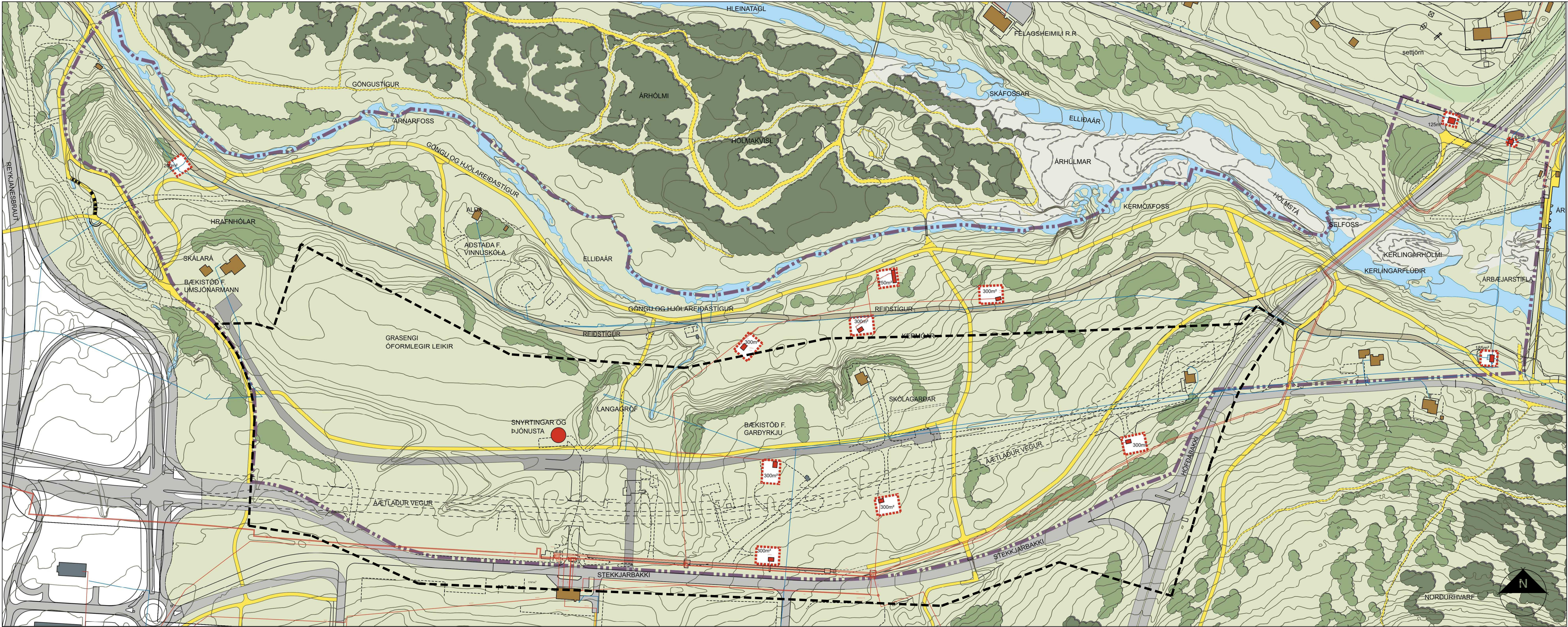




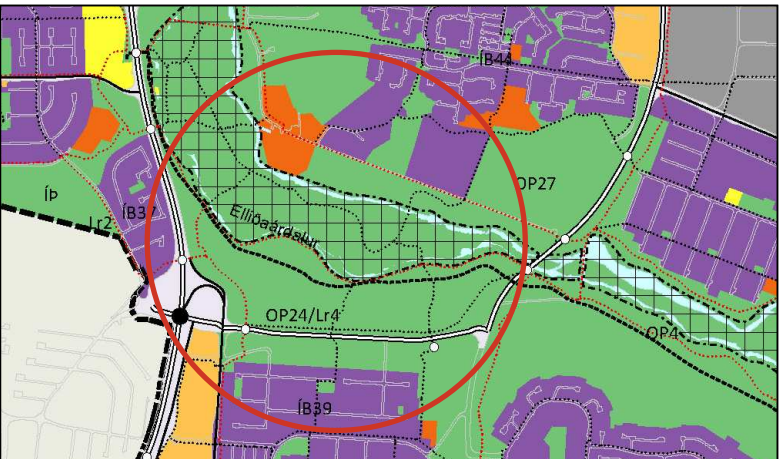
Gildandi deiliskipulag 1:2000

0 50 100m

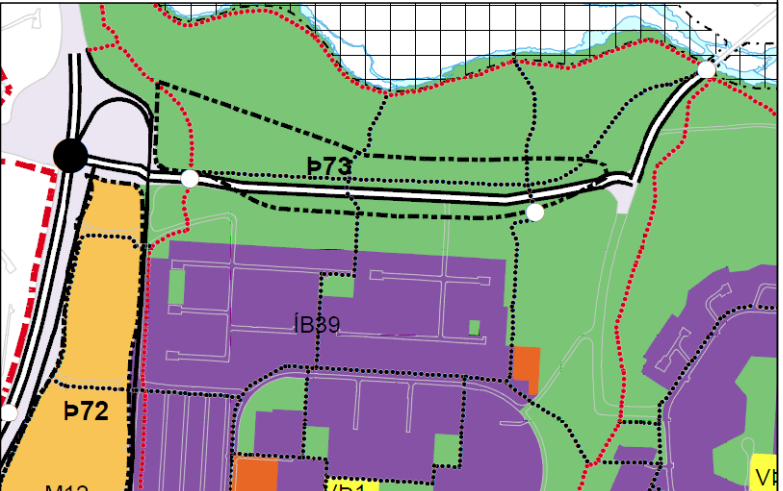


Deiliskipulagsbreyting 1:2000

0 50 100m



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, próunarsvæði Þ73

SKÝRINGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR | AKVEGUR |
| LÖÐIR / DÆLUHUS ORKUVEITU REYKJAVÍKUR | AKVEGUR SKV. SKIPULAGI |
| BYGGINGAR INNAN SKIPULAGSSVÆDIS | BRÁÐABYRGÐA VEGIR/ VEGIR SEM FARA |
| BYGGINGAR UTAN SKIPULAGSSVÆDIS | FYRIRHUGABUR VEGUR |
| GÖNGUSTÍGUR | HEITT VATN |
| REIÐGATA | KALT VATN |
-
- | |
|--|
| Mörk deiliskipulagsbreytingar |
| Fráveitulögn |
| Helgunarsvæði fráveitulagnar |
| 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 hjólastígar |
| Hjólastígar (utan skipulagsbreytingar) |
| Núverandi gróður |
| Nýr gróður á borgarlandi (leiðbeinandi) |
| Vegir og bílastæði |
| Núv. undirgöng |
| Ný undirgöng og stígar |

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

Tillagan var auglýst frá _____
með athugasemdafresti til _____

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

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI

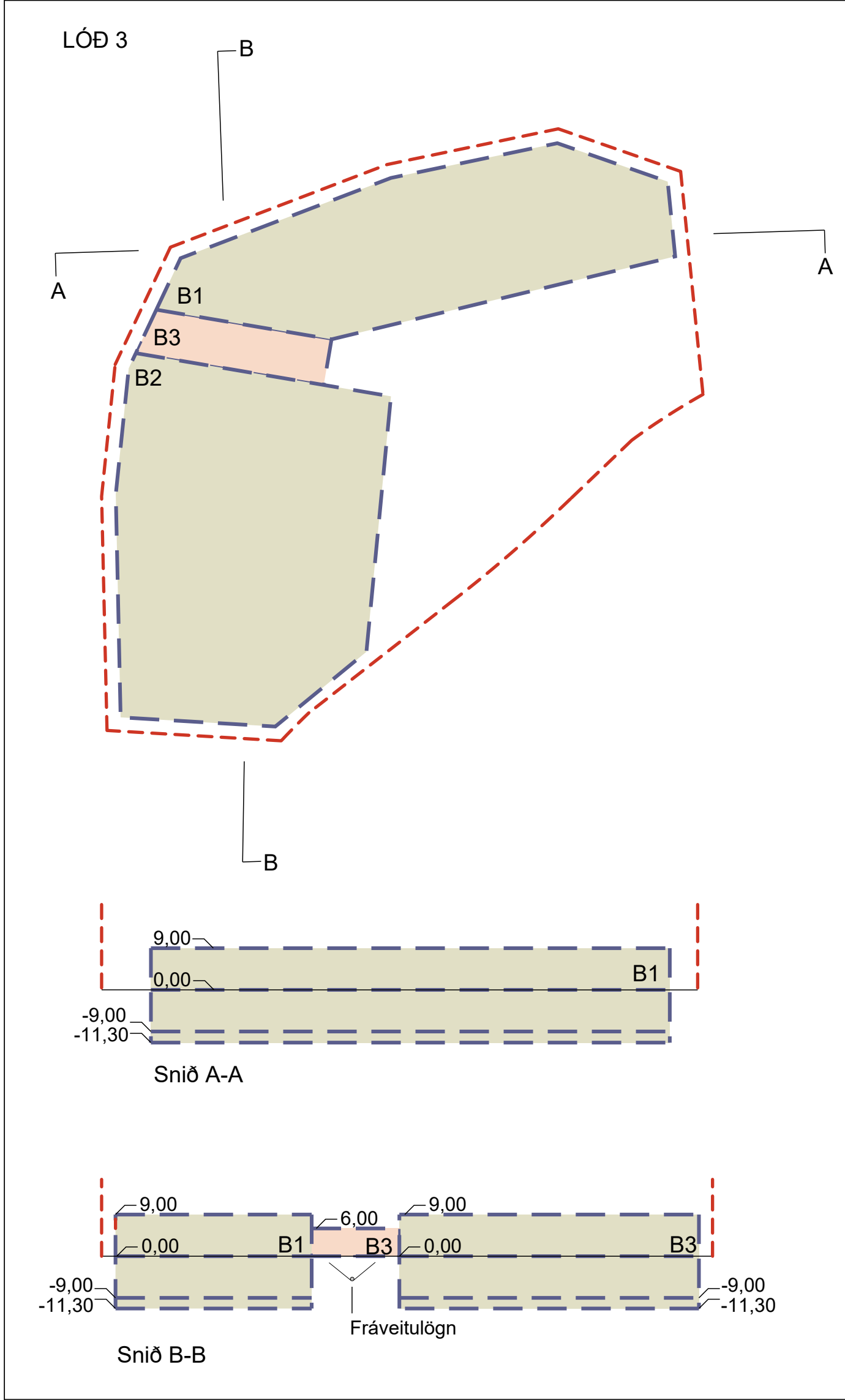
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR - TILLAGA

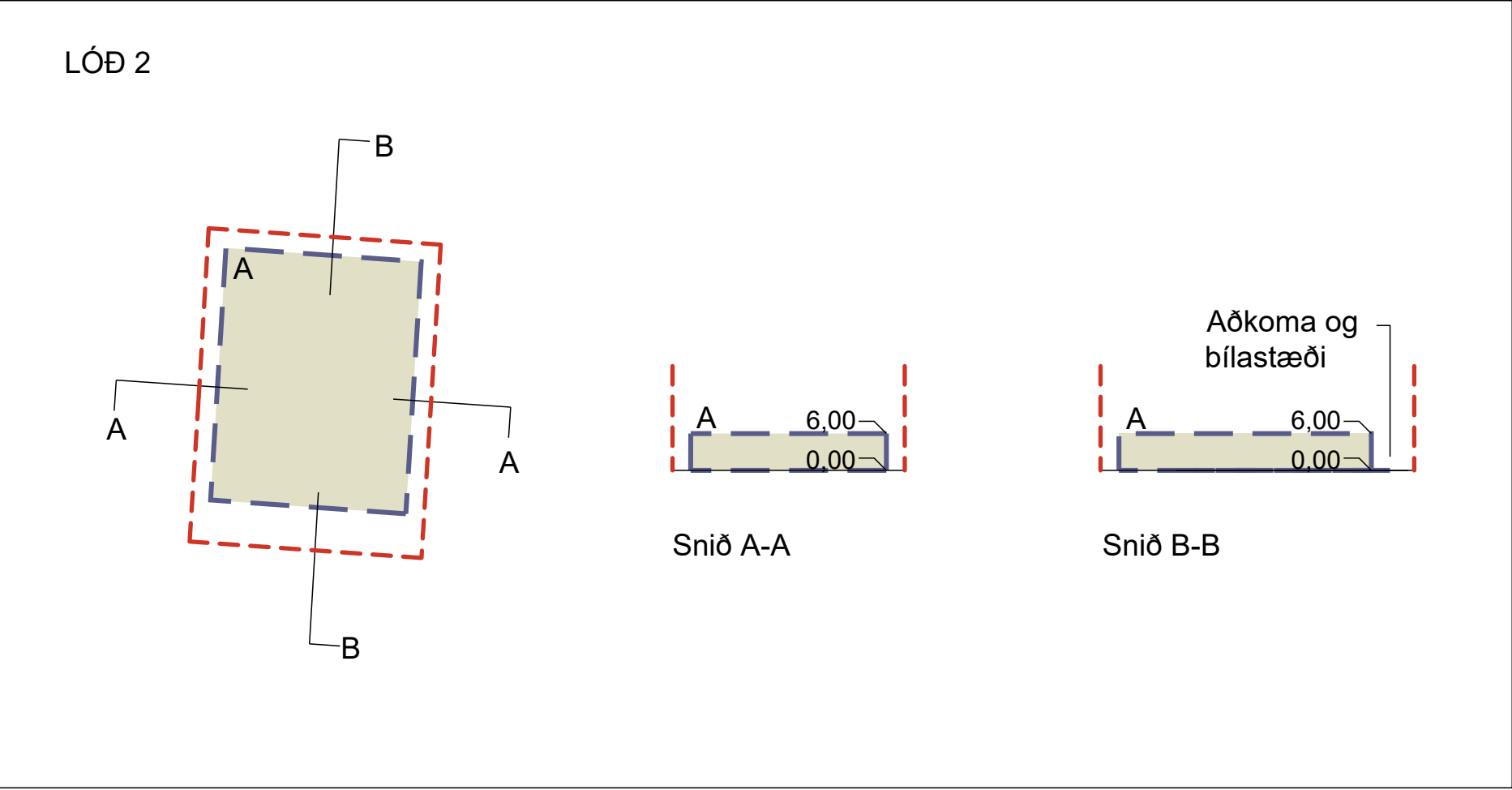
KVARDI-A1: 1:2000	TEIKN NR: 1 AF 4
DAGS: 07.12.2018	HANNAÐ: GRG/PH
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAD: GRG/ÓI
SKRÁ: 16184-dsk	VERKNR: 16184



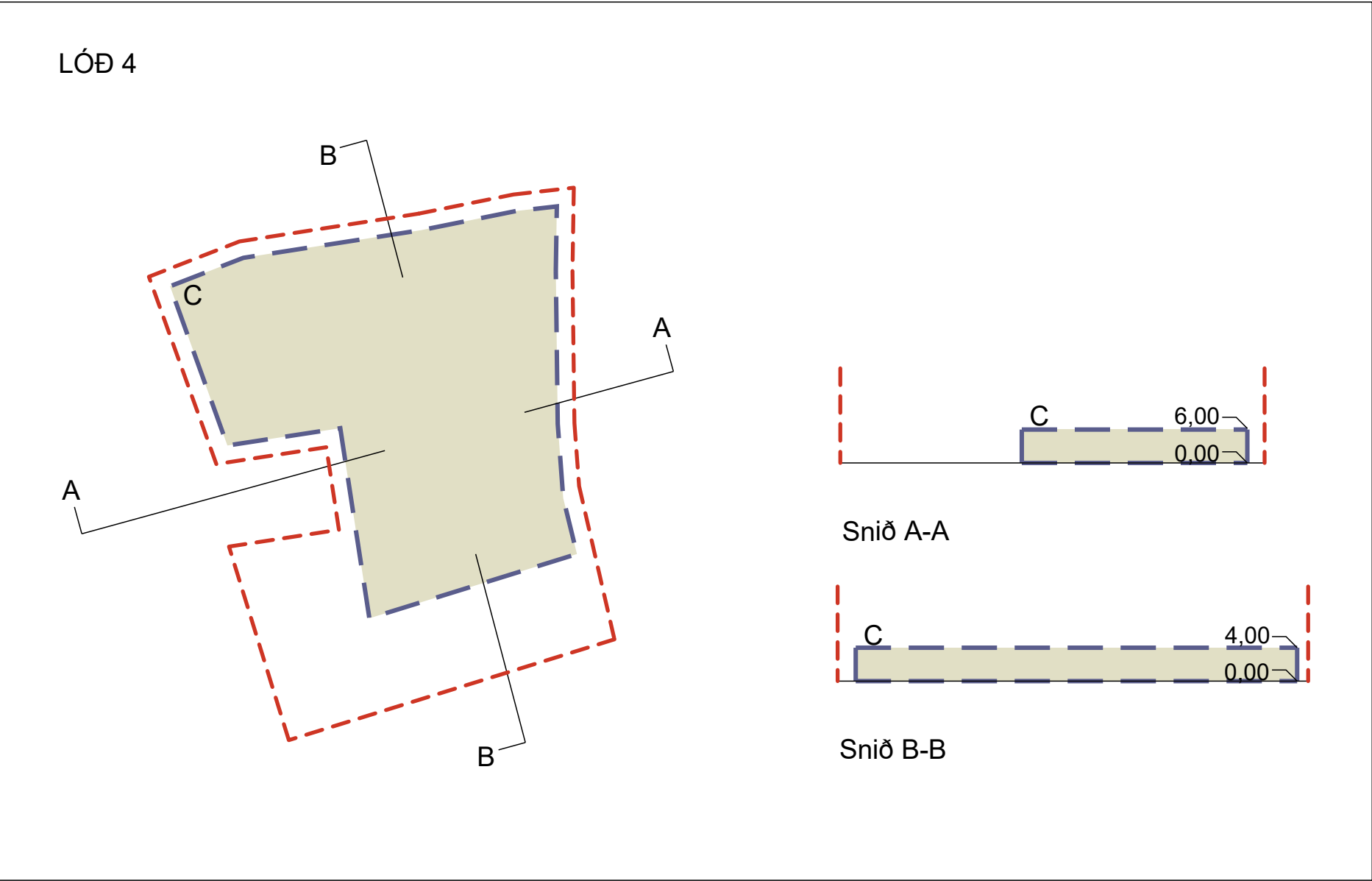




Skilmálateikningar lóð 5 1:1000



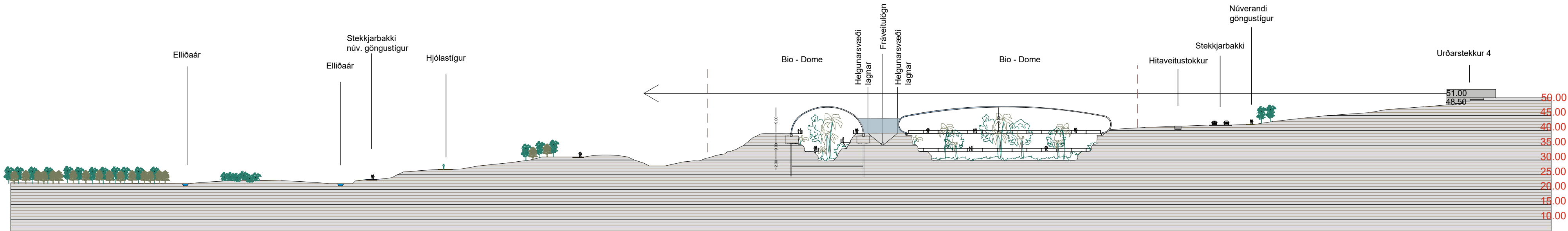
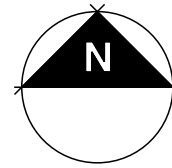
Skilmálateikningar lóð 2 1:1000



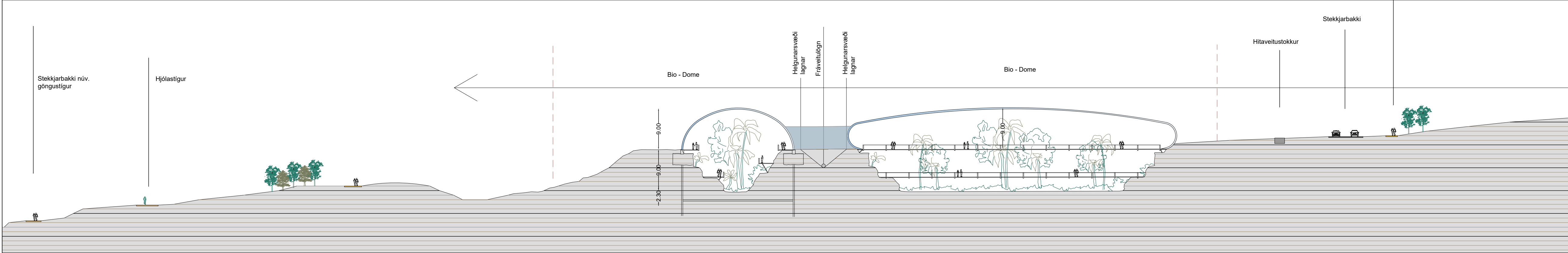
Skilmálateikningar lóð 2 1:1000

SKÝRINGAR

- Lóðamörk eftir breytingu
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur létt tengibygging
- Gólfþótur/aðkomuhæð



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 _____

REYKJAVÍKURBORG - STEKKJARBAKKI
BREYTING Á DEILSÍKIPULAGI
SKILMÁLATEIKNINGAR - TILLAGA

KVARDI-A1: 1:1000	TEIKN NR: 3 AF 4
DAGS: 07.12.2018	HANNAD: GRG/PH
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAD: GRG/ÓI
SKRÁ: 16184-dsk	VERKNR: 16184





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



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

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. 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 sem talið er mæta eftirspurn vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir möguleika á því að hluti bilastæða geti verið hleðslustæði fyrir rafmagnsbíla.

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

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

4.3 Ofanvatn
Allt ofanvatn sem fellur á mannvirki og bilastæði á svæðinu skal hreinsað á staðnum eins og kostur er með blágrænum ofanvatnslausnum og skilað 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 bilastæðum lóða verði að hluta veitt í þessar lænur að undangenginni ásættanlegri forhreinun innan lóða í ofanvatnsrásum og/eða safnlautum. Undirlag ofanvatnsrása skal vera gegndræpt og skal undirlag hannað með tilliti til hreinsunar á ofanvatni. Almennt skal yfirborð vera eins gegndræpt og kostur er, og skulu bilastæðin sjálf vera með gegndræpu yfirborðsefni 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 byggingaræfnadartekningum. Ennfremur þarf að skoða á hönnunarstigi hvort hluti af hreinsun ofanvatns frá mannvirkjum þurfi að geta átt sér stað í settjörnum og/eða safnlautum utan lóða á borgarlandi.

4.4 Götur, bilastæði, torg, stigar og opin svæði
Gert er ráð fyrir sameiginlegu bilastæði á borgarlandi sem verður skilgreint sem sérstök lóð (lóð 5), sjá nánari í kafla 4.1. 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 Vatsnveituvegurinn verndar (milli lóða 3 og 5) og verður notaður áfram sem stigur. Vatsnveituvegurinn liggur á milli bilastæðalóðar (lóð 5) og lóðar fyrir gróðurhvellfingar (lóð 3) og

aðgreinir hann bilastæðin frá aðkomusvæði innan lóðar fyrir gróðurhvellfingar. Stigar innan skipulagssvæðisins tengjast stigakerfi Elliðaárdals eins og kemur fram á breytingarupprætti. Gróðursetja skal sem mest af trjágróðri / grænum skjólbeltum innan lóða og á borgarlandi til að milda ásynd mannvirkja og halda í náttúrulegt yfirbragð Elliðaárdalsins. Aðkoma að svæðinu fyrir akandi umferð er um ljósastýrð gatnamót á austursvæðinu og hefðbundin gatnamót á vestursvæðinu. Við gatnamót Stekkjarbakka og Höfðabakka er gert ráð fyrir lagfæringum og fjölgun akreina á Stekkjarbakka til að bæta umferðarflæði frá Stekkjarbakka til vinstri yfir á Höfðabakka. Aðkoma gangandi umferðar er um gangbrautir við gatnamót og núverandi undirgögn úr suðri en frá stigum Elliðaárdalsins úr öðrum áttum. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir aðskilda stiga gangandi og hjólandi austan við núverandi undirgöng undir Stekkjarbakka, sunnan lóðar 4. Lega nýrra undirganga er þannig að aðkoma að þeim er mun betri og viðari en að núverandi undirgöngum. Stigakerfi umhverfis göngin breytist óverulega vegna nýrra undirganga. Gert er ráð fyrir biðstöðvum fyrir almenningssamgangna beggja megin við Stekkjarbakka í nánd við ljósastýrð gatnamót á mótis við Hamrastekk.

4.5 Veitur
Rafmagn, heitt og kalt vatn: Veitur sér svæðinu fyrir rafmagni, heitu og köldu vatni. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra víðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna. Fráveita: Gert er ráð fyrir að allar byggingar á svæðinu tengist fráveitukerfi Veitna Kerfið er í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Samráð skal haft við Veitur ohf. og aðra víðeigandi aðila vegna framkvæmda í nánd við núverandi lagnir og möguleika á færslu lagna.

5 Byggingarskilmálar
Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um nýjar byggingar á skipulagssvæðinu. Við hönnun húsa og lóða skal þess gætt að fella byggingar, bilastæði og önnur mannvirki sem best að lóði 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 afla tilskilinna leyfa ef þeir telja sig þurfa að nota borgarland undir framkvæmdir.

5.1 Aðalinnangangur
Aðalinnangangur skulu vera aðgengilegir fyrir gangandi vegfarendur sem og frá bilastæðum á viðkomandi lóð og í tengslum við skilgreindar gönguleiðir og stiga.

5.2 Byggingarreitir og hönnun bygginga
Byggingarreitir eru sýndir á skipulagsupprætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits með

eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, vindbrjótar og svalir mega ná út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa, að mati byggingarfulltrúa, m.t.t. stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa og þess háttar. Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpleti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Stefnt skal að því að hanna byggingar þannig að beita megi náttúrulegri loftræstingu til að draga úr orkunotkun. Við fullnaðarhönnun bygginga skal haft samráð við 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 að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.

5.3 Hæð húsa og vegg hæðir
Almennt er miðað við að hús á svæðinu séu á einni hæð. Mestu mænishæðir og hæðir húsa innan lóða koma fram í kafla 4.1 og á sniðmyndum á upprætti 3.

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

5.5 Veggsvalir
Veggsvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginga.

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

5.7 Hljóðvíst
Sólarhringsumferð um Stekkjarbakka er í kringum 20.000, sem er töluverð umferð. Hljóðvístarkort sýna að hávaði frá umferð til nærliggjandi byggðar í Stekkjum er um 62 db. Tryggja skal hljóðvíst bygginga í samræmi við lágmarksákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

5.8 Notkun/starfsemi
Starfsemi sem heimilið er innan hvernar lóðar kemur fram í skilmálum um lóðir. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugæymslur og almennt iðnaðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilar á svæðinu.



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



Skýringaruppráttur; þrívíddarmynd í Elliðaárdalnum.

5.9 Lýsing
Skilmálar varðandi ljósmengun tryggja að ljósmengun frá starfsemi á svæðinu verði innan marka. Búið er að mæla núverandi ljósmengun á svæðinu sem er í dag töluverð og 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 umhverfshita við bestu skilyrði, sem er þegar það er heiðskirt og í stjörnurókkri. 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 18.4mpasa. Meðaltal birtu í Reykjavík er 17.8mpasa. 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 Eninerr: 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, og notkun á ljósastryngu 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.

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 Breiðhólt er tekið fram að uppbygging á þróunarsvæðum þ73 veldur raski á opnum svæðum í jaðri Elliðaárdals. Umrædd svæði eru þegar röskuð að hluta og hefur uppbygging á þessum svæðum óveruleg áhrif á útivistargildi dalsins.

6.1 Sjónræn áhrif
Sjónræn áhrif eru talin óveruleg, þar sem lóðir og byggingarreitir eru staðsettir ofan við náttúrulegan hrygg í jaðri Elliðaárdalsins sem veldur ekki mikilli truflun á upplifun í dalnum. Að auki eru í deiliskipulagsbreytingu settar fram kröfur um gróður og grænt yfirbragð lóða sem munu milda ásynd uppbyggingar á svæðinu. Gera má ráð fyrir að teljanleg ljósmengun verði frá gróðurhúsum/hvellfingum en sett er 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
Par sem svæðið er mjög nálægt Elliðaánum settar fram sérstakar kvaðir um meðferð mengandi efna auk blágrænna ofanvatnslausna við meðferð ofanvatns frá lóðum. Athygli skal vakin á því að svæðið sem deiliskipulagsbreytingin nær til er afar viðkvæmt fyrir hvers konar mengun á framkvæmdatíma og allan þann tíma sem mannvirki eru í notkun á svæðinu vegna nálægðar við Elliðaár. Því skal hafa sérstaka gát á meðferð efna sem geta valdið mengun. Þá er mikilvægt Minjastofnun Íslands verði gert viðvart komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdatíma samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

6.3 Lýsing og ljósmengun
Séu skilmálar varðandi lýsingu uppfylltir eru áhrif vegna lýsingar talin óveruleg.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í

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

samykkrt í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

REYKJAVÍKURBORG -STEEKJARBAKKI
Breyting á deiliskipulagi-
MYNDIR - TILLAGA

KVARDI-A1: -	TEIKN NR: 4 AF 4
DAGS: 07.12.2018	HANNAÐ: GRG/PH
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAÐ: GRG/ÓI
SKRÁ: 16184-dsk	VERKNR: 16184

