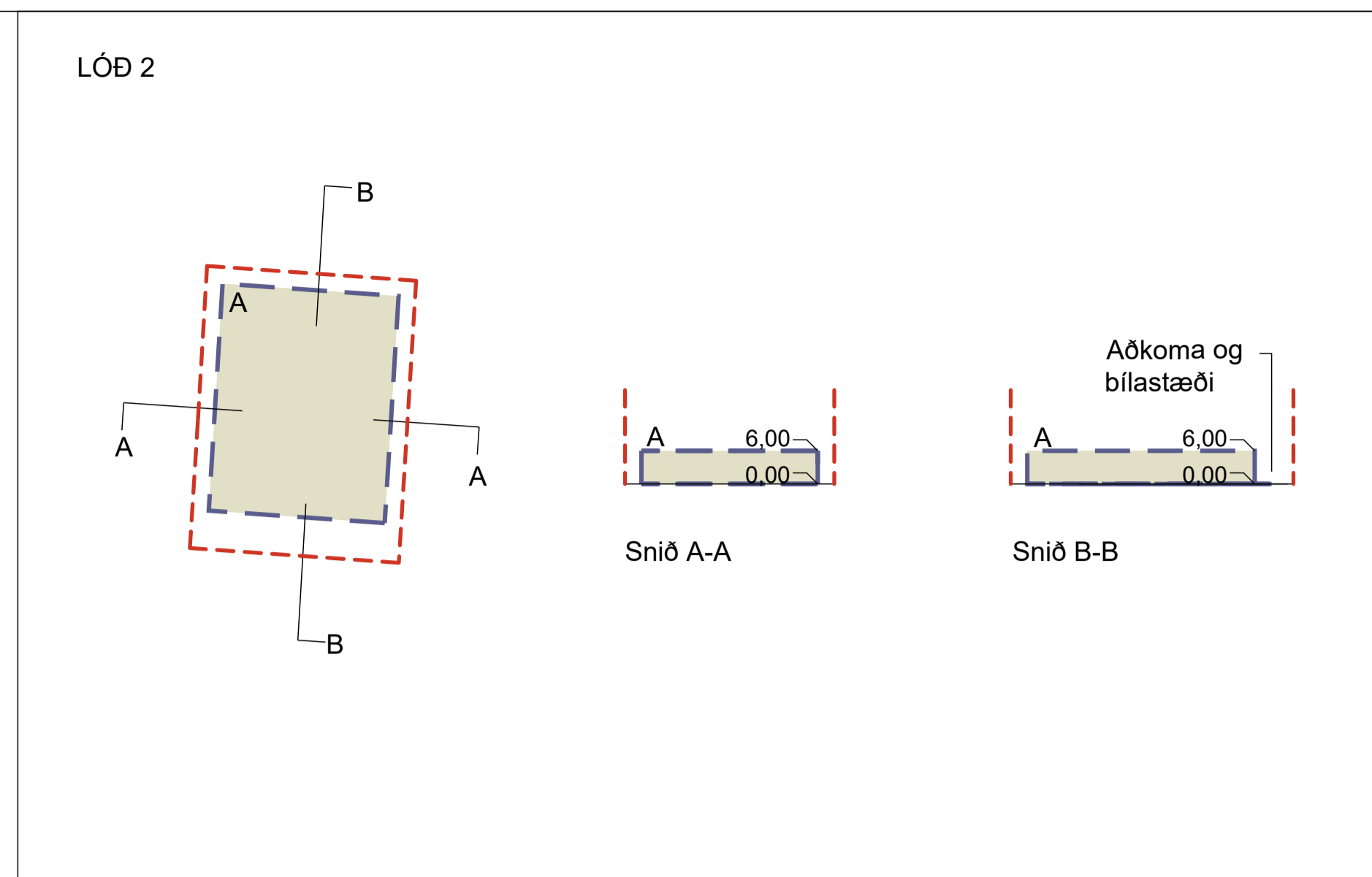
KVARDI-A1: 1:2000	TEIKN NR: 1 AF 4
DAGS: 14.12.2018	HANNAÐ: GRG/PH
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAD: GRG/ÓI
SKRÁ: 16184-dsk	VERKNR: 16184



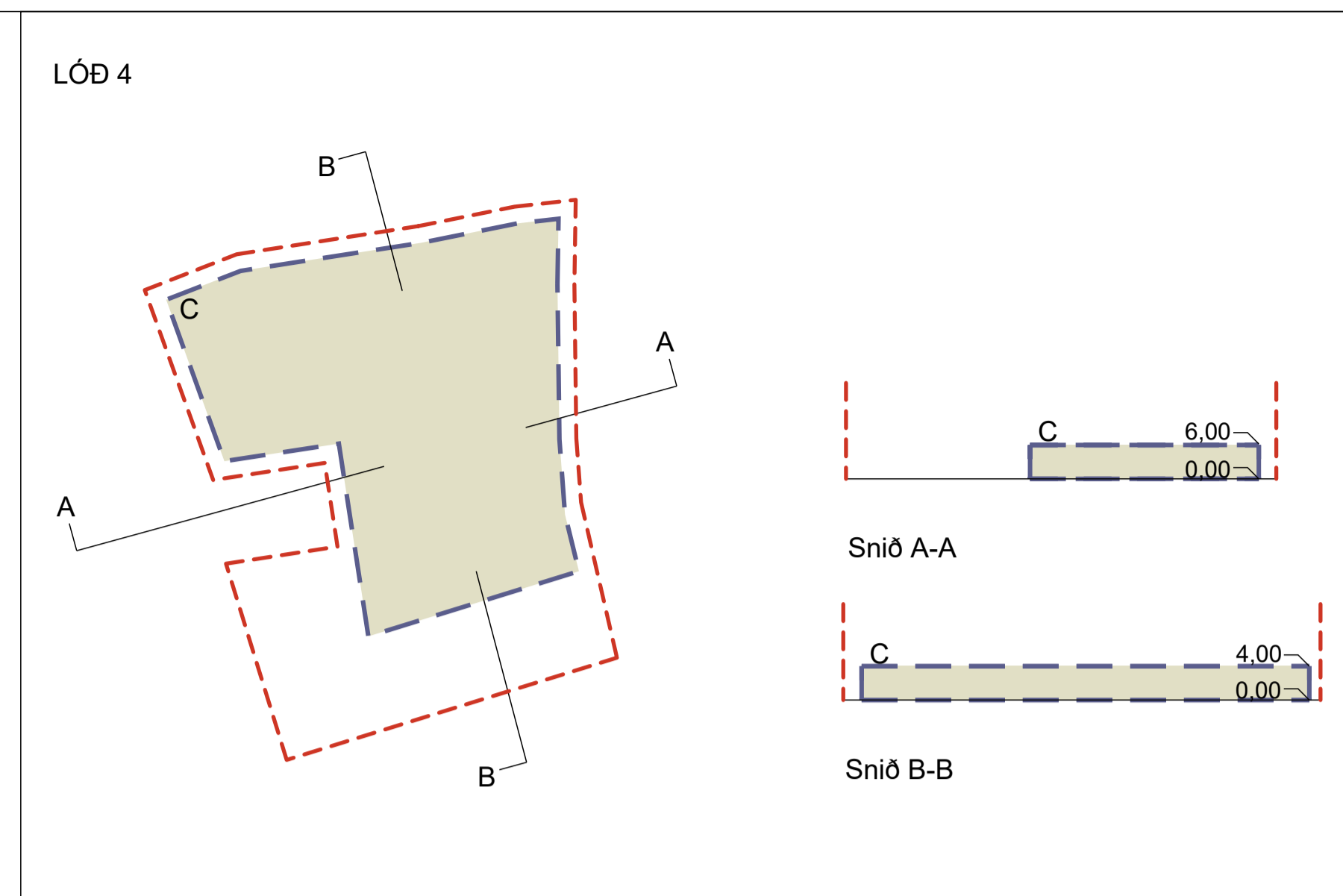




Skilmálateikningar lóð 3 1:1000

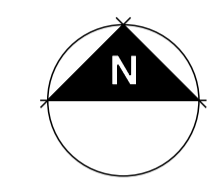


Skilmálateikningar lóð 2 1:1000



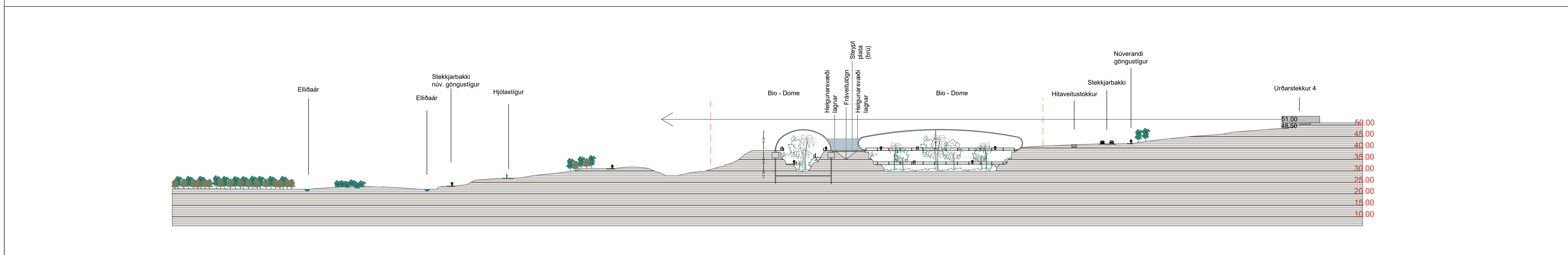
Skilmálateikningar lóð 4 1:1000

- SKÝRINGAR
- Lóðamörk eftir breytingu
  - Byggingarreitur
  - Byggingarreitur létt tengbygging
  - Gólfritúr/aðkomuhæð

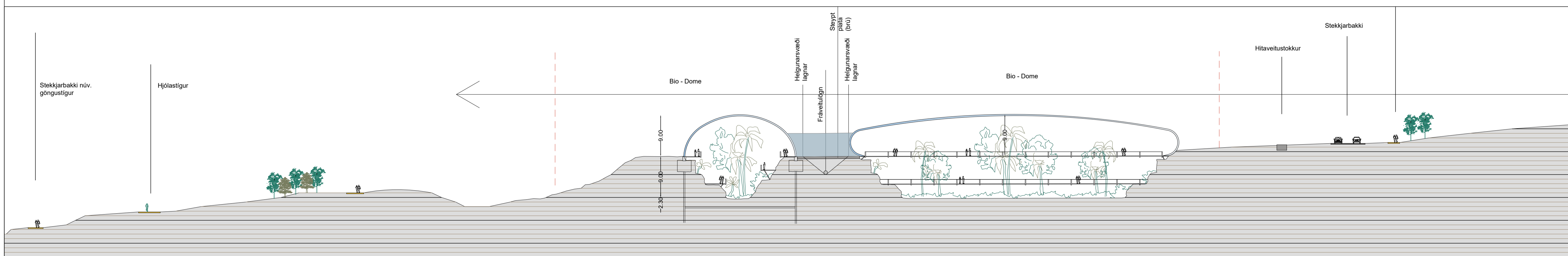


Lóð	Notkun	Stærð lóðar (fermetrar)	Heimilæð byggingarmagn (fermetrar)	Heimilæð byggingarmagn, gróðurhús eða sambærilegt (fermetrar)	Hámarksfjöldi bílastæða	Hámarksfjöldi rútustæða
Lóð 1	Prúnarsvæði skv. aðalskipulagi	19,435	0	0	0	0
Lóð 2	Þjónustubúðir	1,945	1,300	0	15	0
Lóð 3	Gróðurhvellir	12,027	0	4,500	0	0
Lóð 4	Samkomu- og skrifstofubygging	5,418	500	300	0	0
Lóð 5	Sameiginleg bílastæði	4,432	0	0	80	2
<b>Samtals</b>		<b>43,257</b>	<b>1,800</b>	<b>4,800</b>	<b>95</b>	<b>2</b>

Skilmálatáfla



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 athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_

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

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI  
Breyting á deiliskipulagi  
SKILMÁLATEIKNINGAR - TILLAGA

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





Umhverfis- og skipulagssvið  
Reykjavíkurborg  
Borgatúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 4.mars 2019  
UST201902-238/K.S.J.  
10.04.03

### **Efni: Deiliskipulag - Stekkjarbakki - breyting**

Vísað er til erindis umhverfis- og skipulagssviðs er barst 27. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að breyttu deiliskipulagi á svæði norðan Stekkjarbakka sem er í Elliðaárdal í Reykjavík.

#### **Fyrri skipulög**

Í deiliskipulagi af Elliðaárdal frá 1994 er allur dalurinn skilgreindur sem grænt svæði. Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er hverfisvernd á svæðinu. Einnig er hluti af svæðinu tekið frá fyrir áætlað framhald af Fossvogsbraut og síðan er gert ráð fyrir grasengi til óformlegra nota, bækistöð fyrir garðyrkju, skólagörðum, snyrtingum og þjónustu osfrv. Að mati Umhverfisstofnunar er hugsunin með því að taka Elliðarárdalinn frá með hverfisvernd sú að hann verði nýttur sem þjónustusvæði fyrir almenning.

Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er á bls. 274 umfjöllun um Breiðholt, borgarhluta 6 og þar kemur fram að Þ73 er þróunarsvæði norðan Stekkjarbakka og þar segir: „*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 hafí sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig er heimilt að gera ráð fyrir „grænni starfsemi“, ræktun og gróðrarstöð.*“

Að mati Umhverfisstofnunar eru þær áætlanir sem fram koma í tillögu að breyttu deiliskipulagi Elliðaárdals ekki í samræmi við markmið í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur hvað varðar umfang og útbreiðslu. Einnig bendir stofnunin á að þróunarsvæði Þ73 sem er tekið frá í núgildandi aðalskipulagi er ekki eins víðfemt og ofangreind tillaga er, þ.e. í nýju tillögunni er gert ráð fyrir að framkvæma nær Elliðaánum en áður hefur verið gert ráð fyrir. Einnig bendir stofnunin á að áætlaðar framkvæmdir falla ekki allar að áætlunum um þróunarsvæðið þar sem hún tengist ekki útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu.

### Lýsing deiliskipulagsbreytingarinnar janúar 2017

Umhverfisstofnun bendir á að í lýsingu deiliskipulagsbreytingarinnar er sagt að lóð fyrir gróðurhvelvingar verði 5000 m<sup>2</sup>, en í tillögunni sem nú er til umsagnar er lóðin yfir 12.000 m<sup>2</sup>. Athygli vekur að byggingarreitir eru áætlaðir stórir miðað við hvelvingar sem sýndar eru og ná byggingarreitir B1, B2 og B3 yfir mestan hluta lóðar. Einnig segir í lýsingunni frá 2017 að framkvæmdir séu áætlaðar 1.500 m<sup>2</sup>, en skv. ofangreindri tillögu er heimilað byggingarmagn 4.500 m<sup>2</sup>. Einnig bendir stofnunin á að í lýsingu er fjallað um að sólarhringsumferð um Stekkjarbakka sé í kringum 20.000 bílar (2017) og að hljóðvistarkort sýni að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjunum er um 52-63 dB. En mörk við íbúðarhús er 65dB. Einnig segir í lýsingu að hafa þurfi hljóðvistina og umferðina í huga við skipulagsgerðina. Það telur stofnunin að hafi ekki verið gert.

### Náttúruminjasvæði

Elliðaárdalurinn er einstakt svæði í miðri borg, þar sem eru fjölbreyttir útivistarmöguleikar, og er svæðið mikið notað af almenningi. M.a. er sérstakt að laxveiði er í ánni sem er í miðri borg. Svæðið er nr. 124 í C-hluta náttúruminjaskrár. Í lögum um náttúruvernd nr. 60/2013 segir í gr. 33, lið 3 að C-hluti náttúruminjaskrárinnar er skrá yfir aðrar náttúruminjar sem ástæða þykir til að friðlýsa eða friða. Í skránni segir um svæðið: „*Vatnasvið Elliðaár í Elliðaárdal, frá upptökum í Elliðavatni allt til ósa. Fjölbreytt náttúrufar, kjörið útivistarsvæði.*“

Umhverfisstofnun bendir á að svæði 124 á náttúruminjaskrá eða mörk þess er ekki sett inná þau kort er fylgja erindinu. Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að vatnasvið Elliðaáanna sem er svæði á náttúruminjaskrá sé sett inn á tillögu að nýju deiliskipulagi Elliðaárdals. Einnig bendir stofnunin á að hverfisverndarsvæði á svæði Elliðaáanna sem sýnt er í nágildandi aðalskipulagi er ekki sýnt á þeim uppráttum er fylgja erindinu.

Ef mörk svæðis nr. 124, vatnasvið Elliðaáanna er skoðað á korti frá Umhverfisstofnun virðist sem mörk svæðis á náttúruminjaskrá þ.e. vatnasvið Elliðaáanna séu á svipuðum stað eða sunnar en helgunarsvæði fráveitulagnar sem fer um svæðið og sést með skýrum hætti á uppdrætti. Að mati Umhverfisstofnunar má því sjá að mörk vatnasviðs Elliðaáanna eru inni á miðju áætluðu framkvæmdasvæði þar sem lóð 5 er áætluð. Að mati Umhverfisstofnunar er verið að áætla framkvæmdir inni á svæði á náttúruminjaskrá og einnig er verið að áætla mikið rask inni á vatnasviði Elliðaáanna sem getur haft neikvæð áhrif á Elliðaárnar. Umhverfisstofnun bendir á að það framkvæmdasvæði sem áætlað er skv. ofangreindri tillögu er ekki í neinu samræmi við það áætlaða þróunarsvæði sem sýnt er í aðalskipulagi Reykjavíkur, en það þróunarsvæði er rein meðfram Stekkjarbakka. Að mati Umhverfisstofnunar er ekki á nægan hátt gerð grein fyrir áhrifum niðurgrafinna framkvæmda á vatnasvið Elliðaáanna.

### Réttaráhrif skráningar minja á náttúruminjaskrá

Í 37. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 er fjallað um réttaráhrif skráningar minja á náttúruminjaskrá þ.m.t. áhrif skráningar náttúruminja á C-hluta skrárinnar. Í 37. greininni kemur fram að forðast ber að raska svæðum eða náttúrumyndunum sem skráðar hafa verið á C-hluta náttúruminjaskrár nema almannahagsmunir krefjst þess og annarra kosta hafi verið leitað. Skylt er að afla framkvæmdaleyfis, eða eftir atvikum byggingarleyfis, sbr. skipulagslög og lög um mannvirki, vegna framkvæmda sem hafa í för með sér slíka röskun. Áður en leyfi er veitt skal leita umsagnar Umhverfisstofnunar, Náttúrufræðistofnunar Íslands og viðkomandi náttúruverndarnefndar nema fyrir liggja

staðfest aðalskipulag og samþykkt deiliskipulag þar sem umsagnir skv. 1. og 2. mgr. 68. gr. liggja fyrir. Við afgreiðslu umsókna um leyfi skal gæta ákvæða 4.– 6. mgr. Sýna skal sérstaka aðgæslu gagnvart vistgerðum, vistkerfum og tegundum á C-hluta náttúruminjasrár til að koma í veg fyrir að náttúruleg útbreiðslusvæði eða búsvæði minnki og verndarstaða þeirra versni. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að sýna fram á að almannahagsmunir krefjist þess að farið sé inn á svæði á náttúruminjasrá eða næsta nágrenni þess, en svæðið er einnig mikilvægt útivistarsvæði almennings, með slíka röskun og slíkar framkvæmdir eins og fram koma í ofangreindri tillögu.

Umhverfisstofnun vill benda hér á að þegar veitt var umsögn um nágildandi aðalskipulag borgarinnar var umsögnin gerð um það þróunarsvæði sem sýnt er á bls. 276 í hluta 06, í Breiðholtshluta greinargerðar, en á ofangreindri tillögu er svæðið stærra.

### **Breyting á aðalskipulagi á svæði Stekkjarbakka - horfið frá fyrirhugaðri færslu Stekkjarbakka**

Á sl. ári var til umsagnar hjá Umhverfisstofnun tillaga að því að Stekkjarbakki væri áfram í núverandi vegstæði samkvæmt aðalskipulagi. Aðalrökin fyrir því að halda Stekkjarbakka eins og hann er, var sú að Fossvogsbraut yrði ekki byggð og því yrði ekki sú aukning umferðar á Stekkjarbakka sem fyrr var áætluð. Á grundvelli þeirrar tillögu var áætlað að gatan yrði áfram tveggja akreina gata til framtíðar og ekki stækkuð í fjögurra akreina götu.

Í umhverfisskýrslu VSÓ er gert ráð fyrir að umferðarspá geri ráð fyrir 20.000 bílum sem fara um Stekkjarbakka árið 2040. Rökin fyrir því að halda Stekkjarbakka í núverandi formi var sú að umferðin myndi færast nær útivistarsvæðinu í Elliðaárdal ef hún væri færð til og gerð fjögurra akreina. Í umhverfisskýrslunni koma ekki fram áætlanir um fjölda gesta í gróðurhvelvingar (BIOdome). Umhverfisstofnun hefur séð kynningarmyndband frá framkvæmdaraðila gróðurhvelvinga þar sem gert er ráð fyrir að 150.000 manns á ári þ.m.t. ferðamenn muni heimsækja þeirra starfsemina. Að mati Umhverfisstofnunar voru því upplýsingar í umhverfisskýrslu VSÓ varðandi ofangreinda tillögu vanáætlaðar hvað varðar umferðartölur og tölur um losun frá jarðefnaeldsneyti bifreiða. Einnig bendir stofnunin á að rök í umhverfisskýrslunni voru þau að þrengt yrði að útivistarsvæði Elliðaárdals. Að mati Umhverfisstofnunar er með nýju deiliskipulagstillögunni verið að skerða útivistarsvæði almennings verulega, og þrengja aðkomu almennings að því.

Umhverfisstofnun ítrekar að í ofangreindri tillögu sem hér er til umsagnar er ekki getið um þá auknu umferð sem framkvæmdaaðilar gera ráð fyrir að eigi erindi á þeirra svæði. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að skoða umferðatölur betur og setja alla áætlaða umferð um Stekkjarbakka inn í umfjöllunina.

Einnig bendir stofnunin á að skv. upplýsingum um umferðarhávaða er stutt í að hávaðastig fari upp fyrir leyfileg mörk á íbúðasvæði, því þarf að reikna umferðarhávaða aftur með allri væntanlegri umferð inni í útreikningunum.

### **Útivistarsvæði – útivistargildi**

Í ofangreindri tillögu að breyttu deiliskipulagi norðan Stekkjarbakka kemur fram að áætlað framkvæmdasvæði er raskað að hluta og í jaðri útivistarsvæðis og því er niðurstaða tillögunnar að áætluð uppbygging sé talin hafa óveruleg áhrif á útivistargildi Elliðaárdalsins. Umhverfisstofnun telur ofangreinda áætlun yfirtaka stóran hluta af útivistarsvæði sem nú er fyrir almenning og þrengja að vatnasviði Elliðaánna og telur stofnunin að áætlaðar framkvæmdir muni þrengja mjög að aðkomu almennings að svæðinu. Eins og fram hefur komið hér að ofan er í áætlun um þróunarsvæði í nágildandi

aðalskipulagi áætlað minna svæði til þróunar en nú er sýnt í tillögu að deiliskipulagi. Einnig telur stofnunin að stór hluti dalsins muni lokast af og ekki verða aðgengilegur fyrir almenning ef áætlaðar framkvæmdir ganga eftir. Einnig munu áætlaðar framkvæmdir breyta upplifun þeirra er sækja útivist í dalinn. Að mati stofnunarinnar er minnkun útivistarsvæðis almennings það mikil að gera þarf grein fyrir minnkuninni og sýna fram á önnur ný svæði í staðinn. Einnig bendir stofnunin á að í stefnu borgarinnar um þéttingu byggðar er ekki gert ráð fyrir að ganga á græn svæði borgarinnar eins og hér er áætlun um.

### **Ásýnd og útsýni**

Á sneiðingu er sýnt að íbúi við Urðarstekk muni halda sínu útsýni þrátt fyrir uppbyggingu á lóð 5. Umhverfisstofnun bendir á að framkvæmdaraðilar áætla upplýstar hvelfingar á viðkomandi svæði þannig að við mat á mögulegri útsýnisskerðingu þarf að taka tillit til áhrifa birtumagnsins sem kemur frá hvelfingunum. Að mati stofnunarinnar verður breyting á ásýnd frá Stekkjarbakka mikil þar sem hinar upplýstu hvelfingar verða í forgrunni. Að mati Umhverfisstofnunar er ekki hægt að telja ljósmengun óverulega frá áætluðum gróðurhvelfingum, þar sem í greinargerð eru sett fram viðmið en ekki skýr ákvæði um hvernig lýsingu skuli háttáð.

Einnig bendir stofnunin á að skoða þarf áhrif ferðamannabílastæðis á ásýnd svæðisins, en stórt bílastæði 0,5 ha mun blasa við þeim er ferðast um Stekkjarbakkann. Að mati stofnunarinnar er horft fram hjá áhrifum bílastæða á ásýnd svæðisins í viðkomandi áætlun.

### **Lóð 2**

Í umfjöllun um sérskilmála og einstakar lóðir kemur fram að á lóð 2 sem er 1,945m<sup>2</sup> er gefin heimild til að byggja 5-15 þjónustuíbúðir, t.d. sambýli eða sambærilegt, einnig er gert ráð fyrir lóð 1 sem er 2 ha. Að mati Umhverfisstofnunar þarf að gera grein fyrir hve mikið útivistarsvæðið rýrnar með þeirri áætlun og hvernig ráðgert er að bæta þá skerðingu. Einnig er mikilvægt að lóðir 1 sem er um 2 ha og lóð 2 séu mátáðar við áætlað þróunarsvæði sem sýnt er í gildandi aðalskipulagi.

### **Umhverfisáhrif**

Umhverfisstofnun ítrekar að ekki er hægt að telja ljósmengun óverulega frá áætluðum gróðurhvelfingum, þar sem í greinargerð eru sett fram viðmið en ekki skýr ákvæði um hvernig lýsingu skuli háttáð.

Bílastæði eru áætluð á hálfum hektara sem gætu haft mikil ásýndaráhrif. Að mati Umhverfisstofnunar ætti að fara betur yfir hvernig gróðri verði háttáð á og við bílastæði til þess að koma í veg fyrir neikvæð áhrif ásýndar af stóru bílastæði.

Í umfjöllun um umhverfisáhrif kemur fram að svæðið þ.e. hvelfingalóðir eru mjög nálægt Elliðaánum og því

séu settar fram sérstakar kvaðir um meðferð mengandi efna auk blágrænna ofanvatnslausna við meðferð ofanvatns frá lóðum. Umhverfisstofnun tekur undir það en bendir á að hvergi kemur fram hve nálægt Elliðaánum ofangreindar tillögur eru áætlaðar. Að mati Umhverfisstofnunar er ekki fjallað um möguleg áhrif þess að byggingar eru grafnar niður, á Elliðaánnar, vatnasvið þeirra og lífríki þeirra.

### **Niðurstaða**

Að mati Umhverfisstofnunar er mikilvægt að þetta byggðir og nýta þá innviði sem fyrir eru í borginni. Að mati stofnunarinnar er mikilvægt að þétting byggðar gerist án þess að



gengið sé á græn svæði borgarinnar. Elliðaárdalur skipar mikilvægan sess sem útvistarsvæði hjá öllum höfuðborgarbúum. Að mati Umhverfisstofnunar er með nýrri deiliskipulagstillögu gengið á þetta græna svæði, niðurgrafnar byggingar munu skapa mikið rask, upplýstar byggingar munu rýra útsýni það sem nærliggjandi íbúar hafa nú. Starfsemi sem á að laða til sín gesti/ferðamenn mun skapa umferð sem hvergi hefur verið gert ráð fyrir í nýlegum aðalskipulagsbreytingum og telur stofnunin að umsagnir um þær breytingar hafi verið gerðar á röngum forsendum þar sem upplýsingar um mögulega umferð á Stekkjarbakka hafi ekki verið nægar. Í lýsingu fyrir ofangreinda tillögu að deiliskipulagi er barst Umhverfisstofnun til umsagnar þann 15. janúar 2017 kemur fram að lóð sem áætluð var fyrir gróðurhvelvingu væri 5000 m<sup>2</sup>. Á ofangreindri tillögu er lóð fyrir gróðurhvelvingu yfir 12.000 m<sup>2</sup>. Í lýsingu var gert ráð fyrir að framkvæmdir tækju yfir 1.500 m<sup>2</sup>, en í ofangreindri tillögu er gert ráð fyrir byggingarmagni sem er 4.500 m<sup>2</sup> á þeim lóðum sem eru áætlaðar fyrir gróðurhvelvingar. Bílastæði eru áætluð á hálfum ha. og bendir stofnunin á að ekki er fjallað um áhrif þeirra á ásýnd frá Stekkjarbakka. Að mati Umhverfisstofnunar hefði mögulega átt að senda út nýja lýsingu fyrir skipulagið þegar ljóst var að um miklar breytingar frá upphaflegum áætlunum væri að ræða. Að lokum bendir Umhverfisstofnun á að mikilvægt er að sýna mörk hverfisverndarsvæðis sem sýnt er í aðalskipulagi á uppdráttum er fylgja erindinu, einnig er mikilvægt að sýna mörk vatnasviðs Elliðaánna, en vatnasviðið er á náttúruminjaskrá (124) og einnig er mikilvægt að sýna fjarlægð áætlaðra framkvæmda frá Elliðaánum, svo hægt sé betur að gera sér grein fyrir áhrifum áætlaðra framkvæmda á árnar.

Virðingarfyllst

Kristín S Jónsdóttir  
Sérfræðingur

Agnar Bragi Bragason  
Teymisstjóri



Reykjavík, 13. mars 2019

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartún 12 – 14  
105 Reykjavík

## Umsögn Veitna um tillögu að nýju deiliskipulagi við Stekkjarbakka þ73

Veitur ohf. hafa fengið til umsagnar tillögu að nýju deiliskipulagi við Stekkjarbakka. Deiliskipulagið nær yfir svæðið norðan Stekkjarbakka sem er skilgreint sem opið svæði og þróunarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030. Deiliskipulagið afmarkar nýjar lóðir, byggingarreiti og hámarks byggingarmagn á svæðinu.

Veitur hafa rýnt deiliskipulagstillöguna m.t.t. hagsmuna Veitna á deiliskipulagssvæðinu og gera athugasemdir við eftirfarandi þætti:

### Borholur og rekstur hitaveitu

Í greinargerð skipulagstillögunnar segir að „*nýta [eigi] umhverfisvænar auðlindir sem fyrir eru á svæðinu*“. Veitur óska eftir frekari skilgreiningu á því við hvað er átt varðandi nýtingu auðlinda á svæðinu, umfram óskir um heitt vatn til húshitunar. Hvað varðar hitaveituaðlindina, þá eru Veitur með nýtingarrétt á auðlindinni og hún er þegar fullnýtt fyrir dreifikerfi hitaveitu. Enn fremur óska Veitur eftir upplýsingum um hvaða magn af heitu vatni er óskað fyrir starfsemina og til hvaða nota.

Tvær stofnlagnir hitaveitu liggja meðfram Stekkjarbakka að norðanverðu. Þessar lagnir eru DN600 og DN450 mm og ekki er hægt að færa þær fjær athafnasvæðinu. Mikilvægt er að aðgengi að þessum lögnum verði tryggt fyrir viðhald og rekstur Veitna og að ekki verði rask á þessum lögnum vegna framkvæmda á svæðinu, eða breyttri aðkomu að svæðinu frá Stekkjarbakka.

Innan deiliskipulagssvæðisins reka Veitur átta borholur hitaveitu (R-37, R-23, R-30, R-26, R-39, R-31, R-29, R-36), sem nýta varmann til upphitunar bygginga á höfuðborgar-svæðinu. Frá þessum borholum liggja safnlagnir að dælustöð sunnan Stekkjarbakka. Færa þarf að lögn frá borholu R-39 og mun kostnaður við þá færslu skiptast milli Reykjavíkurborgar og Veitna, eftir samkomulagi um færslu lagna vegna skipulagsbreytinga.

Mjög er þengt að holum R-31, R-39 og R-29 samkvæmt tillögunni og þarf að tryggja að þjónusta við þær verði möguleg, þ.e. það verði hægt að hreinsibora þær eftir þörfum og aðkoma verði tryggð á öllum tíma sólarhrings.

Æskilegt er að á skipulagsuppdraetti verði merktar kvaðir fyrir aðkomu vinnutækja vegna reksturs og viðhalds borhola Veitna. Enn fremur er óskað eftir að borholurnar séu merktar á skipulagsuppdrautt og að fram komi að borholurnar séu staðsettar á lóð Veitna.



## Fráveita

Fyrirhugaðar byggingar liggja yfir 800 mm fráveitulögn sem flytur allt skólp frá Breiðholti, Árbæ, Norðlingaholt og hluta Kópavogs í átt að hreinsistöð við Ánanaust. Á deiliskipulagsupprættinum 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 lögninni 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.

Æskilegt er að breikka kvöðina fyrir fráveitulögnina, vegna dýpi áformaðra bygginga (um 8 – 10 m frá miðlínu lagnarinnar). Þar sem byggt verður þétt upp að lögninni, og byggingin liggur að hluta til dýpra en núverandi lögn, verður aukið álag á lögninni og telja Veitur nauðsynlegt að endurnýja fráveitulögnina samhliða framkvæmdum við byggingar til að tryggja endingu hennar. Kostnaður við endurnýjun lagnarinnar skiptist milli Reykjavíkurborgar og Veitna, eftir samkomulagi um færslu lagna vegna skipulagsbreytinga.

Hluti bygginga sem eru neðan jarðhæðar, geta ekki tengst fráveitu nema með sérstöku dælukerfi sem tryggt er með einstreymislokum og geta Veitur ekki tekið ábyrgð á tengingum neðan jarðhæðar.

Veitur benda á áhættu sem er til staðar vegna dýpt fyrirhugaðra byggingar og hættu á að vatn leiti inn í byggingar við mögulega bilun. Þetta á sérstaklega við um fráveitulögnina sem er næst byggingunni, en áhættan er einnig til staðar vegna hitaveitulagna. Veitur telja æskilegt að gert verði áhættumat af 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.

## Ofanvatnskerfi

Í samræmi við ákvörðun sem gert var grein fyrir á fundi með skipulagshöfundum 10. desember sl. munu Veitur ekki reka ofanvatnskerfi á skipulagssvæðinu þar sem nóg er að 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 Reykjavíkurborgar. Þá er rétt að benda á að 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. Því er nauðsynlegt að gengið verði frá byggingum innan deiliskipulagssvæðisins svo að þær geti staðið í vatni, sé grunnvatn til staðar í grunnum.

## Annað

Í greinargerð deiliskipulagsins stendur: „Þá eru dæluhús og lóðir Orkuveitu Reykjavíkur á svæðinu“. Rétt er: „Þá eru dæluhús **borholuhús** og lóðir Orkuveitu Reykjavíkur **Veitna** á svæðinu“.

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir  
Skipulagsfulltrúi Veitna

Reykjavíkurborg - Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

14. mars 2019  
MÍ201902-0085/ 6.09 / 4738

### Efni: Stekkjarbakki Þ73 - Reykjavík – deiliskipulag

Með bréfi dagsettu 21.02.2019 óskaði Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um tillögu að deiliskipulagi fyrir Stekkjarbakka Þ73. Gögn voru sótt á vef Reykjavíkurborgar: Deiliskipulagsupprættir Landslags 1-4 dags. 14.12.2018.

Minjastofnun Íslands hefur jafnframt mótttekið skýrslu Borgarsögusafns nr. 182/2017: *Ellidaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun, sem fullnægir kröfum Minjastofnunar um skráningu fornleifa, húsa og mannvirkja vegna deiliskipulags, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Samkvæmt 3. gr. fyrrgreindra laga teljast fornleifar hvers kyns mannvistarleifar sem eru 100 ára og eldri og eru þær friðaðar. Fornleifum má ekki raska nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Á fornleifaskrá er:

218-64 Vatnsveituvegur. Vegurinn var lagður á árunum 1907-1908 samhliða vatnslögn frá Gvendarbrunnum niður í miðbæ Reykjavíkur. Hlutar vegarins er innan deiliskipulagssvæðisins og enn sýnilegur og hlutar hans notaðir sem bílvegur eða reiðvegur.

Hluti vegarins er sýndur á deiliskipulagsupprætti sem leið innan svæðisins, en ekki aðrir hlutar hans sem enn eru sýnilegir.

Lega vegarins skal auðkennd sem fornleifar á deiliskipulagsupprætti, sbr. kort í skýrslu Borgarsögusafn 182/2017, bls. 28.

Á deiliskipulagssvæðinu var áður íbúðarbyggð sem reist á fyrri hluta 20. aldar utan skipulagðrar byggðar í Reykjavík. Í skýrslu Borgarsögusafns eru heimildir um hana skráðar sem yngri minjar. Þó slíkar minjar séu ekki lögformlega verndaðar eru þær merkar minjar sem vitnisburður um byggð sem myndaðist í útjaðri bæjarins á kreppuárunum þegar húsnæðisskortur var mikill í borginni.



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis  
Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður  
Gunnarsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágr.  
[gudneygerdur@minjastofnun.is](mailto:gudneygerdur@minjastofnun.is)

Á húsaskrá eru skráð þrettán hús og mannvirki sem enn standa sem síðustu leifar þeirrar byggðar, þar á meðal eru þrjú íbúðarhús, öll reist á tímabilinu 1932-1942. Í varðveislumati í húsakönnun Borgarsögusafns er húsið Gilsbakki, Stekkjarbakki 9, í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaradir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi. Húsið Gilsbakki er talinn „góður fulltrúi þeirrar byggðar sem áður teygði sig frá Blesugróf austur eftir Elliðaárdal, ... Auk þess gildis sem húsið hefur fyrir sögu svæðisins og sögu húsnæðismála í Reykjavík, er það upprunalegt að gerð og húsagerðin dæmigerð fyrir þau hús sem risu á svæðinu.“ (Borgarsögusafn 182/2017, bls. 57).

Í skýrslu Borgarminjasafns er mælt með því að minjar um íbúarbyggðina verði varðveittar eins og kostur er. Samkvæmt deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að íbúðarhúsið Gilsbakki sé víkjandi.

*Minjastofnun Íslands tekur undir með Borgarsögusafni sem mælir með því að minjar um fyrri íbúðarbyggð verði varðveittar eins og kostur er og að íbúðarhúsið Gilsbakki standi sem vitnisburður um þá byggð. Friðaðar fornleifar skulu merkta á deiliskipulagsupprætti.*

Virðingarfyllst,



Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

*Afrit sent:*  
Skipulagsstofnun

*Afrit sent í tölvupósti:*  
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))  
Björn Ingi Edvardsson ([bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is](mailto:bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is))  
Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

*Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.*