

Varðar: Sævarhöfði 6-10 – framkvæmdaleyfi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. mars 2024 var lögð fram umsókn Sturlu Sigurðarsonar, dags. 15. mars 2024, ásamt minnisblaði Eflu, dags. 24. apríl 2024, um framkvæmdaleyfi fyrir geymslu mengaðs jarðvegs tímabundið á lóð nr. 6-10 við Sævarhöfða.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi er lóð nr. 6-10 við Sævarhöfða staðsett í borgarhluta 8 Grafarvogi og tilheyrir annars vegar íbúðarbyggð ÍB61 Elliðaárvogur og hins vegar miðsvæði M27 Malarhöfði.

Deiliskipulag: Ekkert heildardeiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en margar skipulagsbreytingar hafa samt sem áður verið skráðar á svæðið. Nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða svæði 2A er í auglýsingu sem stendur og nær yfir hluta lóðarinnar.

Lýsing á framkvæmd

Verkið felur í sér að 10.000 m³ af uppgröfðu, menguðu jarðvegsefni (rauðmerktu á mynd), sem er yfir mörkum reglugerðar til að nota á íbúðarsvæðum og atvinnusvæðum verður ekið á lóð nr. 6-10 við Sævarhöfða til tímabundinnar geymslu í lokuðum og lekaheldum ílátum, sbr. tölvupóst frá umsækjanda dags. 11. apríl 2024, þar til hann verður fluttur til meðhöndlunarstaðar sem getur tekið við honum. Jarðvegsefnið verður frá svæði nýs deiliskipulags, Deiliskipulag Elliðaárvogs – Ártúnshöfða svæði 1, vegna framkvæmda Reykjavíkurborgar á nýjum vegstæðum og á borgarlandi, sbr. tölvupóst dags. 11. apríl 2024.

Í minnisblaði Eflu er lagt til að gerð verði sérstök leið fyrir vöru- eða námubíla beint niður á lóð Höfða hf. að ofanverðu við Breiðhöfða með þverun yfir Breiðhöfða, til að lágmarka akstur með flutning jarðefnisins, sem annars færi á almennar umferðargötur. Sækja þyrfti um leyfi til að þvera Breiðhöfða sem yrði hreinsuð daglega eða oftár til að lágmarka mengun af flutningatækjum í regnvatnskerfi götu.

Umsögn

Erindið er framkvæmdaleyfisskilytt skv. 1. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 772/2012 um framkvæmdaleyfi, sbr. 1. mgr. 5. gr. sömu reglugerðar, þar sem um er að ræða breytingu lands með jarðvegi svo sem efnislosun og landmótun. Framkvæmdin telst umfangsmikil en mun ekki valda íbúum raski þar sem framkvæmdasvæðið telst vera utan alfaraleiðar íbúa. Framkvæmdin gæti þó haft í för með sér hávaða-og rykmengun en ekki meiri en

eðlilegt geti talist á íbúðarsvæði í uppbyggingu. Framkvæmdin mun auðvelda lagningu gatna þar sem ekki þarf að fara langt með menguð jarðvegsefni til geymslu.

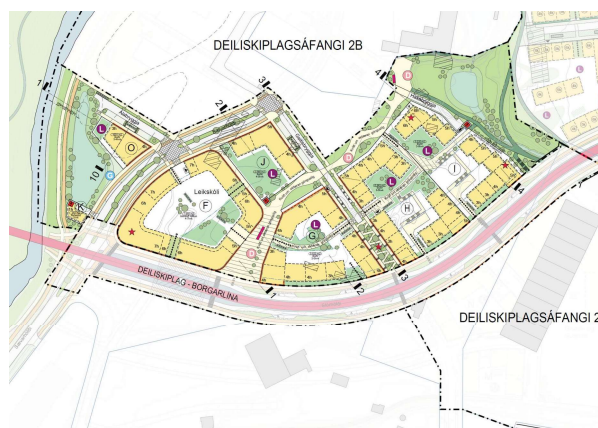


Jarðvegssvæði á Ártúnshöfða flokkuð með tilliti til jarðvegsmengunar. Á grænum reitum telst jarðvegur hæfur fyrir íbúðarbyggð, á gullituðum svæði er jarðvegur hæfur til notkunar á atvinnusvæði og á rauðlituðu svæðunum hafa mengunarefni mælst yfir hámarksviðmiðum, mynd úr minnisblaði Eflu.

Framkvæmdatími: Áætlaður framkvæmdatími er 2-3 ár, sbr. tölvupóst frá umsækjanda dags. 11. apríl 2024. Finnist önnur lausn við geymslu og/eða meðhöndlun mengaðs jarðvegs munu gámarnir verða losaðir eins fljótt og auðið er. Því er ekki gert ráð fyrir að geymsla jarðvegs á þessu svæði muni teyja framkvæmdir vegna nýs deiliskipulags á svæðinu.



Mynd 2 úr minnisblaði dags. 24.04.2024: Lóð Höfða hf.



Deiliskipulagsuppráttur svæðis 2A (í auglýsingu)

Í minnisblaði dags. 24.04.2024 segir um staðsetningu geymslu mengaðs jarðvegs:

„Geymslusvæðið yrði nyrst á lóðinni í samræmi við niðurstöðu fundar með skipulagsfulltrúa. Nánari staðsetning, stærð og afmörkun verður ákveðin síðar í samráði við hlutaðeigandi.“

Framkvæmdin er ekki andstöðu við núverandi landnotkun þó hún samræmist ekki framtíðanýtingu svæðis sbr. gildandi aðalskipulag. Þó er heimilt skv. aðalskipulagi að gefa út leyfi til skemmri tíma fyrir starfsemi og rekstur sem er til staðar á viðkomandi svæði, þrátt fyrir að starfsemin fari ekki saman við framtíðarlandnotkun aðalskipulags sbr. umsögn deildastjóra aðalskipulags dags. 10. apríl 2024. Í umsögninni segir:

Umrædd starfsemi, þ.e. tímabundin móttaka mengaðs jarðvegs á núverandi iðnaðarlóð, er strangt til tekið ný starfsemi á svæðinu og ofangreind ákvæði því ekki sérniðin að slíku tilviki. Hins vegar er hér um að ræða mjög tímabundna starfsemi sem er tilkomin vegna framfylgdar á stefnu aðalskipulagsins um byggðapróun og umbreytingu viðkomandi svæðis, úr iðnaðarsvæði í blandaða byggð. Um er ræða efni sem fellur til við að gera svæðið byggingarhæft og liður í hreinsun þess í samræmi við markmið um þróun blandaðrar byggðar til framtíðar litið. Almenn getur það verið nauðsynlegt að veita sérstök tímabundin starfsleyfi til iðnaðarstarfsemi á stærri byggingarsvæðum eins og í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi, sem verða í þróun næstu áratugina, enda þjóni starfsemin uppbyggingu á viðkomandi svæði. Slík tímabundin starfsemi getur því samræmst megin markmiðum aðalskipulags um byggðapróun (sbr. 6. gr. reglugerðar nr. 550/2018, að starfsemi samræmist byggðapróun skv. aðalskipulagi) horft til þess að svæðið verður byggingar- og framkvæmdasvæði næstu árin. Á grundvelli þessa er lagt til að starfsleyfi vegna umræddrar tímabundinnar starfsemi verði heimilað.

Þessi staðsetning fyrir mengaðan jarðveg er talin heppileg með tilliti til staðsetningar og núverandi landnotkunar. Burðarhæf malarfylling er nú á öllu því svæði sem áætlað er til geymslu, mjög þjoppuð vegna áralangs álags jarðvinnutækja og efnislagera s.s. steinefna og malbiks. Því er talin lítil hætt á sigi undirlags. Ofanvatn rennur í tjarnarkerfi sem var hannað til að stöðva fín setefni og mögulega olíumengun af götum eða lóðum á svæðinu.

Niðurstaða

Ekki er lagst gegn því að veitt verði framkvæmdaleyfi fyrir umræddri framkvæmd við Sævarhöfða. Það er ekki í samræmi við fyrirhugaða landnotkun svæðisins skv. gildandi aðalskipulagi en er tímabundin ráðstöfun auk þess sem hún mun auðvelda framgang verkefna á þegar skipulögðu svæði við Ártúnshöfða.

Svæðið er talið heppilegt fyrir þetta verkefni þar sem það hefur verið notað á þennan hátt í áratugi, jarðvegurinn orðin mjög þjappaður og fráveitukerfi gerir ráð fyrir hugsanlegri mengun frá svæðinu.

Framkvæmdaleyfið er gefið út til þriggja ára frá útgefnum degi í samræmi við framkvæmdaáætlun, enda áætlaður geymslutími efnis um hámark 3 ár. En verði á breytingar á áætlun, þ.e. ef framkvæmdir teyfjast að miklu leyti, þá þarf að sækja um endurnýjað framkvæmdaleyfi.

Framkvæmdarleyfið er háð eftirfarandi skilyrðum: Eingöngu skal flytja jarðveg á lóðina af rauðmerktum svæðum sbr. lýsingu á framkvæmd. Auk þess að geyma rauðmerkta jarðveg í þar til gerðum, lekaheldum ílátum sbr. tölvupóst, skal fara eftir þeim leiðbeiningum sem koma fram í minnisblaði Eflu varðandi fyrirkomulag á lóð og varnir vegna mengunarefna, Tryggja skal að vinnusvæði sé snyrtilegt vegna viðkvæmrar staðsetningar þess við árósa Elliðaár.

Setja þarf upp upplýsingaskilti við framkvæmdastað sem lýsir fyrirhugaðri framkvæmd á myndrænan hátt ásamt því að vera með upplýsingar um framkvæmdatíma og tengilið sem getur veitt nánari upplýsingar um framkvæmdina sjálfa. Áður en framkvæmdir hefjast þarf að upplýsa alla hagaðila næst framkvæmdastað bréfléga um framkvæmdina þar sem gerð er grein fyrir framkvæmdinni á uppdrætti henni lýst í stuttu máli og gefnar upp upplýsingar um upphaf framkvæmda og áætluð verklok.

Farið er fram á að gengið verði snyrtilega frá svæðinu að framkvæmdum loknum sem og ef framkvæmdir stoppast yfir lengri tíma í miðju verki.

Framkvæmdatíma skal lokið innan tilgreinds tíma og er minnt á að framkvæmdaleyfið fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess, sbr. 1. mgr. 14. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir

arkitekt / verkefnastjóri