



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, sem síðast var breytt 18. febrúar 2010. Breytingin er gerð vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á þróunarsvæði þ73 í samræmi við markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Skipulagssvæðið er innan afmörkunar deiliskipulags Elliðaárdals. Í breytingunni eru skilgreindar lóðir og byggingarreitir, 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 heilsuvörur, gróðrarstöð eða rekstur veitingastaðar og bjónustu í gróðurhúsum/hvelfingum, sem og starfsemi og uppbyggingu vegna félaga í garðyrkju eða gróðurtegndri starfsemi. Einnig eru möguleikar á starfsemi sem tengist útivist, hjúkrunarheimili, sambýli 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 viðurð 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 heimilúð sé starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðis. Í gildandi deiliskipulagi Elliðaárdals er lítillaga tekið á skipulagssvæðinu 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 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 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. Umrátt svæði er þegar raskað að hluta og er talið að uppbygging á svæðinu hafi óveruleg áhrif á útivistargildi Elliðaárdalsins.

1.3 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Skipulagssvæðið er um 18 hektarar að stærð og liggja mörkin sunnan við Stekkjarbakka til suðurs, austan Höfðabakka til austurs og við göngustig austan við mislægu 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 gróið 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 hús á svæðinu, Gilsbakka. Flestar aðrar minjar á deiliskipulagssvæðinu eru samkvæmt fornleifaskrá og húsakönnun frá árinu 1930 eða yngri og hafa því ekki hátt verndargildi. Undantekning frá þessu er gamli Vatnsveituvegurinn, en í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að vernda hann þar sem hann er sjáanlegur og verður hann notaður áfram sem stígur. Þá var á svæðinu bæktistöð Garðyrkjudeildar Reykjavíkurborgar og skólagarðar, en Garðyrkjufélag Íslands er nú með vinsæla ræktunarreitir 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 Elliðaánn og er mestur í ákveðnum bakka norðan núverandi garðlenda. Þá liggur fráveitulögn Veitna um svæðið með 10 metra breiðu helgungarsvæði, 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 skýringarsniðteikningum 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. Haldið skal í þann borgarþúskað og matjurtarækt sem hefið 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 almenningssamgangna við Stekkjarbakka.

Í deiliskipulagsbreytingu er leitað við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem lögd 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 vikiðandi á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulagsbreytingin felst í eftirfarandi:

- Gert er ráð fyrir tveimur innkeyrslum inn á svæðum 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 þjónustubíðir.
- Austan Gilsbakka eru skilgreindar tvær byggingarlóðir, önnur fyrir starfsemi Aldin Blodome samkvæmt fyrirliggjandi lóðavilyrði og hin fyrir starfsemi Garðyrkjufélags Íslands samkvæmt fyrirliggjandi lóðavilyrði. 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 almenningssvagna.
- Bætt er við vinstribeygju akreinn af Stekkjarbakka inn á Höfðabakka til að greiða fyrir umferð. Gert er ráð fyrir nýjum undirgöngum fyrir hjóla- og göngustiga undir Stekkjarbakka austan Hamrasteiks sem verða opnari og víðari en þau niðurgrofnu göng sem þar eru. Auk ofantalins er gerðar lagfæringar á stígakerfi svæðisins.

3 Almennir lóðaskilmálar

Kynna skal lóðar- 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 hæðarsetningu húsa og fyrirkomulagi lóða, innngöngum, innkeyrslum í bílakjallara og tengsl við almenningssými. Þar skal koma fram val á byggingaræfnum og hvernig útfærslum á skiltum og öðrum merkingum á húsum og lóð verði háttáð. 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 unninn af landslagsarkitekt fyrir skipulag lóðar skal fylgja byggingarleyfissókn.

Sérstaklega skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum, gördum, þakgördum, gróðurfari og trjárækt. Á mæliblöðum lóða skulu koma fram kvaðir um ofanvatnsmeðhöndlun, s.s. varðandi hámarksrennsli ofanvatns frá viðkomandi lóð og ráðstafanir til að hægja á eða draga úr rennsli ofanvatns. Ákveðin skulu taka mið af hámarks flutningsgetu ofanvatnslagna frá svæðinu og útreikningum á naðusynlegri rým 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 lágpunktnum eða lautum með yfirfalli, sem geyma vatnið og auka gróið yfirbragð byggðarinnar. Ákveða skal ofanvatnslausnir og útfærslu þeirra, s.s. stærð og rúmmál ofanvatnslausa, lauta, ofanvatnslausa og jarðvegsfyllinga, í samráði við sérfræðinga á því sviði. Söfnun og endurnýting ofanvatns er hluti af góðu verklagi í tengslum við innleiðingu sjálfbærra lausna. Gera skal grein fyrir landmótum, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóð á lóðarupprætti sem fylgir byggingarleyfissókn.

Óheimilt er að nota byggingarefni í hjúpflötti s.s. þakefni, utanhússklæðingar eða málningu, sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma.

Byggingarleyfissókn skal fylgja áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nálægðar við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga.

3.1 Bílastæði

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

Í tengslum við breytingu á deiliskipulagi var unnið samgöngumat sem kveður á um viðmið fyrir bílastæði á svæðinu. Kvaðir 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 Brótt og Laugardalsvöll). Allt ofanvatn af bílastæðum skal hreinsa á staðnum og skilað hreinu til viðtaka (Elliðaáa). Þá skal yfirborð bílastæða vera með gegndræpt yfirborð (t.d. grashellur, eocaraster eða sambærilegt) en aksturssvæði mega vera malbikuð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslum fyrir rafbila á bílastæðum innan lóða.

3.2 Hjólástæði

Þar sem svæðið er nálægð 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 ingangi. Gert er ráð fyrir að stór hluti gesta á svæðinu komi að því um stígarerfi 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. Uppsætning skilta er háð byggingarleyfi frá byggingarfulltrúnum í Reykjavík. Heimilt er að hafa fyrirtækjaskilti um heiti byggingar, fyrirtækja eða vörumerkja á veggflötum byggingar. Þó er óheimilt að vera með merkingar og auglýsingaskilti á norðurhlöð mannvirkja (sem vísa í átt að Elliðaárdal). Ekki er heimilt að setja skilti á þak bygginga. Fyrirtækjaskilti geta verið máluð á veggflöt, mótúð form eða texti sem skorin eru út og fest á veggflöt eða mynduð með ljósum eða öðrum samsvárandi hætti, s.s. með baklýsingu útskorinna forma. Óheimilt er að lýsa skilti með bilkandi 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 Sörpgeymslur

Almennt er gert ráð fyrir að sörpgeymslur séu í byggingum, gámum eða djúpgámum á lóð. Leitast skal

við að fella sörpgeymslur inn í landið og milda ásynnd þeirra eins og kostur er. Djúpgáma skal staðsetja samhliða byggingu og tryggja að þeir séu aðgengilegir sorplílum. Sörpgeymslur 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 kosið.

4 Byggingarskilmálar

Eftirfarandi byggingarskilmálar gilda um nýjar byggingar á skipulagssvæðinu.

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.

Húshlúðar á byggingum og gróðurhúsum sem vísa í norður að Elliðaánn og Elliðaárdal skulu almennt vera látausar og falla sem best að umhverfinu. Lóðarhafar skulu aflla tilskilinna leyfa ef þeir telja sig þurfa að nota borgarland undir framkvæmdir.

4.1 Aðalinnangangur

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

4.2 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, vindbrjótur 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 hjúpflötti 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 belta 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 leitað 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.

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 kafli 5.1 og á sniðmyndum á upprætti 3.

4.4 Byggingarefni

Leitast skal við að vinna með náttúrufræfni eða létt efni svo sem gler við inganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum.

4.5 Veggsvallir

Veggsvallir eru heimilari 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 vegg bygginga á svæðinu með grænu yfirborði, svo sem gras, l yng- eða úthagatorfi eða sambærilegu. Undanþegar 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.

4.7 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. Viðmiðunarmörk fyrir þjónustubíðir eru skilgreind 55 db við húsvæg, en innandyr þarf að uppfylla sbr. annars staðar mörk um 30 db. Tryggja skal hljóðvíst bygginga í samræmi við lágmarkskákvæði (viðmiðunargildi) reglugerðar.

4.8 Notkun/starfsemi

Starfsemi sem heimilúð er innan hverrar lóðar kemur fram í skilmálum um lóðir. Ekki er heimild fyrir mengandi iðnað, vörugemymslur og almennt íbúðarhúsnæði. Matvöruverslanir eru ekki heimilari á svæðinu.

SKÝRINGAR	
	Mörk deiliskipulagsbreytingar
	Byggingarreitir
	Lóðamörk
	Núverandi byggingar
	Nýjar byggingar
	Byggingar innan skipulagssvæðis með glerþaki eða sambærilegu
	Byggingar sem vikja
	Vegir og bílastæði
	Hjólástæði
	Göngu- og hjólástigar
	Aðkoma / torgsvæði
	Hjólástigur (utan skipulagsbreytingar)
	Núverandi gróður
	Núverandi gróður innan lóða
	Nýr gróður á borgarlandi (eiðbeinandi)
	Ný undirgöng og stígur
	Formleifar - Vatnsveituvegur
	Kvð um aðkomu að borholum Veitna
	Borholur á lóð Veitna
	Svæði á náttúrumínjaskrá (mörk til viðmiðunar)
	Hverfisvernd