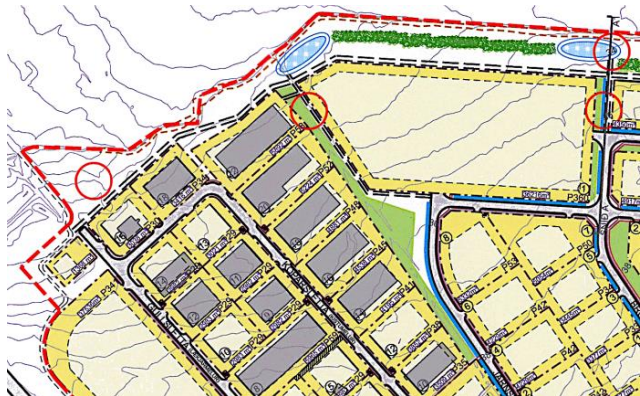


Kjalarnes, Kalkslétta 1 – stækkun lóðar, fjölgun bílastæða fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Kristjáns Ásgeirssonar f.h. Íslenska Gámafélagsins, dags. 24. janúar 2023, ásamt bréfi, dags. 24. janúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Esjumela vegna lóðarinnar nr. 1 við Kalksléttu sem felst í að stækka lóðina til norðvesturs og nýta grænan ás á milli Járnsléttu og norðausturenda lóða við Koparsléttu sem almenn bílastæði, samkvæmt uppdr. Alark arkitekta dags. 24. janúar 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kalkslétta 1 á skilgreindu athafnasvæði (AT5a), þ.e. Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vöruheymslur og matvælaíðnaður. (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – norðan vatnaskila

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vöruheymslur. Á svæðinu 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 innandyrá 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.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 6. október 2016 með síðari tíma breytingum.





Umsögn

Fyrri hluti fyrirspurnarinnar varðar mögulega 1.900 m² stækkun lóðar sem er í dag 43.034 m² en um er að ræða sameinaða lóð Koparsléttu 22 og Kalksléttu 1, sem ber nú heitið Kalkslétta 1. Samkvæmt hugmyndum er gert ráð fyrir stækkun lóðarinnar til norðvesturs til þess að auka athafnasvæði lóðarinnar til samræmis við raunnýtingu svæðis.

Seinni hluti fyrirspurnarinnar snýr að hugmynd lóðarhafa um að fá að nýta grænan ás á milli Járnsléttu og N-A enda lóða við Koparsléttu sem almenn bílastæði svæðinu öllu til hagnýtingar. Hugmyndi væri að koma fyrir rafhleðslustæðum á svæðinu sem væri í eigu og umsjón lóðarhafa Kalksléttu 1.

Ljóst er að stækkun lóðarinnar til norðvesturs mun fela í sér að breyta þarf legu þjónustuvegar í deiliskipulaginu en gert er ráð fyrir kvöð um aðkomu fyrir slíkan veg í tengslum við settjörn sem er á svæðinu. Þetta tiltekna svæði utan lóðar er nýtt sem geymslu- og athafnasvæði í dag. Lögun lóðarinnar, norðvestanmegin, gerir það að verkum að oft reynist erfitt um vik fyrir stór vinnutæki að athafna sig á svæðinu en stækkun hennar til norðvesturs myndi verulega bæta úr því og liðka fyrir stækkandi starfsemi fyrirtækisins.

Í gildandi deiliskipulagi er fyrirhugað svæði undir bílastæði skilgreint sem gróðursvæði í borgarlandi (áður var gert ráð fyrir settjörn á svæðinu) og er hluti af meðhöndlun ofanvatn á svæðinu en í kafla 5.5.7. í deiliskipulagi svæðisins segir um meðhöndlun ofanvatns innan hverfis (borgarland). Ofanvatni frá vegum og öðrum svæðum borgarlands skal beint í rásir meðfram götum og á græn svæði milli lóða. Hlutverk ofanvatnsrása er að safna, sitra og flytja ofanvatn en einnig að hreinsa mengunarefni úr ofanvatninu. "Gróðursvæði og geirar gegna veigamiklu hlutverki í innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna og því ljóst að með því að taka þetta tiltekna svæði undir bílastæði mun hafa áhrif á virkni blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu.

Græn svæði eru auðlindir í borgarlandinu og samræmist það ekki stefnu borgarinnar að fórna slíkum svæðum undir bílastæði. Þvert á móti skal leitast við að fækka bílastæðum þar sem þess gefst kostur.

Niðurstaða

Tekið er jákvætt í stækkun lóðar en hún samræmist aðalskipulagi og rýmkar fyrir stækkandi starfsemi fyrirtækisins, þar sem því er þröngur stakkur sniðinn í dag. Gæta þarf fjarlægðar að settjörn og skal hún miðast við fjarlægð lóðarmarkanna og tjarnarinnar vestar á svæðinu.

Neikvætt er tekið í fyrirspurn um að fá að nýta grænan ás á milli Járnsléttu og N-A enda lóða við Koparsléttu sem almenn bílastæði.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.