



Reykjavík 07.03.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. mars 2019 varðandi eftirfarandi mál.

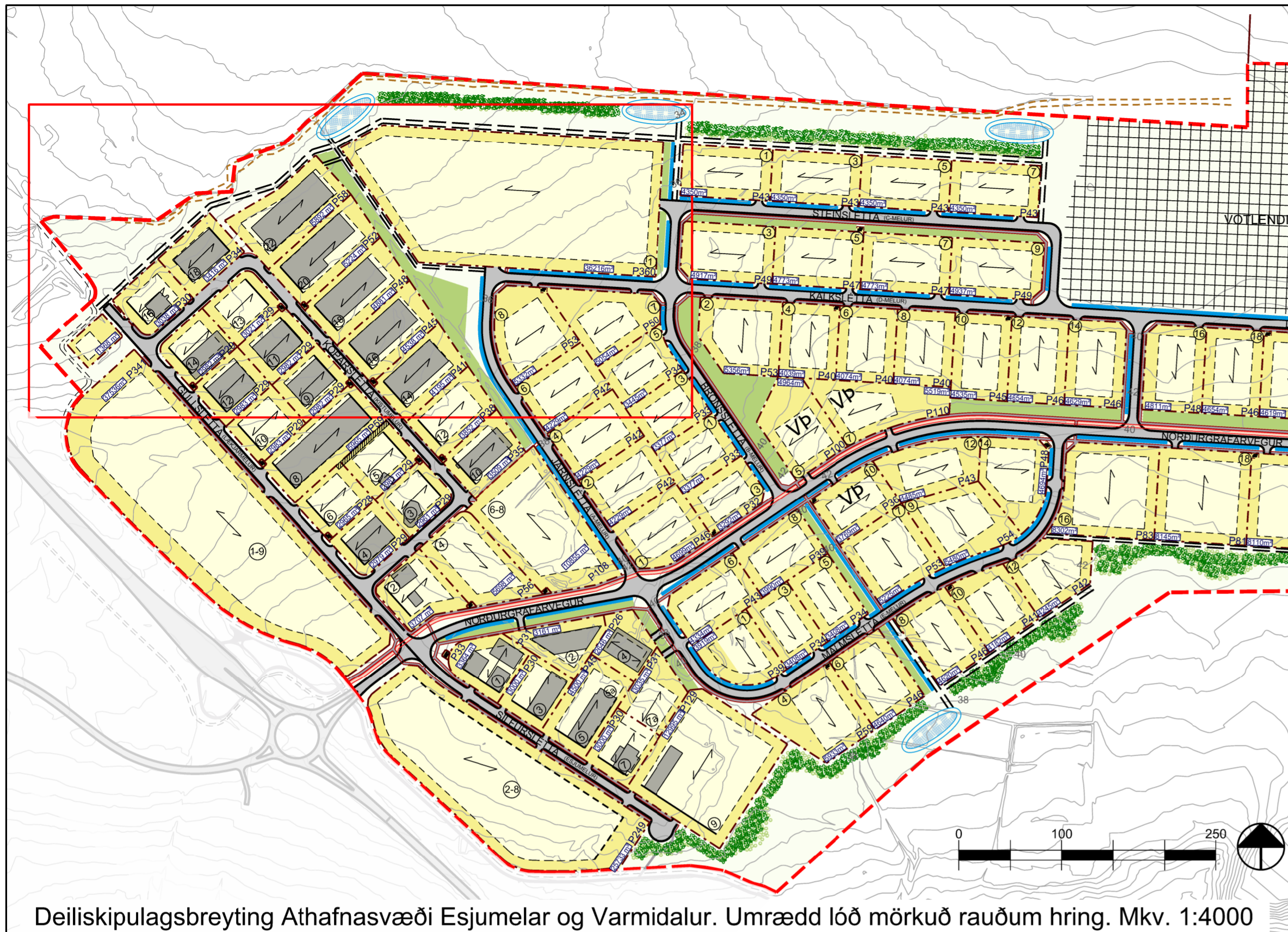
Kjalarnes, Esjumelar

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi Esjumela á Kjalarnesi. Í breytingunni felst í að rýmka heimildir iðnaðartarfsemi á tiltekinni lóð í samræmi við aðalskipulagsbreytingu fyrir svæðið sem verður auglýst samhliða o.fl. Jafnframt er gert ráð fyrir lóð undir veitumannvirki við norðvesturenda svæðisins, samkvæmt uppd. Landmótunar dags. 13. febrúar 2019.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísad til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Örn Sigurðsson

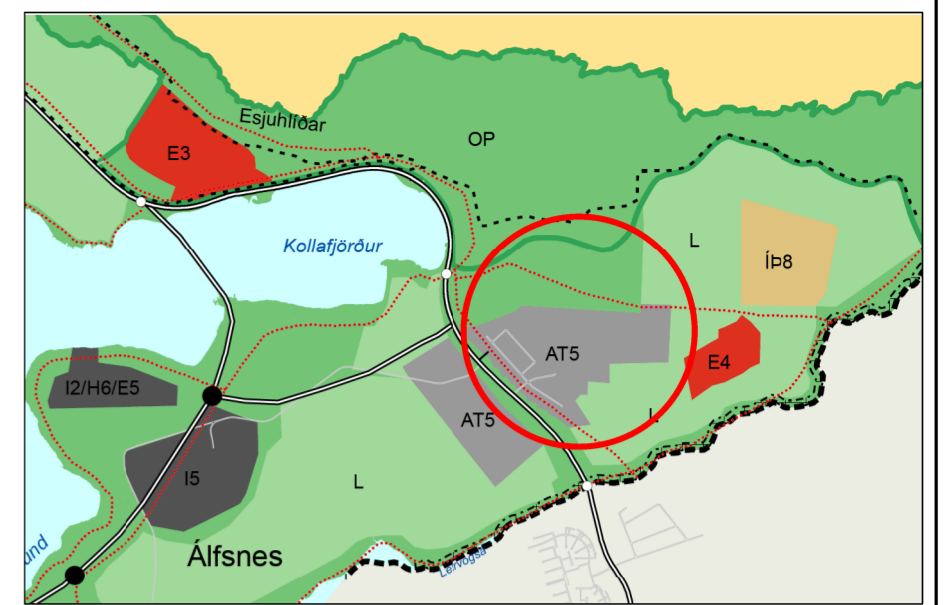
Fylgiskjal: uppd. Landmótunar dags. 13. febrúar 2019.



Deiliskipulagsbreyting Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur. Umrædd lóð mörkuð rauðum hring. Mkv. 1:4000

Umhverfisþáttur	Viðmið
Lýðheilsa	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.
Landslag/ásýnd	Stefnumið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um grænu borgina.
Fráveita	Lög nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.
Meningarmínjar	Lög um menningarmínjar nr. 80/2012.

Umhverfisþáttur	Svæðið
Lýðheilsa / Loftmengun	Vægi 0/- Svæðið sem umræðir er í dag skilgreint sem athafnasvæði þar sem fyrst og fremst er gert ráð fyrir iðnaði og annarri starfsemi sem ekki hefur tekið mengunarþættu í för með sér. Samkvæmt breytingartillögunni verður starfsemi sorpflokkunar og endurvinnslu heimil á umræddri lóð.
Landslag og ásýnd	Vægi 0/+ Umráð starfsemi sem heimilið verður við breytinguna getur mögulega haft neikvæð áhrif á aðliggjandi svæði vegna lyktarmengunar þ.e. meira en önnur starfsemi sem heimil er í dag á lóðinni. Skýringar og mótvægisáðgerðir Helstu þáttir starfseminnar sem geta haft í för með sér lyktarmengun er sorpflokkunin og moltugerðin. Til þess að lágmarka lyktarmengun skal útblástur hreinsaðurður en hann er losaður út í andrúmsloftið. Vöktun vegna lyktarmengunar er skilyrt vegna nálægðar við útivistarsvæði og íbúðarbyggð. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg/neikvæð.
Fráveita og mengun vatns	Vægi 0 EKKI eru gerðar breytingar á hámarksþæð hæstu byggingu né á veggshæð. Nýtingarhlutfall er lækkað úr 0,3 í 0,2. Skýringar og mótvægisáðgerðir Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásynd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg/jákvæð.
Meningarmínjar	Vægi 0 Innan deiliskipulagsvæðisins er stórt votlendissvæði og einnig er vatnasvæði bæði Leirvogsgar og Leirvogs innan svæðisins. Einnig er Kollafjörður viðtaki ofanvatns af norðurhluta Esjumela. Umrædd lóð er á norðurhluta deiliskipulagsvæðisins og landlega þannig að áhrif frárennslis af lóðinni gæti gætt í Kollafirði. Sú starfsemi sem heimil verður innan lóðarinnar gæti mengað vatn og jarðveg á svæðinu sem og á aðliggjandi svæðum.
Dýralíf	Vægi 0 Skýringar og mótvægisáðgerðir Gerð er krafa um að öll fráveita og sigvatn frá starfsemi innan lóðarinnar verði leitt í lokað fráveitukerfi og ekki tengt blágrænum ofanvatnlausnum. Farið er fram á reglulega vöktun frárennslis við lóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingalína
- Lóðarstærð fermetrar
- Mænistefna
- Götur
- Höglástígur
- Þjónustustígur
- Ofanvatnslausnir
- Setjtarnir
- Hverfisvernd
- Gróðursvæði í borgarlandi
- Skjóbelti í borgarlandi
- Kvöld um veitulagnir
- Dreifistöð
- Húsnúmer
- Verslun og þjónusta
- Hámarksfjöldi bílastæða
- Núv. byggingar
- Reiðleið

Inngangur
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Esjumela sem óðlaðist samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 28. október 2016, síðast breytt í júlí 2018.

Samhliða er gerð breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og í því er verið að rýmka heimildir fyrir iðnað sem talinn er geta haft mengun í för með sér, en ekki gert ráð fyrir starfsemi sem getur haft neikvæð áhrif á útivistarsvæði og nærliggjandi íbúðarbyggð. Dæmi um starfsemi sem heimild er fyrir eru efnisvinnslustöðvar, flokkunarmiðstöðvar, malbikunarstöðvar og steypustöðvar, að því gefnu að umhverfisáhrif teljist ásættanleg. Innan þeirra lóðar, D-melur 1, sem breytingin nær til mun Íslenska Gámafélagið vera með starfsemi sína.

Markmið

- Að tryggja aukni framboð lóða fyrir mengandi iðnað sem vikja af eldri iðnaðarsvæðum.
- Að tryggja að mengandi starfsemi sem fyrirhuguð er á takmörkuðu svæði skerði sem minnst ásynd athafnasvæðisins og grunnhugmyndin um græna ásynd athafnasvæðis haldi sér eins og kostur er.

Breyting A
Breytingin nær til einnar lóðar innan deiliskipulagsins en það er lóð sem skilgreind er sem D-Melur 1 í deiliskipulaginu. Gerð er breyting á skilmálum lóðarinnar þar sem nýtingarhlutfall er lækkað úr 0,3 í 0,2. Þar sem um er að ræða breytingu þar sem verið er að leyfa starfsemi sem flokkast undir mengandi iðnað þá eru sett ákvæðin skilyrði fyrir umrædda lóð. Sett eru sérákvæði fyrir þessa tilteknu lóð sem skilar sér inn á skilmálatöflu deiliskipulagsins.

- Sérákvæði lóðar:
- Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásynd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fohættu af svæðinu.
 - Moltugerð, eða sambærileg starfsemi, er ekki leyfð undir berum himni/ utandyra til þess að lágmarka lyktar- og sjónmengun og koma í veg fyrir ásókn meindýra, skal það annað hvort gert með því að reisa hús yfir starfsemina eða með öðrum aðgerðum eins og ábreiðslu.
 - Gerð er krafa um að dregið verði úr lyktarmengun á svæðinu þegar það á við með viðeigandi búnaði eða hönnun.
 - Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða.

- Varðandi fráveitu innan lóðar þá eru sett eftirfarandi ákvæði
- Eingöngu má tengja frárennslí úr byggingum og yfirbyggðum svæðum inn á skólplagnir.
 - Ofanvatn frá lóð tengist í regnvatnslagnir Veitna eftir að hafa fengið viðunandi hreinsun innan lóðar.
 - Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.
 - Taka skal sérstaklega á því í starfsleyfi, þegar það á við, í hverju viðunandi hreinsun á ofanvatni felst og fer það eftir eðli starfsemi hverrar lóðar og tegund viðtaka ofanvatns, sem er annars vegar Flóalækur og Kollafjörður og hins vegar Leirvogsa.

Breyting B
Gert er ráð fyrir lóð undir veitumannvirki við norðvesturenda svæðisins. Lóðin er 1.370 m². Til þess að koma henni fyrir þá er reiðvegur og göngu- og hjólastígur færðir. Skipulagsvæðið stækkar einnig um 2.800 m². Settir eru inn þjónustustigar við það deiliskipulagsvæðisins til þess að tengja saman setjtarnir sem og einnig tengingu við nýja lóð undir veitumannvirki.

Gerðar eru einnig breytingar á götunöfnun en ný götunöfn eru sett inn en þeim eldri haldið inni innan sviga. Er þetta gert í samræmi við samþykkt borgarráðs dags. 17. desember 2018.

Umhverfisáhrif skv. 12. gr. skipulagslaga
Sett er fram mat á þeim umhverfisþáttum sem skipulagsbreytingin hefur hugsanleg áhrif á og greint frá mögulegum mótvægisáðgerðum fyrir hvern þátt ef matið reynist neikvætt. Einnig eru settar fram kvæðir varðandi vöktun á þeim umhverfisþáttum sem hugsanlega geta haft í för með sér neikvæð umhverfisáhrif.

Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	+
Óveruleg	0
Neikvæð	-

Jákvæð	Áhrif áætlanar á umhverfisþátt/-þætti bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði. Sú breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmdinni/áætluninni er oftast varanleg. Áhrifin eru oftast svæðis- eða landsbundin en geta einnig verið staðbundin.
Óveruleg	Áhrif áætlanar á umhverfisþátt/-þætti eru minniháttar, m.t.t. umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrifin eru oftast stað- eða svæðisbundin.
Neikvæð	Áhrif áætlanar á umhverfisþátt/-þætti skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrfars og forminja, og/eða rýra hag mikils fólks. Sú breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræf. Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin.

Núverandi skilmálar:

Deiliskipulag			
Nýtt götuheiti	B. magn m ²	Nýtingarhlutfall	Lóð m ²
D-melur 1	10864,8	0,3	36.216

Breyttir skilmálar:

Deiliskipulag			
Nýtt götuheiti	B. magn m ²	Nýtingarhlutfall	Lóð m ²
D-melur 1	7243,2	0,2	36.216

Athugasemdir og skilmálar

Óbyggð lóð. Gert er ráð fyrir nokkrum byggingum á svæðinu en hámarksþæð á hæstu byggingu er 20 í mæni og veggshæð 15 m. Heimilt er að leggja vinnuslóða á milli lóðarinnar og Kistumles 22.

- Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásynd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fohættu af svæðinu.
- Moltugerð, eða sambærileg starfsemi, verði ekki undir berum himni til að draga úr lyktarmengun og sjónmengun, skal það annað hvort gert með því að reisa hús yfir starfsemina eða með öðrum aðgerðum eins og ábreiðslu.
- Gerð er krafa um að dregið verði úr lyktarmengun á svæðinu þegar það á við með viðeigandi búnaði eða hönnun.
- Fráveita af svæðinu liggja í lokað fráveitukerfi og tengist ekki blágrænum ofanvatnslausnum.
- Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða.

Umhverfisáhrif breytingarinnar þar sem heimildir eru rýmkaðar á einni lóð eru á þá leið að möguleg neikvæð áhrif munu verða á lýðheilsu, ásynd, fráveitu og loft. Neikvæð áhrif á lýðheilsu og loft stafa af mögulegri lyktarmengun af svæðinu við vissar aðstæður. Möguleg mengun vegna frárennslis frá svæðinu þar sem um mengandi iðnað er að ræða og því mikilvægt að fráveita fari í lokað kerfi en tengist ekki blágrænum ofanvatnslausnum innan svæðisins. Jákvæð áhrif á ásynd þar sem nýtingarhlutfall á lóðinni er lækkað úr 0,3 niður í 0,2. Að teknu tilliti til mótvægisáðgerða, þar sem neikvæð áhrif eru lágmarkuð, hefur breytingin í heild sinni óveruleg áhrif á umhverfið.

Vegna þeirra umhverfisþátta sem starfsemin getur hugsanlega haft áhrif á þá er talið mikilvægt að skilyrða vöktun og eftirlit og eftirfarandi þáttum. Vöktun skal fara fram af hálfu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur:

- Vöktun vegna frárennslis frá svæðinu.
- Vöktun vegna lyktarmengunar vegna nálægðar við útivistarsvæði og íbúðarbyggð.
- Hvort farið sé eftir skilmálum hvað varðar ásynd, hönnun og frágang á svæðinu.
- Hvort viðeigandi úrgangsstjórnun sé á svæðinu.
- Aðlaga skal vöktun í samræmi við þá starfsemi sem er á svæðinu á hverjum tíma.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athuga-
semdafreisti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

1:11.2017		SYNOD 9/REKJAVIKUR	
BR.	DAÐS.	BREYTING	
ATHAFNASVÆÐI KJALARNESI ESJUMELAR - VARMIÐALUR			
BREYTING Á DEILISKIPULAG	SKIPULAG: ÖÖG	TEIKNAD: ÖÖG	SKIPULAG: ÖÖG
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	KEI	KÓPAVOGUR	SK
KVARÐI: 1:4000	VERNRN:	Íslands	Íslands
0000-D1404A		D01_brc	