

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. september 2022 varðandi eftirfarandi mál.

### **Kjalarnes, Esjumelar-Varmadalur**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Íslenska Gámafélagsins ehf. dags. 8. apríl 2022 ásamt bréfi ALARK arkitekta ehf. dags. 8. apríl 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins Esjumela á Kjalarnesi vegna Kalksléttu 1 og Koparsléttu 22. Breytingin felst í skilgreiningu staðfangs hinnar sameinuðu lóðar. Í stað þess að hún beri nafnið Koparslétta 22 er lagt til að hún beri nafnið Kalkslétta 1 og munu skilmálar Kalksléttu 1 gilda fyrir hina sameinuðu lóð samkvæmt uppd. ALARK arkitekta ehf., dags. 8. apríl 2022. Tillagan var auglýst frá 8. júní 2022 til og með 21. júlí 2022.

Eftirtaldir sendu athugasemdir: Guðbergur Grétar Birkisson, Anna Grétarsdóttir, Sunna Líf Elvarsdóttir, Þengill Guðbergsson, Steinn Friðgeirsson og Sigríður Ingólfssdóttir, dags. 21. júlí 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. ágúst 2022. Lagt er til að tillagan verði samþykkt.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Visað til borgarráðs.*

*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:*

*Þetta mál er all sérstakt. Athugasemdir ganga út á villandi orðalag. Auglýst er að um óverulega breytingu sé að ræða og segir að með því sé borgin að ganga gegn sínu eigin samþykktu skipulagi. Breytingin sem hér um ræðir er veruleg. Lóðir sem hafa verið sameinaðar og þótt þær séu í notkun sama rekstraraðila breytir ekki þeirri staðreynd að Kalkslétta 1 er á skilgreindu iðnaðarsvæði en Koparslétta 22 er á skilgreindu athafnasvæði. Flokkur fólksins gerir ráð fyrir að skipulagsyfirvöld taki þessa athugasemdir sem snúa að orðalagsbreytingum til greina.*

*Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

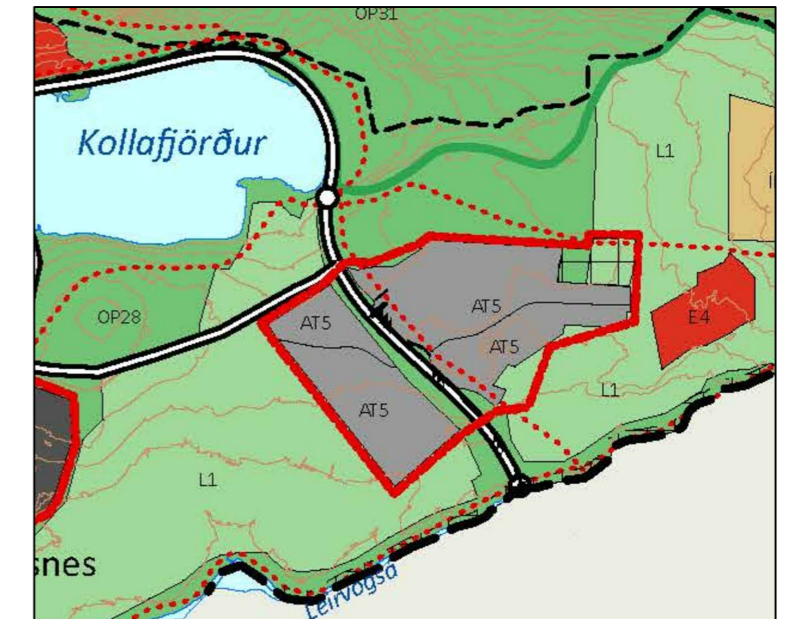
---

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppdráttur, dags. 8. apríl 2022, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. ágúst 2022.



Úr gildandi deiliskipulagi frá nóvember 2021 með breytingu á Járnslettu 8 frá í febrúar 2022 mælikvarði 1:2000



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR	
	Deiliskipulagsmörk
	Lóðamörk
	Byggingarrelltur
	Bindandi byggingalína
	Lóðarstærð fermetrar
	Mænistefna
	Götur
	Göngustígur
	Hjólástígur
	Þjónustustígur
	Ofanvatnslausnir
	Settjarnir
	Hverfisvernd
	Gróðursvæði í borgarlandi
	Skjólbelti í borgarlandi
	Manir í borgarlandi
	Kvöð um veitilagnir og aðkomu
	Dreifistöð
	Húsnúmer
	Verslun og þjónusta
	Hámarksfjöldi bílastæða
	Núv. byggingar
	Reiðleið

**Athafnasvæði Kjalarnesi Esjumelar – Varmidalur - v/ Kalkslétta 1 og Koparsléttu 22  
Óveruleg breyting á skilmálum - Textabreyting**

Í nóvember 2021 var samþykkt breyting á deiliskipulagi á svæðinu. Þar var um að ræða breytingar í fimm liðum, skilgreiningu á mönum, settjörnum, dreifistöðvum og síðast en ekki síst sameiningu lóðanna Koparsléttu 22 og Kalkslétta 1, sem eru í eigu og rekstri Íslenska Gámafélagsins ehf. Sú óverulega breyting sem nú er verið að sækja um snertir síðast talda liðinn.

Aðkoma að athafnasvæði og skrifstofum starfseminnar er mun skýrari að Kalkslétta en Koparsléttu og beinir fyrirtækið allri umferð inn á svæðið um Kalkslétta.

Breytingin felst í skilgreiningu staðfangs hinnar sameinuðu lóðar. Í stað þess að hún beri nafn Koparsléttu 22 mun hún bera nafn Kalkslétta 1 og munu skilmálar Kalkslétta 1 gilda fyrir hina sameinuðu lóð og fellur Koparsléttu 22 þannig undir breytta skilgreiningu.

**Texti í gildandi deiliskipulagi frá nóvember 2021, liður 4, varðandi sameinaða lóð er:**

4. „Lóðir Koparsléttu 22 og Kalkslétta 1 sameinaðar í eina þar sem um sama rekstraraðila er að ræða og sameining til hagsbóta fyrir lóðarhafa. Gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu fyrir þjónustuveg að settjörn. **Lóð verður eftir sameiningu að Koparsléttu 22 og lóðarstærð eftir breytingu 43.034 m². Að öðru leyti haldast skilmálar fyrir lóðirnar óbreyttir.**“

**Breyttur texti fyrir lið 4 verður:**

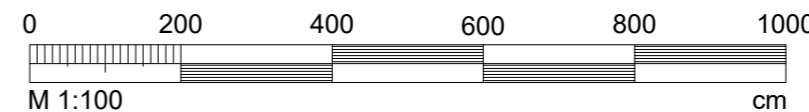
4. „Lóðir Koparsléttu 22 og Kalkslétta 1 sameinaðar í eina þar sem um sama rekstraraðila er að ræða og sameining til hagsbóta fyrir lóðarhafa. Gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu fyrir þjónustuveg að settjörn. **Lóð verður eftir sameiningu að Kalkslétta 1 og lóðarstærð eftir breytingu 43.034 m². Skilmálar Kalkslétta 1 gilda fyrir hina sameinuðu lóð.**“

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2022 og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 2022.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2022 með athugasemda-fresti til \_\_\_\_\_ 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 2022.

BREYTT			
HEITI VERKS:			
<b>ATHAFNASVÆÐI KJALARNESI</b>			
<b>ESJUMELAR - VARMIDALUR</b>			
HEITI TEKNINGAR:			
KALKSLÉTTA 1 OG KOPARSLÉTTA 22			
ÓVERULEG BREYTING – TEXTABREYTING			
DAGS:	2022.04.08	HANNAÐ:	JL,KÁ
YFIRF:	JL	TEIKNAD:	KÁ
VERKNR:		KVARÐI:	1:2000
			DALVEÐ: 18 201 KÖPVAÐGI Sími: 534 8800 Fax: 534 8818 KT: 501193-2409 alark@alark.is www.alark.is
JAKOB EMIL LINDAL ARKITEKT FAI KRISTJAN ASGERSSON ARKITEKT FAI			arkitektar ehf.
<b>S101</b>			



mánudagur, 20. júní 2022, 14:48:08/efni frá 2015/kalkslétta 1 - íslenska gámafélagið/2.7 skilgreining lóðanna koparsléttu 22 og kalkslétta 1 - óveruleg deiliskipulagsbreyting 2022.04.08 - lagfarið tilvísun í lagatexta.dwg

Reykjavík 21.07.2022

Athugasemdir v. breytinga á deiliskipulagi.

Athafnasvæði Kjalarnesi

Esjumelar-Varmidalur-v/Kalksléttu 1 og Koparsléttu 22.

Undirritaðir íbúar í Kollafirði, 162 Reykjavík, næstu nágrannar svæðis AT5 b gera athugasemdir við auglýsta breytingu á deiliskipulagi vegna Kalksléttu 1 og Koparsléttu 22.

Auglýst er að um “óverulega breytingu“ sé að ræða en það er mjög villandi. Reykjavíkurborg er með þessu að ganga gegn sínu eigin samþykktu skipulagi.

Enda þótt lóðirnar hafi verið sameinaðar og séu í notkun sama rekstraraðila breytir það þó ekki þeirri staðreynd að Kalkslétta 1 er á skilgreindu iðnaðarsvæði en Koparsléttu 22 er á skilgreindu athafnasvæði.

**AT5a-b. Esjumelar-athafnasvæði við Vesturlandsveg.** Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. **Á norðurhluta svæðisins (AT5b) má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr.skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undanegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði. Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar: 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins;; 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum; 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er; 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun; 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. 6) Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.**

<sup>5</sup> Sjá skilgreiningu iðnaðarsvæða í skipulagsreglugerð. „Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.“ (gr. 6.2.f)

Skv. AT5 b á Koparsléttu 22 að fara í umhverfismat þegar deiliskipulagi lóðarinnar er breytt.

Þ.e. að sömu skilmálar gildi fyrir Koparsléttu 22 (athafnasvæði) og Kalksléttu 1 (iðnaðarsvæði) eins og auglýst er, gerum við alvarlegar athugasemdir við enda ekki skv. gildandi deiliskipulagi.

Íbúum í næsta nágrenni Esjumela/Kollafjarðar er mjög umhugað um umhverfi sitt og því mótfallnir fjölgun „iðnaðarlóða“ á kostnað „athafnasvæða“

meðf. skjal - Viðkvæmur viðtaki-Esjumelar (litað með rauðu)  
Þetta eru þær upplýsingar sem við höfum um viðkvæman viðtaka Kollafjörður. Treystum upplýsingum skrifstofu umhverfisgæða Reykjavíkurborgar.

UST hefur staðfestar upplýsingar frá Veitum um ófullnægjandi ástand fráveitu frá AT5-b í Kollafjörð.

Einnig viljum við benda á úrskurð UUA vegna lóðanna sbr.

<https://uua.is/urleits/153-2021-islenska-gamafelagid/>

Virðingarfyllst,

Lýsbjörgu Þordóttur Grunndachól  
Jónna Grétarsdóttir Grunndachól

Sunn Líf Silvarsdóttir Grunndachól

Þengill Guðbergsson

Óleim Fréttageissur Þekursberg

Sigríður Ingvólfrúsdóttir Arnarhóli

**Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 – Iðnaður og önnur landfrek starfsemi.**

**Umsögn skrifstofu umhverfisgæða**

Forsendur umsagnar:

Á fundi umhverfis- og heilbrigðisráðs Reykjavíkur 14. nóv. sl. var óskað eftir umsögn skrifstofu umhverfisgæða um drög að tillögu umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 nr. 26. Iðnaður og önnur landfrek starfsemi.

Í ljósi áhersla Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttingu byggðar er gert ráð fyrir að landfrek atvinnu- og iðnaðarsvæði færast í útjaðra borgarinnar. Hólmsheiði og Esjumelar eru þar skilgreind sem meginuppbyggingarsvæði fyrir lítt mengandi athafnasvæði en Álfsnes fyrir mengandi iðnað. Landþörfin, bæði magn og eðli, ræðst mest af nauðsynlegum flutningi núverandi athafna- og iðnaðarstarfsemi en minna er um nýja aðila. Eins og kemur fram í aðalskipulagsbreytingartillögunni er mesta áskorunin fólgin í að finna starfsemi sem er í senn landfrek, hafnsækin og mengandi landrymi sem hentar.

Í breytingartillögunni eru bornir saman þrír valkostir fyrir framtíðariðnaðar- og athafnasvæði. Einblínt er á að bera saman möguleika á Hólmsheiði, Esjumelum og Álfsnesi. Önnur skilgreind iðnaðar- og athafnasvæði í aðalskipulaginu t.d. Gufunes og Sundahöfn voru ekki tekin með vegna breyttra forsenda um framtíð þeirra svæða en ljóst er að ekki sé svigrúm þar fyrir aukna landnotkun fyrir athafnir eða iðnað umfram það sem nú er.

Sérstaklega var skoðað hvort skilgreindu athafnasvæðin á Esjumelum, Hólmsheiði og Álfsnesi geti fengið víðari heimildir þ.e. geti einnig hýst margvíslegan iðnað eða að hluta til verið breytt í iðnaðarsvæði. Ljóst er að þau skilgreindu athafnasvæði eru mjög rúmgóð eins og þau eru skilgreind í dag. En mikilvægt er að horfa til hvaða umhverfisáhrifa mun gæta með breyttum landnotkunarheimildum. Þess vegna fylgir umhverfisskýrsla tillögunni.

Meðfylgjandi umhverfisskýrsla er ekki sérstaklega fyrir aðalskipulagsbreytinguna heldur var almennt horft til valkosta sem geta uppfyllt markmið aðalskipulags um starfsemi á eldri atvinnusvæðum. Því voru mun fleiri svæði en Hólmsheiði, Esjumelar og Álfsnes með í samanburðinum – einnig Hálsar og Höfðar, Sundahöfn, Saltvík og Gufunes. Fyrir hvert svæði voru tilteknir valkostir sem varða mögulega framtíð svæðanna og þeir metnir með tilliti til eftirfarandi umhverfisþátta: lýðheilsu, landrymi, landslagi/ásýnd, loftslagsi, verndarsvæða og útivistarsvæða, sjávar og fráveitu og menningarminja. Stuðst er við hefðbundna aðferðafræði umhverfismats við að meta möguleg umhverfisáhrif.

Umsögn skrifstofu umhverfisgæða:

*1. Athugasemdir um framsetningu:*

Að mati skrifstofu umhverfisgæða er það að sumu leyti óheppilegt að við þessi drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu sé einungis stuðst við umhverfisskýrslu þar sem almennt er skoðað mögulegar breytingar á landnotkun eða skilgreiningum athafna- og iðnaðarsvæða í borginni. Auðvitað er mikilvægt að sú greining sé til staðar og að heildarmyndin liggja að baki ákvarðanatöku, en til



einföldunar hefði mátt útfæra sérstaka umhverfisskýrslu um þessa aðalskipulagsbreytingu þar sem einblínt er á umhverfisáhrif þeirra breytinga sem þar er stungið upp á þ.e. sem varða Hólmsheiði, Esjumela og Álfsnes eingöngu og þá í samræmi við þá valkosti sem eru til skoðunar í aðalskipulagsbreytingartillögunni.

Það virkar nefnilega ruglingslegt að skoða framsetninguna á mati valkosta á meðfylgjandi umhverfisskýrslu þegar ekki er skírskotað beint í áætlaðar aðalskipulagsbreytingar. Það eru ýmsar aðrar forsendur sem koma við sögu á öðrum svæðum sem eru til skoðunar t.d. að Saltvík sé sérstaklega ætlað fyrir matvælaíðnað og því er ekki í umræðunni að iðnaðarsvæðið þar verði stækkað fyrir almennan iðnað og því aldrei valkostur í þeirri umræðu sem t.d. varðar Hólmsheiði, Esjumela og Álfsnes.

## 2. Skilgreiningar og mat á umhverfisþáttum – almennt:

Að mati skrifstofu umhverfisgæða hefði mátt skilgreina umhverfisþættina betur í upphafi, mikilvæga umhverfisþætti vantar og þá var greiningin á sumum þeirra full rýr á köflum. Það leiðir til þess að vankantar eru á mati á heildaráhrifum og samanburði valkosta.

- Í fyrsta lagi er sérkennilegt að landrými sé skilgreint sem umhverfisþáttur og óljóst hvernig sá þáttur samræmist því gildismati sem umhverfismatið byggist á. Það að nægt landrými sé til staðar er auðvitað jákvætt fyrir tækifæri til landnotkunarbreytingar en felur ekki í sér neina greiningu á hvort það séu jákvæð eða neikvæð umhverfisáhrif sem fylgja þeirri landnotkun og því varla um eiginlegan umhverfisþátt að ræða. Betra hefði verið að hafa flokk um eðli eða gæði landrýmis t.d. hvort um áður raskað land væri að ræða. Það segir sig sjálft að landrými á áður röskuðum svæðum sem hægt sé að nota hljóti að vera jákvæðari umhverfisþáttur en landrými sem er að öllu leyti óraskað. Ef til vill er með notkun þessa umhverfisþátta verið að vísa í samfélagslegan ávinning þ.e. að landrými losni annars staðar fyrir aðra landnotkun t.d. íbúabyggð og að þar með sé jákvætt að meira landrými sé til staðar, en það hefði þá mátt útskýra mun betur og tilgreina sem samfélagsleg áhrif eins og hefð er fyrir í vinnu við umhverfismat.
- Í öðru lagi vantar alveg umhverfisþátt sem tekur á náttúrufari þ.e.a.s. náttúruminum og líffræðilegri og jarðfræðilegri fjölbreytni. Er umfjöllun um þennan þátt að einhverju leyti felld inn í umhverfisþáttinn „verndarsvæði og útivistarsvæði“. Er það að mati skrifstofu umhverfisgæða ófullnægjandi einföldun. Það að tiltekin náttúruyfyrirbæri séu ekki innan verndarsvæðis útilokar ekki að taka eigi tillit til þeirra, að þau geti hafi mikilvægt hlutverk (t.d. einhvers konar vistkerfajónustu) og eiginlegt gildi í sjálfu sér og að það hafi áhrif á ákvarðanatöku við útfærslur á uppbyggingu svæðanna.
- Það er líka óheppilegt að skeyta saman verndarsvæðum og útivistarsvæðum því mjög ólíkar forsendur búa þar að baki. Atriði sem geta rýrt útivist geta haft lítil áhrif á náttúruvernd og öfugt. Mun eðlilegra er að aðskilja þessi tvö atriði. Útivistargildi er t.d. að mörgu leyti mun betur tengt umhverfisþættinum lýðheilsu.
- Þá var greining á verndarsvæðum innan eða nálægt þeim svæðum sem um ræðir ekki byggð á réttum og uppfærðum upplýsingum eins og kemur fram í umfjöllun um einstök svæði hér á eftir.
- Til að styrkja enn betur heildargildi umhverfismatsins þá þyrfti við áframhaldandi vinnu við þessi drög að athuga fyrir lykilsvæði ( Hólmsheiði og Esjumela) hvort ekki megi greina betur



umhverfisþáttinn „loftslag“. Eins og er þá er umfjöllun að mestu sleppt. Sama á við um umhverfisþáttinn „fráveita“ í nokkrum lykiltillfellum. Það rýrir gæði umhverfismats þegar ekki er hægt að meta alla umhverfisþætti sem tilgreindir eru vegna skorts á greiningu og vonandi gefst tækifæri til að bæta úr því.

### 3. Umhverfismat fyrir einstök svæði.

#### a. Hólmsheiði:

Skrifstofa umhverfisgæða tekur undir þá niðurstöðu sem sett er fram í drögum að umhverfismati að almennt séð fylgi því neikvæð umhverfisáhrif ef að iðnaður sem ekki telst léttur eða umhverfisvænn flytjist á Hólmsheiði eins og valkostir c, d og e í umhverfismatinu gera ráð fyrir. Þar vegur einna þyngst nálægð við vatnsverndarsvæði Höfuðborgarsvæðisins en Hólmsheiðin er á jaðarsvæði vatnsverndar og mengandi starfsemi því óskynsamleg á svæðinu. Stækkað athafnasvæði kallar einnig á meiri þungaflytninga á svæðinu sem aftur er óheppilegt fyrir jaðarsvæði vatnsverndar. Einnig er bent á að áhrif á verndarsvæði og útivist væru neikvæð. Hér hefði verið mjög gagnlegt að hafa „náttúrumínjar og líffræðilega fjölbreytni“ sem umhverfisþátt í matinu. Það er nefnilega mjög auðvelt að benda á nálæg vistkerfi sem hafa hátt verndargildi samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar – en það eru Hólmsá og Suðurá sem liggja sunnan og neðan (í landhalla) við Hólmsheiði. Hólmsá flokkast að hluta sem æðplöntustraumvatn samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar og hefur mjög hátt verndargildi enda næringarrík og lífauðug. Báðar árnar eru mikilvæg fuglasvæði og búsvæði laxfiska. Aukin umsvif mengandi starfssemi nálægt þessum ám myndi óneitanlega auka hættu á að mengun berist í þær. Í þessu samhengi er því mjög ábótavant að engin umfjöllun er um umhverfisþátt er varðar „fráveitu“ þar sem er ljóst að lausnir fyrir fráveitu- og ofanvatn munu skipta miklu máli við uppbyggingu athafnasvæðisins. Einnig hefði verið hægt að benda á að varplendi mó- og skófugla eru í næsta nágrenni athafnasvæðisins og á þau yrði gengið með frekari stækkun þess.

#### b. Esjumelar:

Skrifstofa umhverfisgæða telur í ljósi þeirra draga sem hér eru kynnt að bæta þurfi umhverfismatið fyrir Esjumela. Ekki er nægjanlega byggt á þekktum forsendum varðandi skipulag athafnasvæðisins og það vantar umfjöllun um mikilvæga umhverfisþætti. Aftur vantar umfjöllun um áhrif á náttúrufar og líffræðilega fjölbreytni. Innan athafnasvæðisins er stórt votlendissvæði sem fellur undir ákvæði 61. greinar laga um náttúruvernd um sérstaka vernd. Sökum þessa hefur verið lagt til að vernda votlendið með hverfisvernd í deiliskipulagi Esjumela. Það er því ekki rétt sem kemur fram í niðurstöðu umhverfismatsins (Tafla á bls. 17 í umhverfisskýrslunni) að verndarsvæði séu ekki innan reitsins eða nálægt hans eða að þau verði ekki fyrir neinum áhrifum af landnotkunarákvörðunum á svæðinu. Fyrir utan þetta votlendi þá eru viðtakar ofanvatns á svæðinu að hluta til undir verndun en það eru Leirvogsa og Leiruvogur, sem hvoru tveggja eru á náttúrumínjaskrá og undir hverfisvernd og hluti Leiruvogs er nú þegar friðlýstur. Í drögum að nýju deiliskipulagi Esjumela sem unnið hefur verið að nýlega, er gert ráð fyrir umtalsverðum blágrænum ofanvatnslausnum á athafnasvæðinu. Þessa forsendu og upplýsingar úr þeirri deiliskipulagsvinnu hefði mátt styðjast við í umfjöllun um umhverfisþáttinn fráveitu sem sleppt er í umhverfismatinu. Ljóst er að aukin mengandi starfsemi á svæðinu mun gera enn meiri kröfur um eðli og virkni ofanvatnskerfisins og auka álag á viðkvæma viðtaka. Þess má geta að Kollafjörður sem er viðtaki ofanvatns af norðurhluta Esjumela hefur verið



skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki þó hann sé ekki á verndarsvæði. Einnig vantar umfjöllun um áhrif á loftslag, sem væntanlega krefst frekari greiningar á t.d. umferð þungaflutninga.

Sökum þessa atriða sem nefnd hafa verið er ástæða til að vinna þessi drög að umhverfismati um Esjumela betur.

### c. Álfsnes

Varðandi umhverfismat um Álfsnes er það að flestu leyti sömu vandkvæðum bundið og áður nefnd dæmi og er t.d. aftur farið rangt með að engin verndarsvæði séu nálægt athafnasvæðinu en bæði Leiruvogur og Þerney eru hverfisvernduð og á náttúruminjasrá og eru hvoru tveggja töluvert nálægt mögulega stækkuðu iðnaðarsvæði í Álfsnesi. Einnig vantar umfjöllun um fráveitu og loftslag og sérkennilegt að ekki var reynt að greina betur hvernig umhverfismat fyrir valkostina gætu verið mismunandi fyrir þessa umhverfisþætti þrátt fyrir einhverja óvissu. Það hlýtur t.d. að vera ljóst að stækkað athafna- eða iðnaðarsvæði kallar á meiri og flóknari fráveitu með tilheyrandi neikvæðum umhverfisáhrifum nálægt viðkvæmum náttúrusvæðum. Þá er umfjöllun um minjar frekar rýr enda ágætlega þekkt að menningarmínjar eru í töluverðum mæli á Álfsnesi. Mat á öðrum þáttum eru betri enda um að ræða mat á stækkun á iðnaðarsvæði sem er nú þegar töluvert stórt í dag og þar sem umhverfisáhrif á t.d. lýðheilsu (lyktarmengun) og landslag eru vel þekkt.

#### Samantekt:

Að flytja iðnaðarstarfsemi milli borgarhluta í Reykjavík, sérstaklega þegar farið er inn á nokkuð viðkvæm svæði og svæði nálægt náttúruverndarsvæðum, eru ákvarðanir sem þarf að byggja á ítarlegri og faglegri greiningu. Að mati skrifstofu umhverfisgæða eru annmarkar á þeim drögum að umhverfismati sem unnin hafa verið fyrir Reykjavíkurborg í tengslum við aðalskipulagsbreytingu um iðnaðarsvæði – sér í lagi val á umhverfisþáttum þar sem grundvallarþáttum eins og náttúrufari og líffræðilegri fjölbreytni er ekki gerð skil. Þá er skortur á greiningu á lykilþáttum sem þó eru hluti af matinu þ.e. loftslag og fráveitu m.a. fyrir lykilsvæðin Esjumela og Hólmsheiði. Einnig er greining á náttúruverndargildi svæða ekki byggð á nægjanlegum upplýsingum. Þá er uppbygging umhverfismatsins sem lagt er til grundvallar fyrir aðalskipulagsbreytinguna ef til vill full víðtæk fyrir þá tiltölulega afmörkuðu tillögur sem um ræðir. Að mati skrifstofu umhverfisgæða væri betra að hafa í það minnsta til viðbótar sértækara umhverfismat fyrir aðalskipulagsbreytinguna eingöngu þar sem hægt er að rýna betur í staðbundin atriði og bera saman valkostina sem um ræðir á afmarkaðan hátt, frekar en að styðjast einungis við víðtækt umhverfismat um flutning iðnaðarsvæða almennt. Þetta er sérstaklega mikilvægt í ljósi þeirra annmarka sem eru á því mati og bent hefur verið á. Þar fyrir utan þá vantar í drögunum að breytingartillögunni meiri umfjöllun um hvernig umhverfisskýrslan styður við endanlegt mat á valkostum tillögunnar.

Þar sem um drög að umhverfismati er að ræða þá ætti að gefast tækifæri til að vinna þetta umhverfismat betur og sér í lagi bæta við upplýsingum um mikilvæga umhverfisþætti og stöðu náttúruverndar sem skortir í matið. Skrifstofa umhverfisgæða er reiðubúin til að veita nauðsynlega ráðgjöf ef þess er óskað.

f.h. skrifstofu umhverfisgæða,

Borgartún 12-14  
105 Reykjavík  
Sími 411 1111  
Bréfsími 411 8505  
www.reykjavik.is





Reykjavík 25. ágúst 2022

## Varðar: Kjalarnes, Esjumelar-Varmadalur, breyting á deiliskipulagi vegna Kalkslétta 1 og Koparslétta 22.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Íslenska Gámafélagsins ehf. dags. 8. apríl 2022 ásamt bréfi ALARK arkitekta ehf. dags. 8. apríl 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðisins Esjumela á Kjalarnesi vegna Kalkslétta 1 og Koparslétta 22. Breytingin felst í skilgreiningu staðfangs hinnar sameinuðu lóðar. Í stað þess að hún beri nafnið Koparslétta 22 er lagt til að hún beri nafnið Kalkslétta 1 og munu skilmálar Kalkslétta 1 gilda fyrir hina sameinuðu lóð samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf. dags. 8. apríl 2022. Tillagan var auglýst frá 8. júní 2022 til og með 21. júlí 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Guðbergur Grétar Birkisson, Anna Grétarsdóttir, Sunna Líf Elvarsdóttir, Þengill Guðbergsson, Steinn Friðgeirsson og Sigríður Ingólfssdóttir dags. 21. júlí 2022.



### Auglýst tillaga

Í auglýstri tillögu kemur fram að lóðin Kalkslétta 1 og skilmálar þess munu gilda fyrir lóðina (sameina lóð við Koparslétta 22). Í athugasemdum kemur fram að viðkomandi finnst að þótt lóðirnar hafi verið sameinaðar og séu í notkun sama rekstraraðila breytir það ekki þeirri staðreynd að Kalkslétta 1 er á skilgreindu iðnaðarsvæði en Koparslétta 22 er á skilgreindu athafnasvæði og gera athugasemdir við að umhverfismat hafi ekki verið unnið því samhliða.

### Svör við athugasemd:

Athugasemdin gengur út á fjölgun fermetra fyrir umfang iðnaðarsvæðis á skilgreindu athafnasvæði. Í þessu tilviki er þó eingöngu um eina lóð að ræða og stærstur hluti svæðisins þegar með skilgreiningu sem iðnaðarsvæði. Breytingin gengur út á að þessi sameinaða lóð sé öll skilgreind með sama hætti og að mati skipulagsfulltrúa uppfyllir þessi skipulagsbreyting þær kröfur

---

sem uppfylla þarf við skipulagsgerð og að miklu leyti um óverulega breytingu að ræða sem hefur lítil sem engin umhverfisáhrif í för með sér.

Í athugasemdinni er vísað í úrskurð UUA en hann gekk eingöngu út á UST væri ekki heimilt að ekki veita starfsleyfi fyrir spilliefnamóttöku fyrirtækisins á Koparsléttu 22 en starfsemin væri í lagi á Kalksléttu 1. Nú hafa þessar lóðir þegar verið sameinaðar og því væri sérstakt að starfsemin væri heimil á öðrum helmingi lóðarinnar en ekki hinum.

Þá skal tekið fram að Umhverfisstofnun þekkir starfsemina sem fram fer í spilliefnamóttökunni og taldi það litla mengunarhættu af henni að hún myndi samræmast landnotkuninni varðandi athafnasvæði. Þarna fer hvorki fram framleiðsla né förgun heldur er eingöngu tekið á mótí spilliefnum og þau flokkuð. Þau spilliefni sem helst berast í móttökuna skv. upplýsingum frá ÍGF eru rafgeymar og tómar umbúðir undan spilliefnum sem notuð eru á heimilum. Í starfsleyfinu eru strangar kröfur um mengunarvarnir til að koma í veg fyrir allan leka frá starfsseminni í fráveitu. Áhættugreining fyrir starfseminni hefur sýnt að afar litlar líkur eru á að leki verði og enn ólíkleggra að ef leki myndi hafa skaðleg áhrif á jarðveg og grunnvatn vegna þeirra mengunarvarna sem eru til staðar.

## **NIÐURSTAÐA**

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt óbreytt með vísan til svara skipulagsfulltrúa í umsögn þessari við athugasemd.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs,  
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson.**