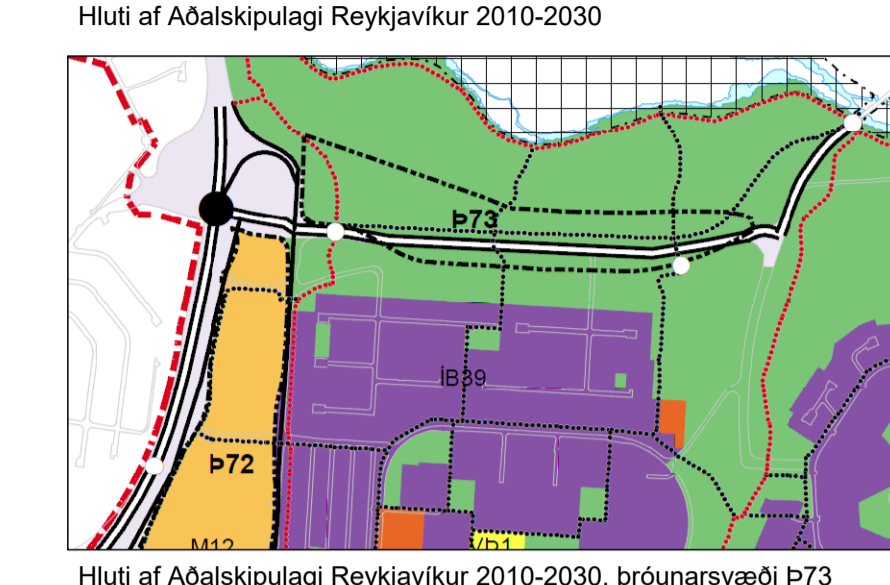
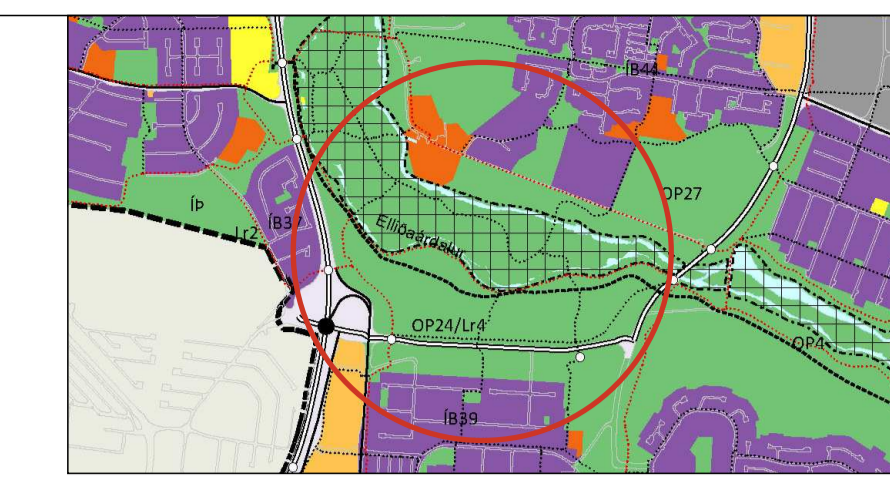
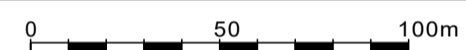


Gildandi deiliskipulag 1:2000

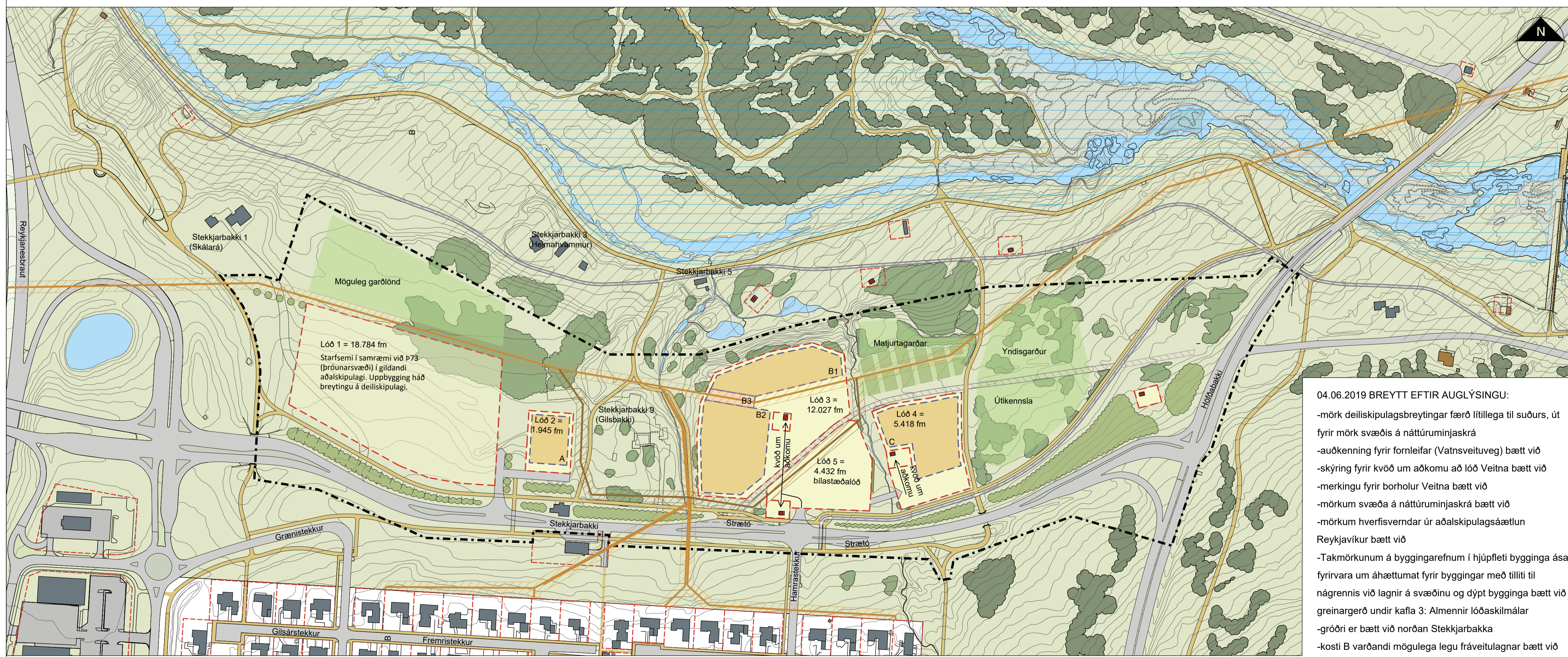


Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, próunarsvæði Þ73

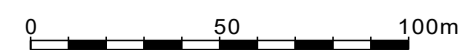
**SKÝRINGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS**

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR         | AKVEGUR                          |
| LÖDIR / DELUHÖS ORKUVEITU REYKJAVÍKUR | AKVEGUR SKV. SKIPULAGI           |
| BYGGINGAR INNAN SKIPULAGSSVÆÐIS       | BRÁÐABYRÐA VEGIR/ VEGIR SEM FARA |
| BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆÐIS        | FYRIRHUGAÐUR VEGUR               |
| GÖNGUSTIGUR                           | HEITT VATN                       |
| REIÐGATA                              | KALT VATN                        |

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



Deiliskipulagsbreyting 1:2000



04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU:

- mörk deiliskipulagsbreytingar færð lítillega til suðurs, út fyrir mörk svæðis á náttúruminjaskrá
- auðkenning fyrir fornleifar (Vatnsveituvæg) bætt við
- skýring fyrir kvöð um aðkomu að lóð Veitna bætt við
- merkingu fyrir borholur Veitna bætt við
- mörkum svæða á náttúruminjaskrá bætt við
- mörkum hverfisverndar úr aðalskipulagsáætlun Reykjavíkur bætt við
- Takmörkunum á byggingarefnum í hjúpfteti bygginga ásamt fyrirvara um áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nágrennis við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga bætt við í greinargerð undir kafla 3: Almennir lóðaskilmálar
- gróðri er bætt við norðan Stekkjarbakka
- kosti B varðandi mögulega legu fráveitulagnar bætt við

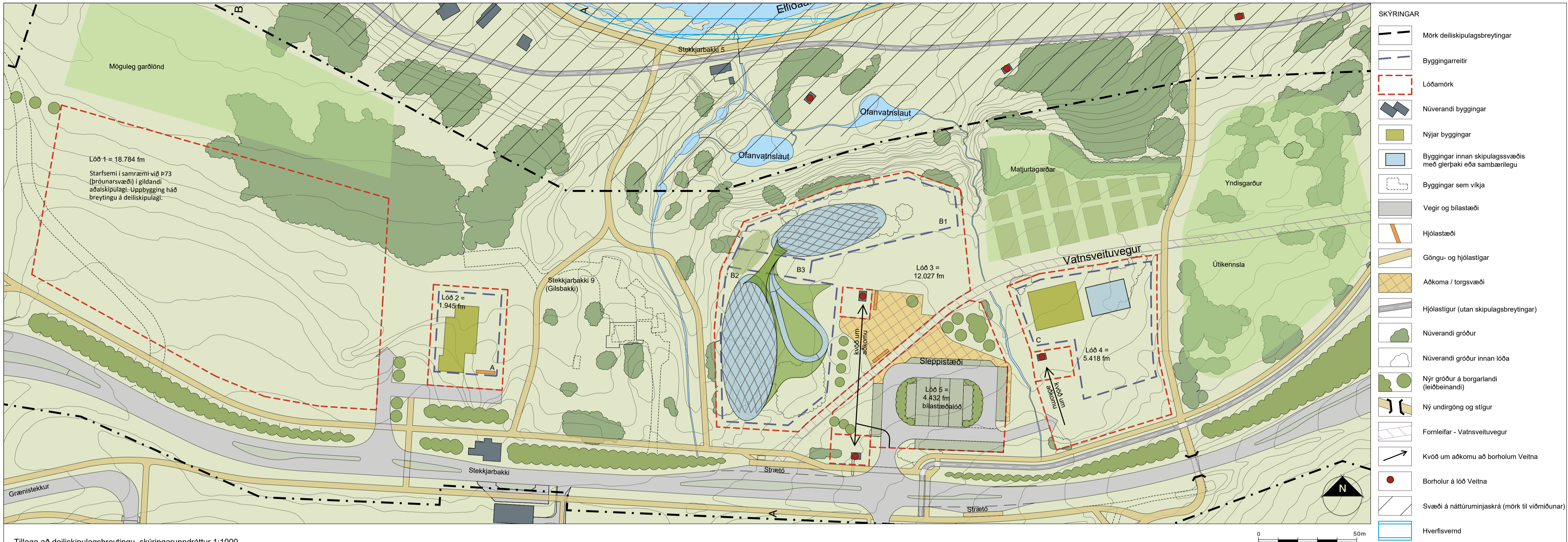
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_  
 Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_  
 með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_  
 Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

**REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI**  
 BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
 DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR - TILLAGA

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





Tillaga að deiliskipulagsbreytingu, skýringaruppráttur 1:1000

## 1 Forsendur

Um er að ræða breytingu á gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals sem nær til svæðis norðan Stekkjarbakka, skv. 1 mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin er gerð vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á þróunarsvæði Þ73 í samræmi við markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Skipulagsvæðið er innan afmörkunar deiliskipulags Elliðaárdals. Í breytingunni eru skilgreindar lóðir og byggingarreittir, sem og skipulagskilmálar útfærðir þar sem takmarkanir eru settar m.a. á starfsemi, uppbyggingu, útlit og meðferð mengandi efna og ofanvatns. Slíkir skilmálar eru settir til þess að vernda grænt yfirbragð Elliðaárdals sem og vatnasvið Elliðaáa. Um er að ræða „græna“ starfsemi með sjálfbærni að leiðarljósi, t.d. með því að lágmarka orkunotkun og nýta umhverfisvænar auðlindir sem fyrir eru á svæðinu. Starfsemi getur skv. B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 t.d. verið verslun með tré og plöntur, grænn markaður með mat- og heilsvörur, gróðrarstöð eða rekstur veitingastaðar og þjónusta í gróðurhúsum/hvelvingum, sem og starfsemi og uppbyggingu vegna félaga í garðyrkju eða gróðurtegnri starfsemi. Einnig eru möguleikar á starfsemi sem tengist útivist, hjúkrunarheimili, samþýli eða íþróttastarfsemi.

### 1.1 Aðdragandi og tilgangur

Vinna við breytingu á deiliskipulagi var sett í gang í kjölfar þess að fyrirtækið Spor í sandinn ehf. fékk vilyrði í Borgarráði fyrir lóð á því svæði sem deiliskipulagið nær yfir varðandi möguleika á uppbyggingu á umræddu svæði. Síðar í ferlinu var það lóðavilyrði útvíkkað þannig að fyrirheit voru gefin um stærri lóð og möguleika á frekari uppbyggingu. Í kjölfarið var ákveðið að vinna breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals og gera grein fyrir mögulegri landnotkun og lóðum. Unnin var skipulagslýsing, dags. 1. desember 2016 sem var síðan samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og Borgarráði til kynningar og umsagnar. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er svæðið skilgreint sem opið svæði og þróunarsvæði 73 (Þ73) þar sem m.a. kemur fram að heimiluð sé starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðis. Í gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals er tilteleg tekið á skipulagsvæðinu norðan Stekkjarbakka sem nær frá undirgöngum við Blesugróf í vestri að Höfðabakka í austri. Í skipulaginu er gert ráð fyrir hraðbraut (færslu) Stekkjarbakka en nýlega hefur verið gerð breyting á aðalskipulagi þar sem horfið er frá fyrirhugaðri færslu Stekkjarbakka til norðurs (milli Reykjanesbrautar og Höfðabakka). Breyting á deiliskipulagi gerir því ráð fyrir að Stekkjarbakki verði áfram í núverandi legu í samræmi við breytingu á aðalskipulagi.

### 1.2 Skipulagsleg staða, aðalskipulag

Reiturinn er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreindur sem Þ73, svæði norðan Stekkjarbakka. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðis í Elliðaárdal. Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðis, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir að jafnaði frá botnplötu á aðkomuhæð. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalunum. Einnig er heimilt að gera ráð fyrir „grænni starfsemi“, ræktun og gróðrarstöð. Umrætt svæði er þegar raskað að hluta og er talið að uppbygging á svæðinu hafi óveruleg áhrif á útivistargildi Elliðaárdalsins.

### 1.3 Afmörkun skipulagsvæðisins og stærð

Skipulagsvæðið er um 18 hektarar að stærð og liggja mörkin sunnan við Stekkjarbakka til suðurs, austan Höfðabakka til austurs og við göngustíg austan við mislæga gatnamótin við Reykjanesbraut til vesturs. Afmörkun til norðurs er neðan bratts bakka að Elliðaárdal eins og deiliskipulagsupprátturinn sýnir.

### 1.4 Núverandi aðstæður

Svæðið er að mestu raskað land, en hefur gróid upp í gegnum árin og hefur nú grænt og tiltölulega náttúrulegt yfirbragð. Á svæðinu var m.a. ósamþykkt íbúðabyggð og síðar var þar efnistaka úr nánum á svæðinu. Samkvæmt fornleifaskrá og húsakönnun yfir svæðið sem unnin var af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2017 þá er lagt til að vernda með hverfisvernd eitt húsi á svæðinu, Gilsbakka. Flestar aðrar minjar á deiliskipulagsvæðinu eru samkvæmt fornleifaskrá og húsakönnun frá árinu 1930 eða yngri og hafa því ekki hætt verndargildi. Undantekning frá þessu er gamli Vatnsveituvegurinn, en í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að vernda hann þar sem hann er sjánlegur og verður hann notaður áfram sem stigur. Þá var á svæðinu bælistöð Garðyrkjudeldar Reykjavíkurborgar og skólagaðar, en

Garðyrkjufélag Íslands er nú með vinsæla ræktunarreiti fyrir félagsmenn sína á svæðinu (sem kallast Smálönd) sem gert er ráð fyrir að verði óbreyttir að mestu.

Þá eru dæluhús og lóðir Orkuveitu Reykjavíkur á svæðinu. Aðkoma akandi umferðar til og frá svæðinu er frá Stekkjarbakka. Nokkur landhalli er á svæðinu en landinu hallar frá Stekkjarbakka niður í átt að Elliðaáum og er mestur í ákveðnum bakka norðan núverandi garðlанда. Þá liggur fráveitilögn Veitna um svæðið með 10 metra breiðu helgunarsvæði, en lögnin er á u.þ.b. 5 m dýpi. Þessi þáttur takmarkar uppbyggingu á svæðinu og hefur áhrif á skipulag lóða og byggingarreita.

### 1.5 Gögn deiliskipulagsins

Gögn deiliskipulagsins samanstanda af deiliskipulagsupprætti, skýringarupprætti, skilmálateikningum og skýringarsníðteikningum auk greinargerðar á uppráttum.

## 2 Deiliskipulag

Markmið deiliskipulagsbreytingar er að:

- Skilgreina hvers konar starfsemi er möguleg á svæðinu í samræmi við landnotkun sem skilgreind er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Einnig að ákvarða uppbyggingarmagn sem svæðið getur borið, afmarka mögulegar lóðir og byggingarreiti á svæðinu, setja skilmála fyrir nýjar byggingar, nýtingarhlutfall og gróður innan lóða. Halda skal í þann borgarbúskap og matjurtarækt sem hefur er komin á innan svæðisins
- Skilgreina mögulega uppbyggingu á þann hátt að hún falli vel að landslagi og umhverfi, sjá til þess að sjónræn áhrif, ljósmengun og fjöldi bílastæða séu innan viðunandi marka og yfirbragð verði sem náttúrulegast.
- Tryggja góð tengsl við umhverfið með fyrirkomulagi stíga, nýrra og opnari undirganga, gatna og opinna grænna svæða.
- Gerð verður grein fyrir staðsetningu fyrir biðstöðvum almenningsganganna við Stekkjarbakka.

Í deiliskipulagsbreytingu er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun og ný atvinnusvæði austarlega í borginni með aukna áherslu á vistvænar samgöngur.

Gert er ráð fyrir núverandi og mögulegum nýjum matjurtargörðum og garðlöndum norðan skipulagðra lóða.

Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið Gilsbakki sé vikjandi á skipulagsvæðinu.

Deiliskipulagsbreytingin felst í eftirfarandi:

- Gert er ráð fyrir tveimur innkeyrslum inn á svæðinum austan og vestan við Gilsbakka. Vestan við Gilsbakka eru skilgreindar tvær lóðir. Lóð 1 er afmörkuð án skilmála og því þarf að gera nýja deiliskipulagsbreytingu þegar nýtingarform um hana liggja fyrir. Lóð 2 er hugsuð fyrir þjónustuibúðir.
- Austan Gilsbakka eru skilgreindar tvær byggingarlóðir, önnur fyrir starfsemi Aldin Biodome samkvæmt fyrirliðgjandi lóðarvilyrði og hin fyrir starfsemi Garðyrkjufélags Íslands samkvæmt fyrirliðgjandi lóðarvilyrði. Einnig er gert ráð fyrir sérstakri sameiginlegri bílastæðilóð á milli þeirra.
- Í deiliskipulagsbreytingunni er jafnframt gerðar útfærslur á gatnatengingum af Stekkjarbakka inn á svæðið ásamt nýjum biðstöðvum almenningsvagna.
- Bætt er við vinstribeygju akreina af Stekkjarbakka inn á Höfðabakka til að greiða fyrir umferð. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir hjóla- og göngustíga undir Stekkjarbakka austan Hamrastekks sem verða opnari og víðari en þau niðurgrofnu göng sem þar eru. Auk ofantalinis er gerðar lagfæringar á stígakerfi svæðisins.

## 3 Almennir lóðaskilmálar

Kynna skal lóða- og mannvirkjahönnun á vinnslustigi fyrir skipulags- og samgönguráði til samþykktar. Kynna skal uppbyggingu á lóðum með eftirfarandi hætti:

- Fyrirsurnarerindi - frumhönnun upprættir í mkv. 1:200 eða 1:100, þar sem gerð er grein fyrir meginhugmynd að uppbyggingu og útliti bygginga ásamt hæðarsætningu húsa og fyrirkomulagi lóða, inngöngum, innkeyrslum í bílajakjallara og tengsl við almenningsrymi. Þar skal koma fram val á byggingarefnum og hvernig útfærslum á skiltum og öðrum merkingum á húsum og lóð verði háttátt. Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.

Fyrirsurnarerindi þarf að berast nokkru áður en endanleg hönnun.

- Byggingarleyfissókn er heimilt að skila inn að fenginni jákvæðri umsögn við fyrirsurnarerindi.
- Séruppráttur unnin af landslagsarkitekti fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfissókn.
- Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt.
- Byggingarleyfissókn skal fylgja áhættumat fyrir byggingar með tillit til nálægðar við lagnir á svæðinu og djúpt bygginga.

Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvæðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákvæðin skulu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á nauðynlegri rýmð ofanvatnslausna innan svæðisins. Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfissókn og á aðaluppráttum vegna byggingarleyfis. Ýmsar leiðir koma til greina varðandi ofanvatnsmeðhöndlun innan lóða og til að uppfylla ákvæði þar um. Æskilegt er að meðhöndla ofanvatn sem næst upptökum sínum til að koma í veg fyrir mikla uppsöfnun vatns á einstökum svæðum.

Gróður á þökum (græn þök) stuðlar m.a. að því að hægja á og draga úr rennsli ofanvatns frá þéttu yfirborði. Einnig er hægt að koma fyrir lágpunkta eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka gróid yfirbragð byggðarinnar. Ákveða skal ofanvatnslausnir og útfærslu þeirra, s.s. stærð og rúmmál ofanvatnsrása, lauta, ofanvatnsrása og jarðvegfyllinga, í samráði við sérfræðinga á því svæði. Söfnun og endurnýting ofanvatns er hluti af góðu verklagi í tengslum við innleiðingu sjálfbærra lausna. Gera skal grein fyrir landmótun, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfissókn. Öheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

### 3.1 Bílastæði

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

Í tengslum við breytingu á deiliskipulagi var unnið samgöngumat sem kvæðir um viðmið fyrir bílastæði á svæðinu. Kvæðir eru settar um gróður til að milda ásynnd bílastæða við Elliðaárdal. Gróðursvæði skal því þekja lágmark 15% af yfirborði bílastæða (hafa skal frágang bílastæða í Laugardal til viðmiðunar, t.d. við Skautahöll, íþróttafélagið Prótt og Laugardalsvöll). Allt ofanvatn af bílastæðum skal hreinsa á staðnum og skilað hreinu til víðtaka (Elliðaáa). Þá skal yfirborð bílastæða vera með gegndræpt yfirborð (t.d. grashellur, ecoraster eða sambærilegt) en aksturssvæði mega vera malbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbíla á bílastæðum innan lóða.

### 3.2 Hjólastæði

Þar sem svæðið er nálægt útivistarsvæði og með vistvænu þema skulu vera að lágmarki 10 stæði fyrir reiðhjól á hverja 1.000 fm atvinnuhúsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi. Gert er ráð fyrir að stór hluti gesta á svæðinu komi að því um stígakerfi nágrennisins, t.d. hjólandi eða gangandi.

### 3.3 Skilti

Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti á lóð við innkeyrslu á bílastæði með upplýsingum um heiti byggingar, fyrirtæki eða vörumerki. Skiltin skal hanna samhliða byggingu. Slíkir skiltastandar mega vera allt að 1,2 m háir og 2 m breiðir og vera að lágmarki 1 m frá lóðarmörkum. Upsetning skilta er háð byggingarleyfi frá byggingarfulltrúnum í Reykjavík. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar. Þó er öheimilt að vera með merkingar og auglýsingaskilti á norðurhlíð mannvirkja (sem visa í átt að Elliðaárdal). Ekki er heimilt að setja skilti á þak bygginga. Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, mótuð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvaranandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Öheimilt er að lýsa skilti með blikandi lýsingu. Lýsing skal vera óbein og samfelld og fyrir komið á þann hátt að hún lýsi beint á skilti (eða sé innbyggð í skilti) og lýsi ekki beint á götu, stíga eða aðliggjandi eign. Skilti (e. internally-lit box signs) með innri lýsingu eru ekki leyfð.

## 3.4 Sorpgeymslur

Almennt er gert ráð fyrir að sorpgeymslur séu í byggingum, gámum eða djúpgámum á lóð. Leitast skal við að fella sorpgeymslur inn í landið og milda ásynnd þeirra eins og kostur er. Djúpgáma skal staðsetja samhliða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorpbílum. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmisþörf vegna flokkunar sorps. Horfa skal til þess að endurnýta úrgang og flokka sorp á svæðinu eins og best verður á koslið.

## 4 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um nýjar byggingar á skipulagsvæðinu. Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að fella byggingar, bílastæði og önnur mannvirki sem best að landi t.d. með landmótun eða plöntunotkun.

Ekki má raska landi utan skilgreindra lóða.

Húshliðar á byggingum og gróðurhúsum sem vísa í norður að Elliðaám og Elliðaárdal skulu almennt vera látausar og falla sem best að umhverfinu. Lóðarhafar skulu afta tilskilina leyfa ef þeir telja sig þurfa að nota borgarland undir framkvæmdir.

### 4.1 Aðalinnngangur

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

### 4.2 Byggingarreittir og hönnun bygginga

Byggingarreittir eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjotar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar. Öheimilt er að nota byggingarefni í hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Stefnit skal að því að hanna byggingar þannig að beita megi náttúrulegri loftræstingu til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við slökkvilið varðandi útfærslu á aðkomuleiðum slökkvibíla.

Val byggingarefna m.t.t. umhverfisáhrifa: Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg og lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

### 4.3 Hæð húsa og vegghæðir

Almennt er miðað við að hús á svæðinu séu á einni hæð. Mestu mænishæðir og hæðir húsa innan lóða koma fram í kafla 5.1 og á sniðmyndum á upprætti 3.

### 4.4 Byggingarefni

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

### 4.5 Veggsvalir

Veggsvalir eru heimilár á öllum hlíðum bygginga.

### 4.6 Þakform

Heimilt er að vera fjölbreytt þakform, en þó alltaf með lágmarks vatnshalla. Leitast skal við að hafa þök og jafnvel veggi bygginga á svæðinu með grænu yfirborði, svo sem gras, lyng- eða úthagatofri eða sambærilegu. Undanþegnar frá þessu eru þær byggingar sem eru með glerþaki eða sambærilegu, svo sem plast. Þök og veggi sem ekki hafa grænt yfirborð skulu vera í lit sem fellur inn í umhverfið, t.d. jarðarlitum.

### 4.7 Hljóðvist

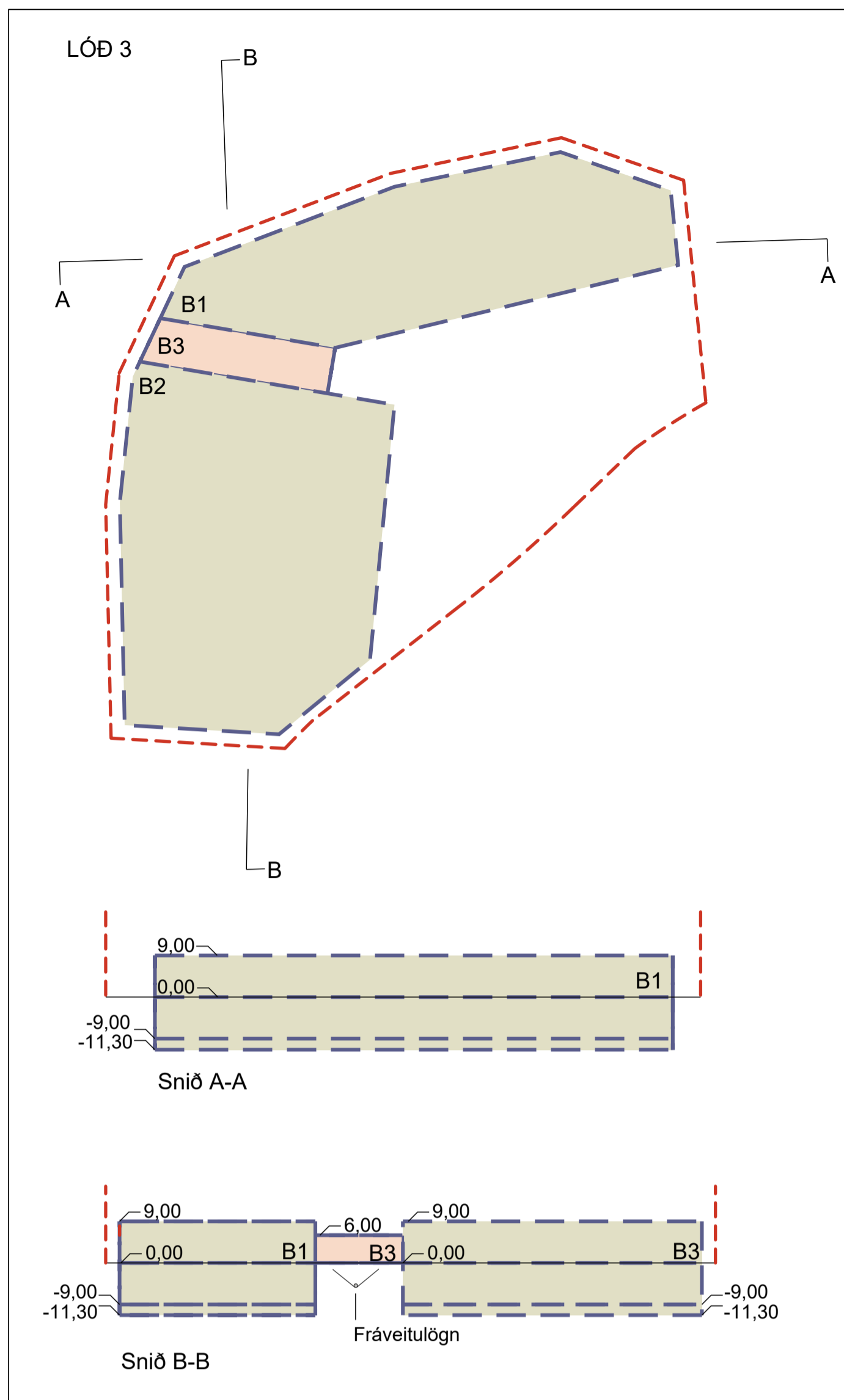
Sólarhringsumferð um Stekkjarbakka er í kringum 20.000, sem er töluverð umferð. Hljóðvistarkort sýna að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjum er um 62 db. Tryggja skal hljóðvist bygginga í samræmi við lágmarkskvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

### 4.8 Notkun/starfsemi

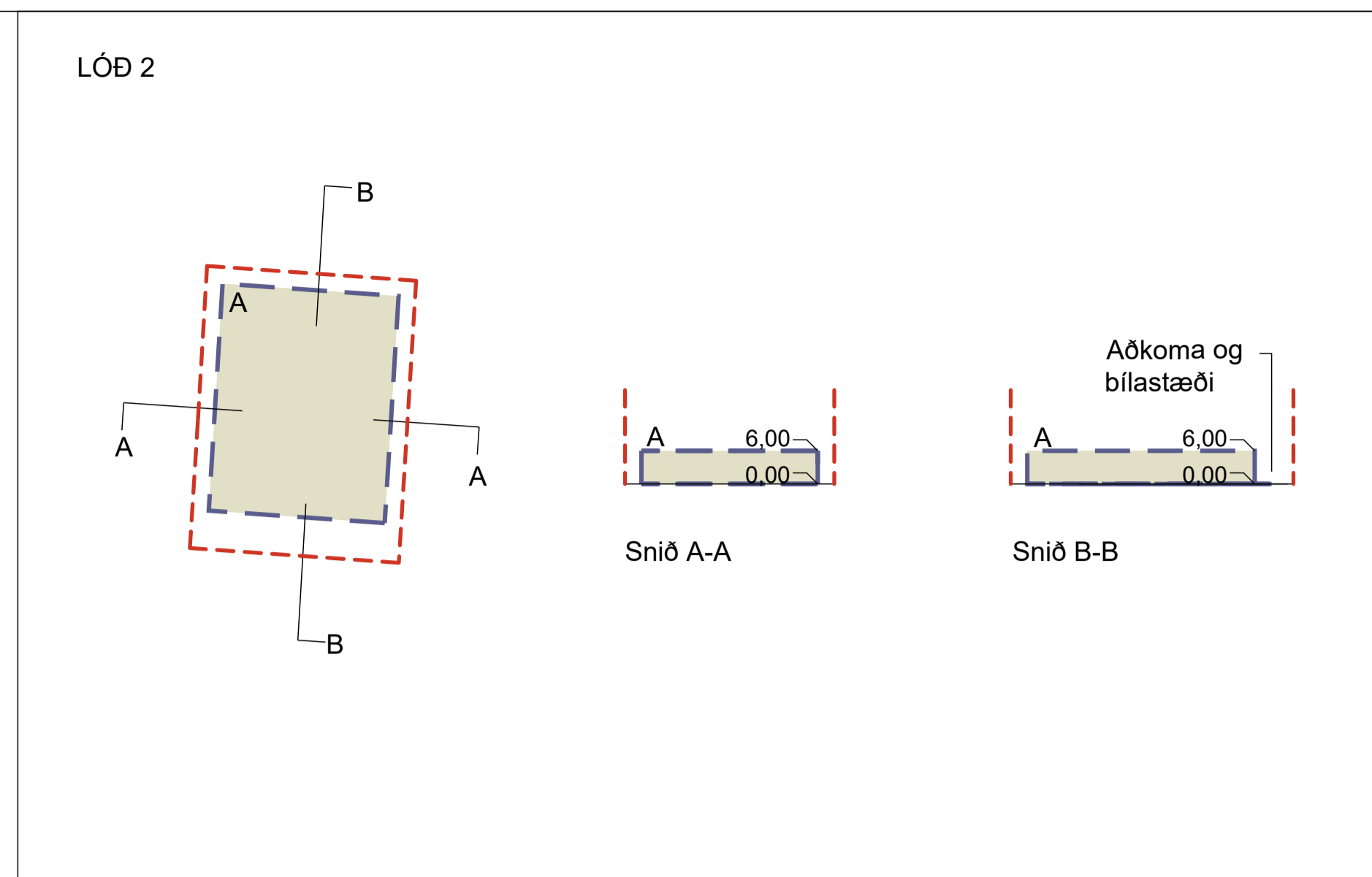
Starfsemi sem heimiluð er innan hvernar lóðar kemur fram í skilmálum um lóðir. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugemymslur og almennt íbúðarhúsnæði. Matvöruverulanir eru ekki heimilár á svæðinu.

| SKÝRINGAR |   |
|-----------|---|
|           | Mörk deiliskipulagsbreytingar                               |
|           | Byggingarreittir  |
|           | Lóðamörk  |
|           | Núverandi byggingar   |
|           | Nýjar byggingar   |
|           | Byggingar innan skipulagsvæðis með glerþaki eða sambærilegu |
|           | Byggingar sem vikja   |
|           | Vegir og bílastæði  |
|           | Hjólastæði  |
|           | Göngu- og hjólastigar                                       |
|           | Aðkoma / torgsvæði  |
|           | Hjólastigar (utan skipulagsbreytingar)                      |
|           | Núverandi gróður  |
|           | Núverandi gróður innan lóða                                 |
|           | Nýr gróður á borgarlandi (leiðbeinandi)                     |
|           | Ný undirgöng og stigur                                      |
|           | Fornleifar - Vatnsveituvegur                                |
|           | Kvæð um aðkomu að borholum Veitna                           |
|           | Borholur á lóð Veitna                                       |
|           | Svæði á náttúruminjaskrá (mörk til viðmiðunar)              |
|           | Hverfisvernd  |

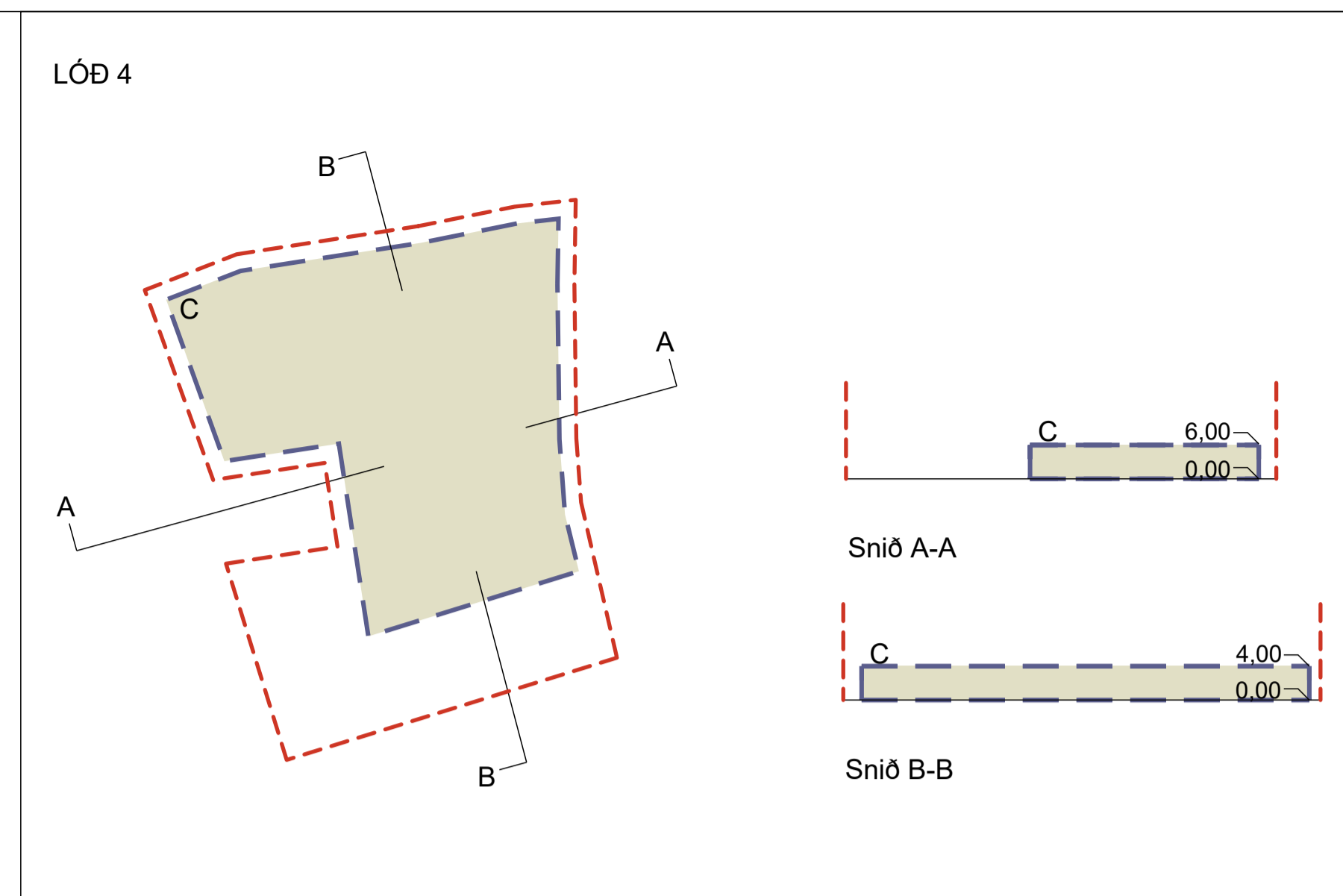
0 50m



Skilmálateikningar lóð 3 1:1000

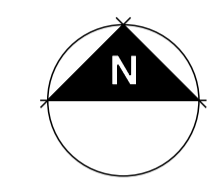


Skilmálateikningar lóð 2 1:1000



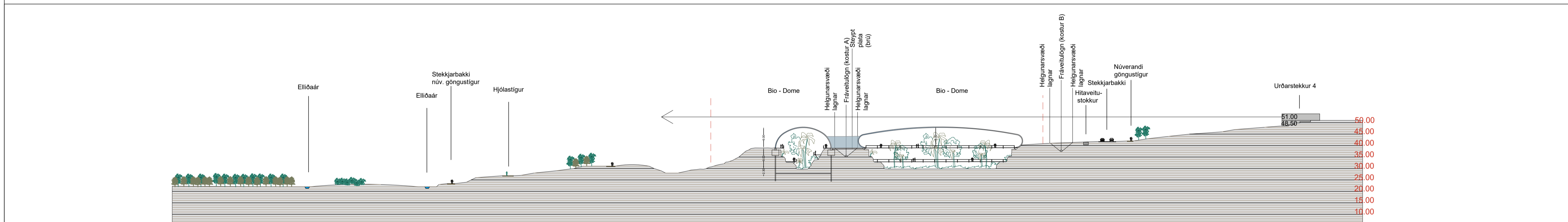
Skilmálateikningar lóð 4 1:1000

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

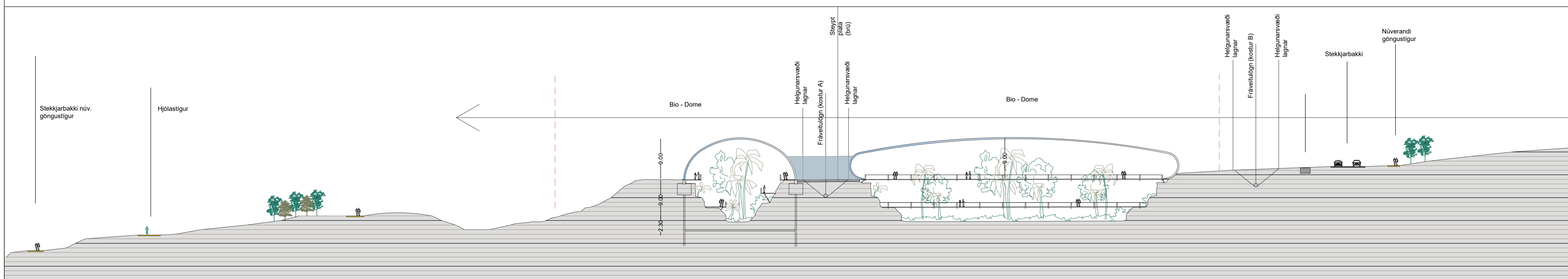


| Lóð            | Notkun                         | Stærð lóðar (fermetrar) | Heimilæð byggingarmagn (fermetrar) | Heimilæð byggingarmagn, gróðurhús eða sambærilegt (fermetrar) | Hámarksfjöldi bílastæða | Hámarksfjöldi rútustæða |
|----------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| 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                       |
| <b>Samtals</b> |                                | <b>42,606</b>           | <b>1,800</b>                       | <b>4,800</b>  | <b>95</b>               | <b>2</b>                |

Skilmálatafla



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



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

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

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

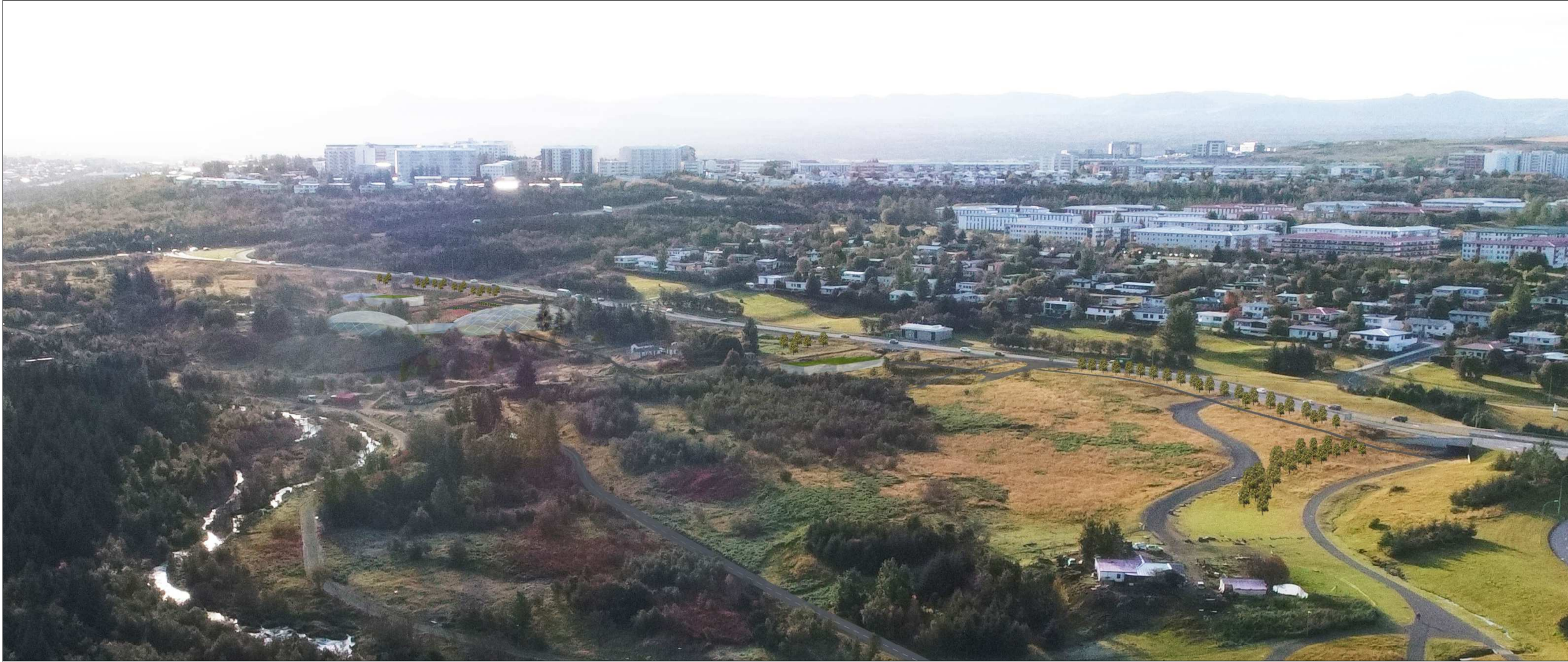
Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI  
Breyting á Deiliskipulagi  
SKILMÁLATEIKNINGAR - TILLAGA

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| 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: 16184-dsk           | VERKNR: 16184    |





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



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

#### 4.9 Lýsing

Skilmálar varðandi ljósmengun tryggja að ljósmengun frá starfsemi á svæðinu verði innan marka, Þúíð er að mæla núverandi ljósmengun á svæðinu sem er í dag töluverð og ólíklegt að hún aukist mikið. Myrkramælingar voru framkvæmdar með SQM-LU-DL mæli (Sky Quality Meter) með 20" keilu til að greina birtu himinsins. Niðurstöður eru meðalgildi birtu himins, gildin eru mæld í birtustig/ferbogasek eða einingunni mpasa sem stendur fyrir „*e. magnitudes per square arc-second*“. Mælingar voru framkvæmdar eftir að mælirlinn náði að aðlagast umhverfshita við bestu skilyrði, sem er þegar það er heiðskirt og í stjórnuókrki. Þrjár mælingar voru framkvæmdar á hverjum punkti og meðaltal þeirra skráð. Dregið er frá 0.11mpasa sökum ljósmengunar og bjarma frá tungli ljósi. Núverandi ástand myndi flokkast sem slæm borgar umhverflýsing 18.4mpasa. Meðaltal birtu í Reykjavík er 17.8mpasa.

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

Lóðarhöfum er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Almennt skal þó miða við að hafa lágstemmda lýsingu með lágu uppljósi til þess að rýra sem minnst útivistargildi aðliggjandi útivistarsvæðis í Elliðaárdal. Skal lýsing hönnuð samkvæmt þeim takmörkunum sem gefnar eru fyrir svæði E2 í hönnunarleiðbeiningum ILE. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er, t.d. með vali á búnaði sem er vel afskermaður og veldur sem minnstri ljósmengun. Einnig er hægt að lágmarka ljósmagn með því að takmarka lýsingu eftir að rökka tekur. Lýsing utanhúss skal vera óbein, láttlaus og gljúlaus, 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 ljósastrykingu 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 akveðin í samráði við Reykjavíkurborg og niðurstöður skulu vera aðgengilegar íbúum borgarinnar og öðrum hagsmunaaðilum.

#### 5 Sérskilmálar

##### 5.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Aðeins eru nýjar lóðir númeraðar, sem þýðir að núverandi lóðir Orkuveitu Reykjavíkur eru án númers, en ein þeirra minnkar lítilliga frá gildandi skipulagi. Lóðarhöfum nýrra lóða ber að tryggja fullnægjandi aðkomu að dæluhúsum Orkuveitu Reykjavíkur. Um 20-30% af yfirborði lóða skal vera grænt, þ.e. gras, runnar, tré og annar

gróður. Rökun á núverandi gróðri svo sem trjám og runnum skal haldið í lágmarki og komið í veg fyrir hana þar sem því verður við komið. Þá skal leitast við að fella byggingar og önnur mannvirki inn í núverandi land eins og kostur er og jafnvel horfa til endurhönnunar núverandi mannvirkja á svæðinu sem ekki njóta verndar. Núverandi lóðir eru lóðir Orkuveitu Reykjavíkur kringum borholur. Þá er vakin athygli á því að samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að vera með veitingastað í flokki 1 og 2 á opnum svæðum og því heimilt á þessu svæði. Nýjar lóðir skv. tillögu að deiliskipulagi eru eftirfarandi:

Lóð 1:

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

Lóð 2:

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

Lóð 3:

Stærð lóðar 12.027 fm.

Lóð fyrir gróðurhvelvingar. Byggingarreitir á lóðinni skiptast í þrjá hluta vegna fráveitulagnar sem liggur um lóðina.

Hámarks grunnflötur bygginga innan lóðar (byggingarreita B1, B2 og B3) er samtals 4.500 fm en auk þess er heimilt að vera með allt að 2.000 fm á milliðofum (sjá sniðmyndir á upprætti 3).

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

Innan lóðarinnar er litið lóð fyrir dæluhús OR og er sú kvöð á lóð 3 að aðkoma um hana skal vera að lóð OR.

**Byggingarreitir B1 og B2**

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

**Byggingarreitur B3**

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

heimilt að hafa léttar tengibyggingu sem tengir saman gróðurhvelvingar á byggingarreitum B1 og B2. Gólfkóti skal vera sá sami og gólfkóti innan byggingarreita B1 og B2 og er hámarkshæð byggingar 6,0 m yfir gólfkóta, þakform er frjálst. Til að tryggja óhindrað aðgengi að og viðhald á undirliggjandi fráveitulögn á 5 m dýpi, skal gólf tengibyggjarinnar vera byggt sem brú án sökkja og bera tengibyggunguna. Samráð skal haft við Veitur við hönnun og útfærslu tengibyggingar. Jafnframt er skilyrt að nánari skilmálar um frágang verða skilgreindir í þinglýstum samningi lóðarhafa og Veitna.

Lóð 4:

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

Lóð 5:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bilastæði austursvæði (lóðir 3 og 4). Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bilastæðum og 2 rútustæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir möguleika á því að hluti bilastæða geti verið hleðslustæði fyrir rafmagnsbíla. Kvöð er um aðkomu að lóð 4 gegnum lóð 5.

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

##### 5.2 Byggingar húsnaðis

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

##### 5.3 Ofanvatn

Allt ofanvatn sem fellur á mannvirki og bilastæði á svæðinu skal hreinsað á staðnum eins og kostur er með blágrænum ofanvatnslausnum og skilað næglega 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 bilastæðum lóða verði að hluta veitt í þessar lænur að undangenginni ásætlanlegri forhrensun innan lóða í ofanvatnsrásum og/eða safnautum. 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 bilastæðin sjálf vera með gegndræpu yfirborðsdefni eins og grashellum eða plasthellum en akbrautir bilastæða og götur mega vera með ógegndræpu yfirborði. Þakvatni af húsum skal beint í grjótpúkk eða regngarð innan lóðar. Dreni frá húsum og yfirfall af þakvatni skal beint sömu leið og ofanvatni af bilastæðum og götum. Almennt hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þéttu yfirborði byggðarinnar, hægja á rennsli ofanvatns (e. retention), stuðla að niðursigi ofanvatns (e. infiltration) og hreinsun. Skal þetta skoðast á hönnunarstigi og gert grein fyrir á byggingarnefndarteikningum.



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



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

#### 5.4 Götur, bilastæði, torg, stígar og opin svæði

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

Aðkoma að svæðinu fyrir akandi umferð er um ljósastryð gatnamót á austursvæðinu og hefðbundin gatnamót á vestursvæðinu.

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

Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgöng úr suðri en frá stígum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stíga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og víðari en að núverandi undirgöngum. Stígakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga.

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

#### 5.5 Veitur

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

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

#### 6 Umhverfisáhrif

Breyting á deiliskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat áætлана nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/. Í samantekt á umhverfismati aðalskipulagsins í B-hluta um Breiðholt er tekið fram að uppbygging á þróunarsvæðum þ73 veldur raski á opnum svæðum í jaðri Elliðaárdals. Umrædd svæði eru þegar rökðuð að hluta og hefur uppbygging á þessum svæðum óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.

##### 6.1 Sjónræn áhrif

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

##### 6.2 Vatnsvernd, áhrif á vatn, meðhöndlun efna og fortleifa

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 framkvæmdatima og allan þann tíma sem mannvirki eru í notkun á svæðinu vegna nálægðar við Elliðaár. Því skal hafa sérstaka gát á meðferð efna sem geta valdið mengun. Þá er mikilvægt Minjastofnun Íslands verði gert viðvart komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdatima samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

##### 6.3 Lýsing og ljósmengun

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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

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

sambykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Sjómartíðinda þann \_\_\_\_\_

04.06.2019 BREYTT EFTIR AUGLÝSINGU

## REYKJAVÍKURBORG -STECKJARBAKKI

BREYTING Á DEILISKIPULAGI-

MYNDIR - TILLAGA

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| KVARDI-A1: -            | TEIKN NR: 4 AF 4 |
| DAGS: 14.12.2018        | HANNAD: 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 Elliðaárna sem er svæði á náttúruminjaskrá sé sett inn á tillögu að nýju deiliskipulagi Elliðaárdals. Einnig bendir stofnunin á að hverfisverndarsvæði á svæði Elliðaárna sem sýnt er í nágildandi aðalskipulagi er ekki sýnt á þeim uppráttum er fylgja erindinu.

Ef mörk svæðis nr. 124, vatnasvið Elliðaárna er skoðað á korti frá Umhverfisstofnun virðist sem mörk svæðis á náttúruminjaskrá þ.e. vatnasvið Elliðaárna 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 Elliðaárna 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 Elliðaárna 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 Elliðaárna.

### 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. Skyld 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 nógildandi 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 nógildandi

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 hitaveituauðlindina, 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 höfuðborgarsvæðinu. 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 þrengt 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: *Elliðaárdalur. 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 merкта 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.*



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 Ísólfur Ólason og fjölskylda dags. 26. febrúar 2019,
- 5) Hallur Heiðar Hallsson, dags. 1. mars 2019 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 Elliðaá, þar sem svæðið er á náttúruminjasrá 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 Eniners: Guidance notes for the reduction of obstructive light) skal bjarmi að hámarki vera 2,5% innan svæða sem flokkast sem E2. Lóðarhöfum er frjálst að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægindum eða truflun utan lóðarmarka. Almennt skal þó miða við að hafa lágstemmda lýsingu með lágu uppljósi til þess að rýra sem minnst útivistargildi aðliggjandi útivistarsvæðis í Elliðaárdal. Skal lýsing hönnuð samkvæmt þeim takmörkunum sem gefnar eru fyrir svæði E2 í hönnunarleiðbeiningum ILE. Litið skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmarka ljósmagn eins og hægt er, t.d. með vali á búnaði sem er vel afskermaður og veldur sem 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. Almenn 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. Almenn hlutverk ofanvatnsrása er að taka við og beina ofanvatni frá þétu 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 ásýnd 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. Skipulagsyfirvöld þakka fyrir þessa athugasemd en það er enn fremur vilji skipulagsyfirvalda 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. Skipulagsyfirvöldum 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 málefnis 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 fyrir 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 háttáð. 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 háttáð 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. Almenn 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 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.“

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 skipulagsyfyrvalda 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 náttúruminjasrá 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 lögn 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 uppdrætti 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 skipulagsuppdrætti.

**Svar:** *Friðaðar fornleifar hafa verið merktar inn á uppfærða skipulagsuppdrætti, 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**