

#### Eftirfarandi breytingar voru gerðar vegna athugasemda Skipulagsstofnunar:

- Breytt er vísun í Evrópustaðal um lýsingum utanhus (ný útgáfa) en vegna þess er orðalagi breytt í skilmálum um ljósengun á svæðinu, m.a. til að vernda gæði myrkurs og næturupplifunar, sjá nánar í kafla 4.9 Lýsing.
- Bætt er við vísun í hönnunarléiðbeiningar ILE og skilmálar settir að fara skuli eftir þeim leiðbeiningum, sjá nánar í kafla 4.9 Lýsing.
- Bætt er við í almenna skilmála í kafla 3 að byggingarleýfisumsón skuli fylga áhættumat fyrir byggingar með tilliti til nálagðar við lagnir á svæðinu og dýpt bygginga.
- Bætt er við í kafla 4.7 Hljóðvist hávaða viðmiðunarmörkum fyrir bjónustubúir sem eru skilgreind 55 dB við húsvegg, en innandyra þarf að uppfylla sbr. annars staðar mörk um 30 dB.
- Bætt er við í kafla 5.1 Lóðir að lóð 5 fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) séu jafnfram almenn bílastæði.
- Bætt er við í kafla 5.5 Veitur að óheimilt sé að veita áburðarmengu vatni úr gróðurhvelfingum út í umhverfið. Einnig að ef affall fráeitu er neðar en fráeitulagnir á svæðinu skal lóðarhafi dæla vatninu í fráeitulagnir.

#### Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

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



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð i samræmi við 1. mr. 43. gr. skipulagslagsa nr. 123/2010 var samykkt skipul- og samþingjartíði þann 30. október 2019 og i þorgristjórn þann 19. nóvember 2019

Tillagan var auglýst þar 21. janúar 2019

máð athugasemdafesti til 4. mars 2019

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

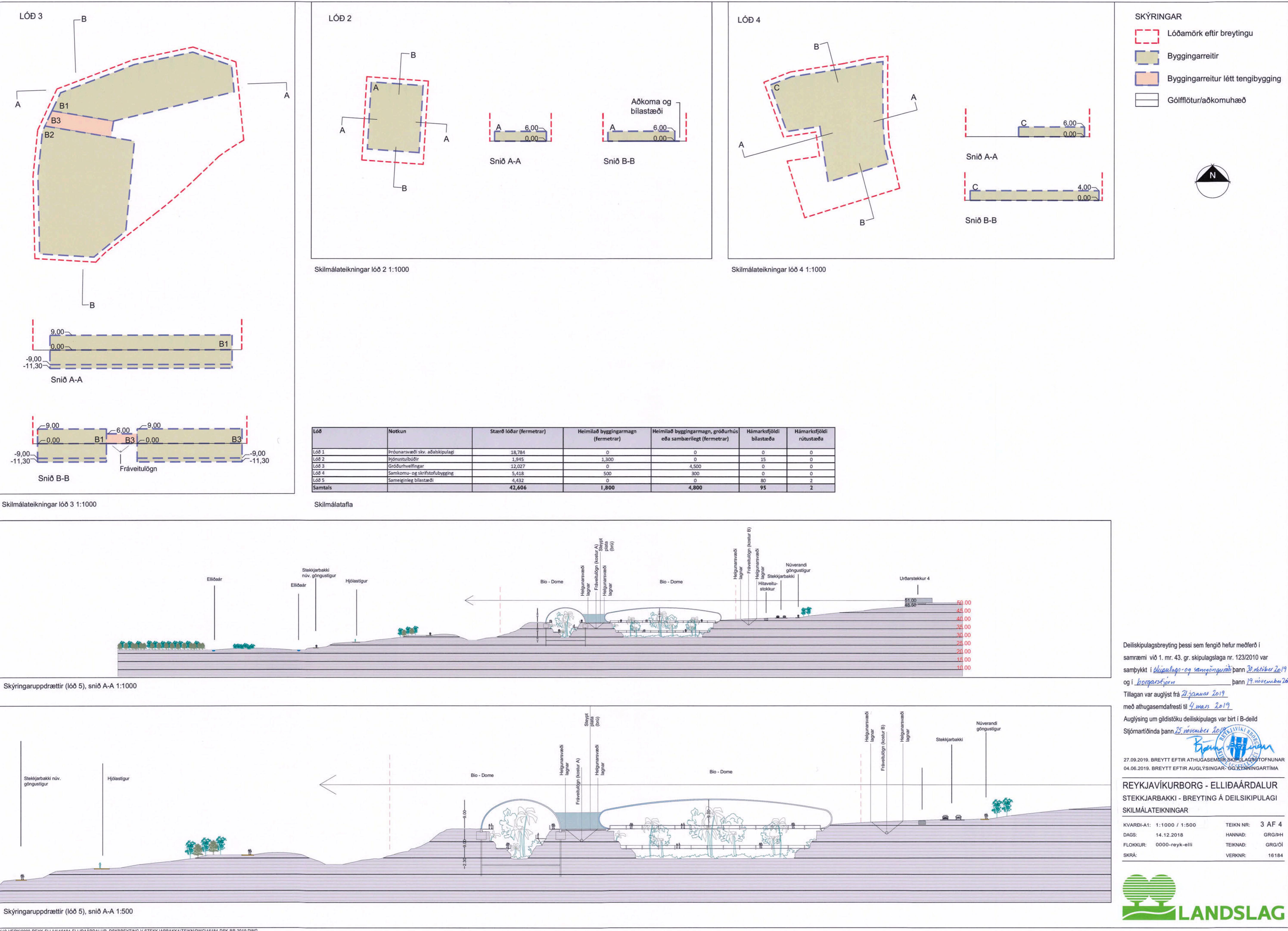
Stjórnartíðina þann 25. nóvember 2019

27.09.2019. BRETT EFTIR ATHUGASEMDIR SKIPULAGSTOFNUNAR  
04.06.2019. BRETT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIDAÁRDALUR  
STEKKJARBAKKI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI  
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

KVARDI-AI: 1:2000	TEINN NR: 1 AF 4
DAGS: 14.12.2018	HANNAD: GRG/P/H
FLOKKUR: 0000-reyk-elli	TEIKNAD: GRG/O/I
SKRÁ:	VERKNR: 16184







Skýringaruppráttur; þríviddarmynd af svæðinu sem sýnir hvernig það gæti litio út í framtíðinni.



Skýringaruppráttur; þríviddarmynd af svæðinu sem sýnir hvernig mannvirk á lóð 3 gætu litio út, séð úr Ellíðaárdalnum.

**4.9 Lýsing**  
Til að vernda gæði myrkurs og næturupplifunar eru skilmálar um ljós mengun á svæðinu settir. Þetta er gert til tryggja að lýsing valdi sem minnstu lifðilsræfilegum og vistfrælegum vandamálum fyrir umhverfi og fólk. Útið er að mæla númerandi ljós mengun á svæðinu sem er í dag tóluverð og óliklegt að hún aukist mikil við uppyggingu á svæðinu.

Myrkramælingar voru framkvæmdar með SQM-LU-DL mæli (Sky Quality Meter) með 20° keili til að greina birtu stjarna en því bjartari sem stjörnurnar mælast því meiri eru myrkuragæði. Niðurstöður úr mælinum sýna fram á meðalgildi birtu stjarna og eru gildin mæld í birtustigi/ferborgasæk eða einingunni mpasa sem stendur fyrir „*the magnitudes per square arc-second*“. Mælingar voru framkvæmdar eftir að mælirinn náið að ólagast umhverfishita við bestu skýrði sem er við heidsíkran himin og stjörnurökkr. Þjárlæringar voru framkvæmdar á hverjum punkti og meðallat þeirra skráð. Dregið er frá 0.11mpasa sökum ljós mengunar á svæðinu og bjarna frá tunglslíjosi. Meðalgildi birtu mælist 4.8mpas og myndi sökum ljós mengunum í tilviðunarað meðalgildi birtu Reykjavík 17.8mpas.

Ervrópustaðall fyrir utanhlíðsýningu íST EN 12464-2: 2014 leggur til ákveðna flokkun á svæðum til að draga úr ljós mengunum utanhlúss og flokkast svæði eins og hér um ráðir sem svæði E2 (viðmóti fyrir utanhlúss lýsingu á dreifibyllsvæðum). Þær engar kvaðir eru áð laðs lýsing skuli vera dimmudur eftir ákveðna tíma dags eru tahnarkr utanhlíðsýningar miðað við lægra gildi (Post curve) E2 flokkusins sem er að finna í Ervrópustaðlinu íST EN 12464-2: 2014. Þá fara ekki fyrir hönunnarleiðbeiningunum Institution of Lighting professionals (ILE) <https://www.theilp.org.uk/documents/obtrusive-light/>, varðandi loftþjópsbjarna en hann skal vera að hámarki 2,5% af þeir lýsingum sem eru notuð innan E2 flokkadráfa svæða.

Lóðarhófur er frjálast að lýsa upp lóð og mannvirki innan sinnar lóðar á meðan lýsing veldur ekki óþægjandi útvistarsvæðis í Ellíðaárdal. Tíði skal til þess að velja lýsingu við hæfi og lágmárka ljós mengun. Einnig er hægt að lágmárka lýsingu eftir að rókva tekur. Lýsing utanhlúss skal ekki valda gljúf og notast skal við afskermáðu lampu og ljósþúnað sem stilltur eru í níu gráðu halla til að takmarka að ljós lýsi upp í himinum (% upward light ratio). Einr er mikilvægt að lóðarhafar takmarki ljós mengun sem berst frá mannvirki eins mikil og hægt er með þar tilgerðum búnaði eins og afskermundum lómpum og ljósastýringum svá dæmi séu nefnd. Með sílum aðgerðum heldur framkvæmdarólli sig innan marka hönunnarleiðbeininga ILE.

Vöktn: Gera skal ráð fyrir reglugundinum vöktnum á ljósagni (eins og náran verður kveðið á um í vöktnaráætlun sem unnið verður í samráði milli rekstraraðila á svæðinu og Reykjavíkurborgar.

Tilhögum og framkvæmd ljós mælinga skal ákveðin í samráði við Reykjavíkurborg og niðurstöður skulu vera aðgengilegar íbúum borgarinnar og öðrum hagsmunaaðilum.

## 5 Sérskilmálar

### 5.1 Lóðir

Lóðarmári eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Aðeins eru nýjar lóðir númeraðar, sem þýðir að númerandi lóðir Orkuveitir Reykjavíkur eru án númera, en ein þeira minnkari litilega frá gildandó skipulagi. Lóðarhófum nýra lóða ber að tryggja fullnægjandi aðkomu að dæluhúsum Orkuveitir Reykjavíkur. Um 20-30% af yfirborði lóða skal vera grænt, p.e. gras, runnar, tré og annar gróður. Röskun á númerandi gróðri svo sem trjám og runnum skal haldið í lágmári og komið í veg fyrir hana þar sem því verður við komið. Þá skal leitast við að fella byggingar og önnur mannvirkjinn í númerandi land eins og kostur er og jafnvælt horfið til endurhönnunar númerandi mannvirkjanna á svæðinu sem ekki njóta verða. Númerandi lóðir eru lóðir Orkuveitir Reykjavíkur krungum borhöfum. Þá er vakin athugið að því að samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að vera með veitingastað í flokk 1 og 2 á opnum svæðum og því heimilt á þessu svæði. Nýjar lóðir skv. tillogu 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 upphægning innan hennar hædt breytgingu á deiliskipulagi. Í slíki breytgingu yrðu byggingarreitir skilgreindir og skilmálar settir varðandi mógulega upphægningu.

#### 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. Hámarksæð byggingar er 6,0 m yfir gölfkóta og er þakform frjálast. Fjöldi bílastæða skal vera 1 staði á hverja íbúð en þau stæði eru einnig fyrir starfsmenn og gesti. Hámarksjöldi bílastæða innan lóðar er því 15.

#### Lóð 3:

Stærð lóðar 12.027 fm. Lóð fyrir gróðurhvelfingar. Byggingarreitir á lóðinni skiptast í þrjá hluta vegna fráveitulagnar sem liggur um lóðina.

Allt fyrir gróðurhvelfingar. Byggingarreitir á lóðinni skiptast í þrjá hluta vegna fráveitulagnar sem liggur um lóðina.

Hámarks grunnfloður byggingar innan lóðar (byggingarreitir B1, B2 og B3) er samtals 4.500 fm en auk þess er heimilt að vera með alt að 2.000 fm á milligólfum (sjá sniðmyndir á upprætti 3).

Mikilvægt er að viðurkenndu lýsingarhönnuður komi að hönnun bygginga á lóðinni. Heimilt er að leysa bílastæði fyrir hreyfihamláð innan lóðar, sem og aðkomu þjónustuburfreiða með vörur og önnur aðföng. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarinnar, en visað á sameiginlega bílastæðalóð (lóð 5).

Innan lóðarinnar er lítl lóð fyrir dæluhlús 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 gróðurhvelfingar eða sambærilegt (með bogapaki) innan byggingarreitir B1 og B2. Hámarksæð gróðurhvelfinga frá aðkomuhæð við Stekkjarkabba er 9,0 m en einig er heimilt að grafa byggingarnar niður og hafa gölfkota botnplótu allt að 11,3 m undir aðkomuhæð við Stekkjarkabba (sjá sniðmyndir á upprætti 3).

#### Byggingarreitir B3

Bílastæðir B3 er ofan á fráveitulögum sem er að u.p.b. 5 metra dýpi. Lögnin hefur skilgreint 10 m breitt helgunarsvæði sem takmarkar upphægningu innan byggingarreits. Innan byggingarreits B3 er heimilt að hafa létt tengibyggingu sem tengir saman gróðurhvelfingar eða byggingarreitum B1 og B2. Gólfkóta skal vera sá sami og gölfkóta innan byggingarreitir B1 og B2 og er hámarksæð byggingar 6,0 m yfir gölfkóta, þakform er frjálast. Til að tryggja óhínðrað aðgengi að viðhalið á undirliggjandi fráveitulögum á 5 m dýpi, skal gálf tengibyggingarinnar vera byggt sem brú án sökkla og bera tengibygginguna. Samræð skal hafi við Veitur við hönnun og útfærslu tengibyggingarinnar. Jafnframt er skiltur að nárnar skilmálar um frágang verða skilgreindir í þinglystum samningi lóðarhafa og Veitna.

#### Lóð 4:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 5:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 6:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 7:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 8:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 9:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 10:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 11:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 12:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 13:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 14:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 15:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 16:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 17:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 rústastæðum vegna starfsemi á lóðum 3 og 4. Gera skal ráð fyrir móguleika á því að hluti bílastæða geti verid hleðslustæði fyrir rafmagnsblaði.

#### Lóð 18:

Stærð lóðar 4.432 fm. Lóð fyrir sameiginleg bílastæði fyrir austursvæði (lóðir 3 og 4) en bílastæðin eru myndar almennt bílastæði. Gert er ráð fyrir að hámarki 80 almennum bílastæðum og 2 r