

**Kjalarnes, Nesvík**

Bréf: Bréf

Málsnúmer: 2021010044

Eigandi skjals: Svava S. Steinarsdóttir

Staða: Í vinnslu

Dagsetningar:

Búið til: 05.01.2021

Dagsetning skjals: 16.12.2020

Upplýsingar um viðskiptavin:

Netfang: "Björn Ingi Edvardsson"

<bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is>

Notandi: "Björn Ingi Edvardsson" <bjorn.ingi.edvardsson@reykjavik.is>

Dagsetning: 16.12.2020 13:55:39

Til: "Svava Svanborg Steinarsdóttir" <svava.s.steinarsdottir@reykjavik.is>

Efni: Kjalarnes, Nesvík

Sæl,

Getur þú komið því í farveg að HER gefi umsögn um þetta skipulag, sbr. Skipulagsstofnun er að óska.

Sjá pdf.

Með kveðju,

Björn Ingi Edvardsson, landslagsarkitekt
umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur

Skipulagsfulltrúa

Landscape Architect - City Planning Office, Reykjavík

Borgartúni 12-14

sími/tel + 411 1111

fax: 411 3071

Komið er nýtt aðgengi varðandi fyrirspurnir og umsóknir til skipulagsfulltrúa. Sækja þarf um í gegn um rafræna reykjavík, mínar síður. Meðfylgjandi eru leiðbeiningar <http://reykjavik.is/thjonusta/skipulagsfulltrui> sjá undir tenglar hægra megin á síðunni. Hægt er að koma í þjónustuver í Borgartúni 12-14 og fá aðstoð við að koma fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa í gegn um Rafræna Reykjavík.

ÞAÐ ER AUÐVELT AÐ TAKA STRÆTÓ AÐ BORGARTÚNI 12-14.

Leiðir 4, 12 og 16 stoppa beint fyrir utan og það er aðeins 5 mínútna gangur frá Hlemmi

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



- 489112.pdf



- 497244.pdf

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. desember 2020
Tilvísun: 202001145 / 3.4

Efni: Deiliskipulag Nesvíkur, Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 2. nóvember 2020, sent Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga og var málsmeðferð skv. 41. gr. laganna. Athugasemdafresti lauk 8. júlí 2020. Deiliskipulagið var samþykkt með breytingum í borgarráði, þann 29. október 2020 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa um framkomnar athugasemdir, dags. þann 8. október 2020.

Í deiliskipulaginu felst uppbygging gistipjónustu og veitingasölu í flokki V, ásamt heilsulind með laugum. Hámarks byggingarmagn er 10.000 m². Hæðafjöldi er 2-3 hæðir og fjöldi herbergja verður um 100. Jafnframt er gert ráð fyrir 12 stakstæðum húsum til útleigu. Hámarksstærð hvers húss er 200 m² og hámarkshæð 5 m. Einnig er gert ráð fyrir 150 m² samkomuhúsi og fjórum 30 m² skýlum til áningar við göngustígakerfi innan svæðisins.

Deiliskipulagið er sett fram á kortblaði með greinargerð og uppdrætti í mkv. 1:2.500, dags. 26. mars 2020, breytt 8. október 2020. Uppdráttur er sýnir skýringamyndir, dags. 26. mars 2020 og breytt 8. október 2020. Erindinu fylgdi jafnframt húsakönnun unnin af Fornleifastofnun Íslands dags. 2020 og Deiliskráning, Fornleifastofnun Íslands, dags. 2019.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda vegna eftirfarandi atriða:

Umhverfismat

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér framkvæmd sem tilgreind er í 1. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og fellur deiliskipulagið jafnframt undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Ekki er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsins eins og ákvæði laga um umhverfismat áætlana kveða á um.

Í gögnum deiliskipulagsins kemur aðeins fram að deiliskipulagið falli undir lög um umhverfismat áætlana og að það sé „...ráðgert að skýrsla um umhverfisáhrif skipulagstillögunnar og framkvæmdar verði sameinuð þegar til þess kemur að tilkynning verði send til Skipulagsstofnunar skv. ákvæðum 6. gr. laga nr. 105/2006”

Ekki er hægt að vísa umhverfismati deiliskipulags alfarið til umfjöllunar síðar eins og þarna er gert, þar sem tilgangur umhverfismats er að varpa ljósi á fyrirséð umhverfisáhrif skipulagsins sem lagt sé til grundvallar við endanlega ákvörðun um efni og útfærslu deiliskipulagsins.

Í umhverfismati deiliskipulagsins þarf að mati Skipulagsstofnunar meðal annars að fjalla um valkosti um útfærslu og samlegð við aðra gisti – og veitingaþjónustu á nærliggjandi svæðum.

Efni og framsetning skipulagsákvæða

Ef stefnt er að framkvæmd deiliskipulagsins í áföngum þarf það að koma fram, og gera grein fyrir hverjum áfanga fyrir sig.

Gera þarf grein fyrir áætlum fjölda gistirúma í bæði hóteli og í stakstæðum gistihúsum.

Í deiliskipulaginu þarf að gera nánar grein fyrir vatnsöflun og fráveitu miðað við umfang og eðli þeirrar starfsemi sem þar er fyrirhuguð en ekki aðeins að vísa mati á áætlaðri vatnsnotkun til „hönnunarstigs“.

Á skipulagsupprætti þarf að sýna staðsetningu hreinsivirkis og legu stofnlagna, sem og staðsetningu skýla til áningar við gönguleiðir.

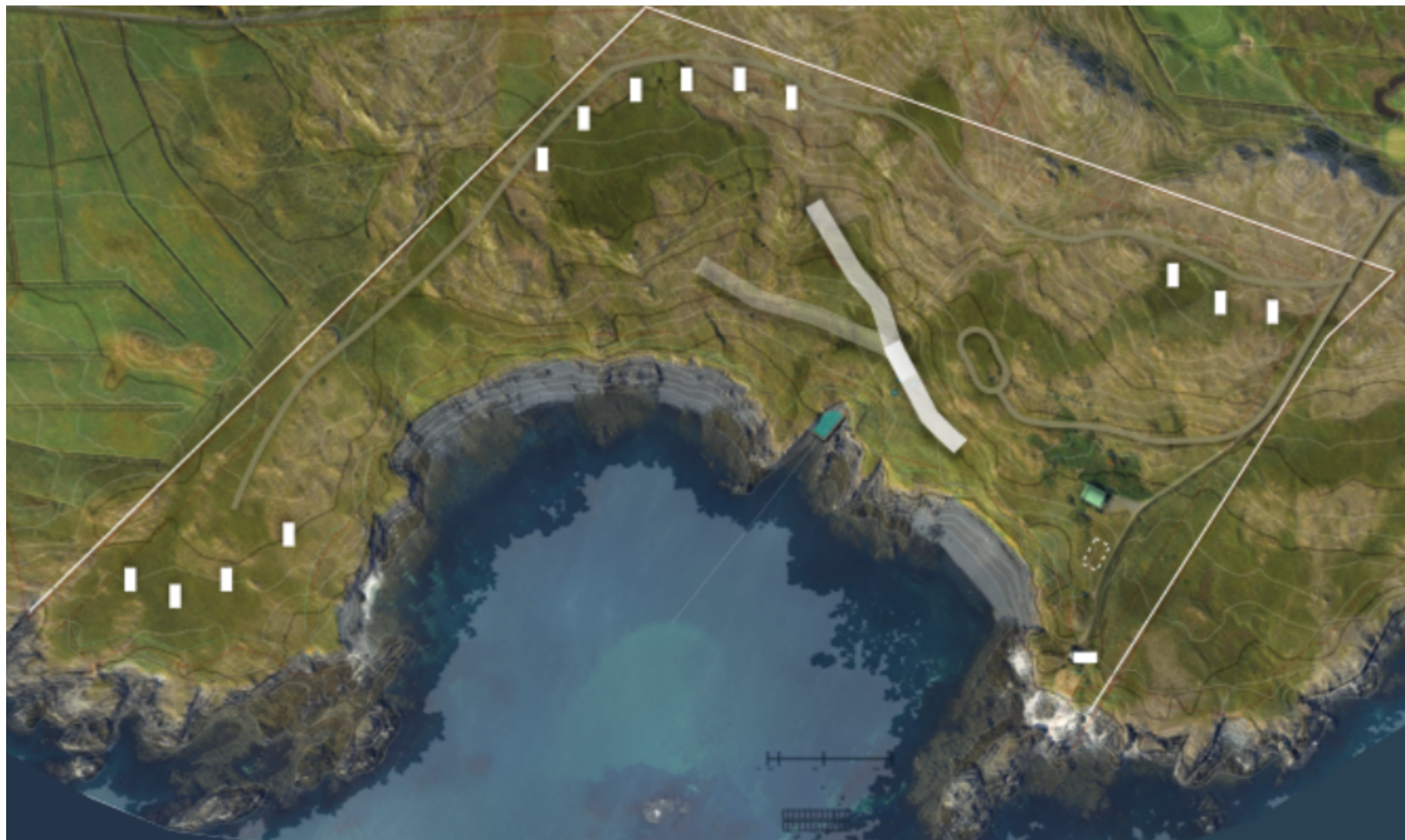
Gera þarf nánar grein fyrir mannvirkjagerð í tengslum við fyrirhugaða náttúrulaug í sjávarmáli vikurinnar og er í því sambandi bent á gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð um skipulag við vötn, ár og sjó.

Óska þarf umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur m.a. um fyrirkomulag fráveitu og fyrirhugaðs hreinsivirkis.

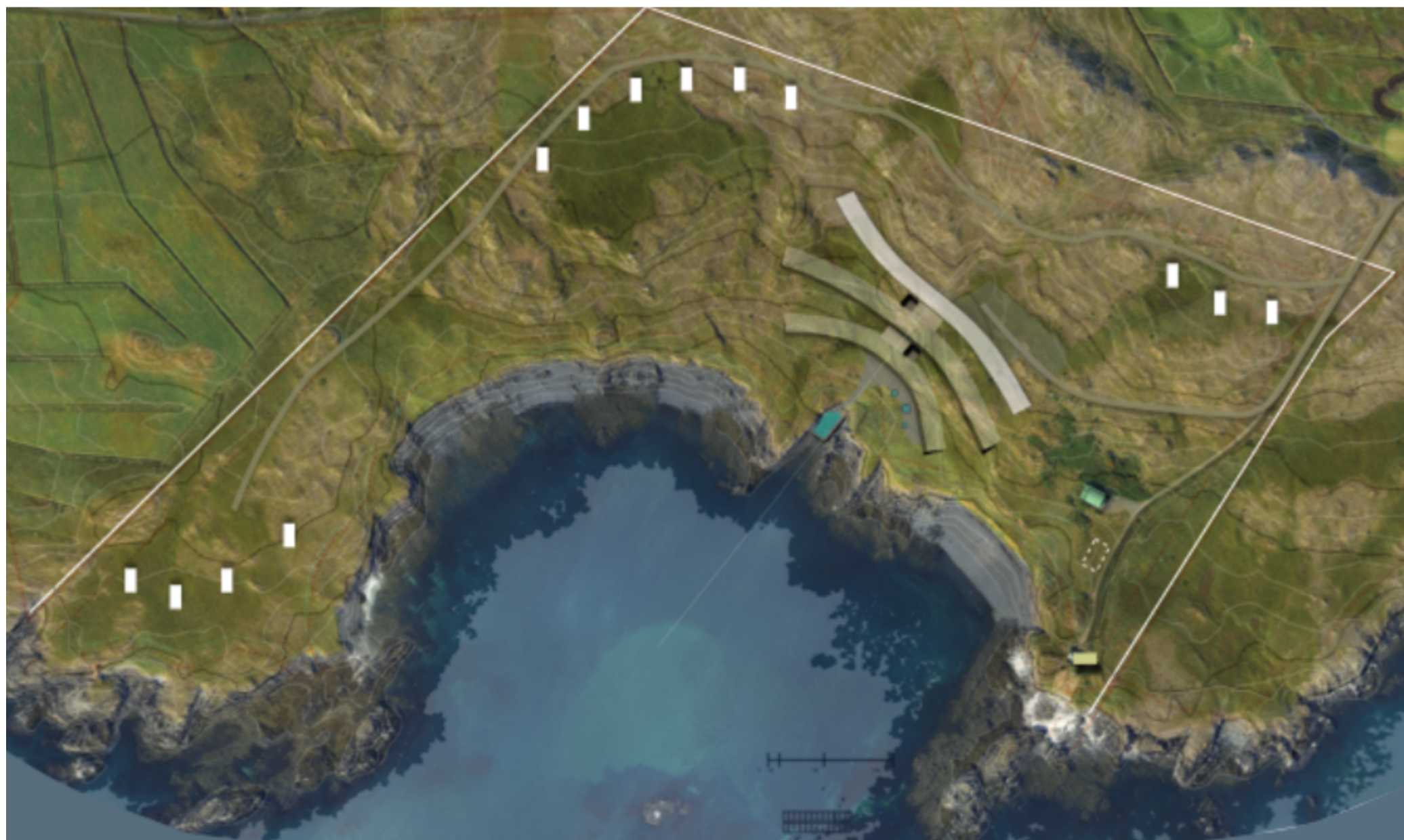
Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.


Sigríður Björk Jónsdóttir

MÖGULEGAR ÚTFÆRSLUR SEM FALLA AÐ ÁKVÆÐUM SKIPULAGSUPPDRÁTTAR



MÖGULEG ÚTFÆRSLA A - AFSTÖÐUMYND



MÖGULEG ÚTFÆRSLA B - AFSTÖÐUMYND

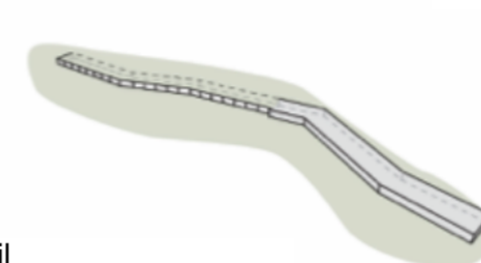
Deiliskipulagsuppráttur fyrir land Nesvíkur er unninn með það að markmiði að þær framkvæmdir sem þar kunna að verða falli sem best að landslagi svæðisins. Skilmálar miða að því að tryggja að því sé framfylgt þó hönnun bygginga séu ekki settar fastar skorður. Á meðfylgjandi skýringarmyndum má sjá tvær mögulegar útgáfur sem falla að þeim skilmálum sem settar eru fyrir land Nesvíkur. Aðeins er um mögulegar útfærslur að ræða og fleiri leiðir eru færar sem einnig myndu uppfylla alla skilmála sem deiliskipulagið kveður á um.



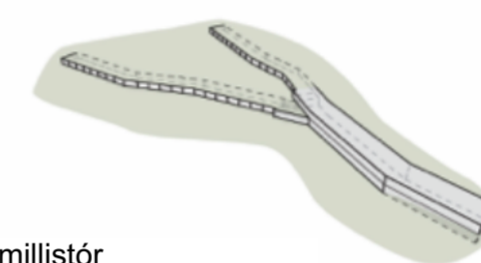
MÖGULEG ÚTFÆRSLA A - HORFT YFIR AÐALBYGGINGU Í SUÐUR



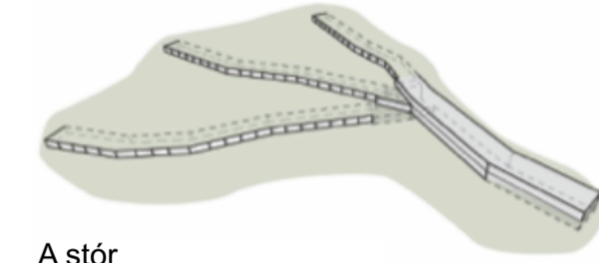
MÖGULEG ÚTFÆRSLA A - HORFT YFIR AÐALBYGGINGU FRÁ SJÓ



A lítil
20 herbergi og þjónusta



A millistór
36 herbergi og þjónusta



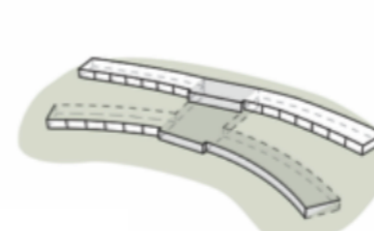
A stór
60 herbergi og þjónusta



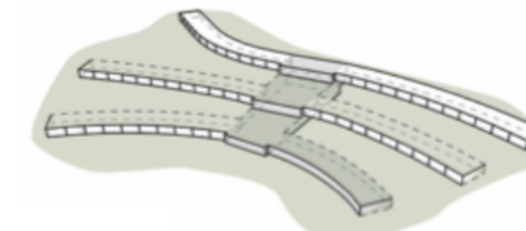
MÖGULEG ÚTFÆRSLA B - HORFT YFIR AÐALBYGGINGU Í SUÐUR



MÖGULEG ÚTFÆRSLA B - HORFT YFIR AÐALBYGGINGU FRÁ SJÓ



B lítil
20 herbergi og þjónusta



B millistór
54 herbergi og þjónusta



B stór
100 herbergi og þjónusta

+Arkitektar

Nesvík
Skýringarmyndir



dags. 26/03/2020
breytt, dags. 08/10/2020

Haraldur Ingvarsson arkitekt 030956-3389 hi@plusark.is
Páll Hjaltason arkitekt 070859-2119 ph@plusark.is
Fiskislóð 31 101 Reykjavík 562-5959 www.plusark.is



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Björns Inga Edvardssonar
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 6. janúar 2021
Tilvísun: 2021010044/10.3

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um deiliskipulag Nesvíkur, Kjalarnesi

Vísað er til tölvubrúfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 16. desember 2020 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um deiliskipulag Nesvíkur, Kjalarnesi. HER hefur farið yfir erindið og þau gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

Að mati HER þarf að gera grein fyrir því hvaða fráveitulausn verður fyrir vali á svæðinu. Fram þarf að koma hvar hreinsivirki eða rotþró verði staðsett og hvernig frárennsli frá þeim verði háttað. Benda má á að eigi að leiða hreinsað fráveituvatn til sjávar um útrás þá er viðtakinn á þessum stað þegar undir álagi frá skólpuútrás hverfisins og útrás hreinsivirkis frá svínabúi á Brimnesi. Meta þyrfti hvaða áhrif aukin losun hefði í viðtakann. Mikilvægt er að tryggt sé að unnt sé að koma fyrir fullnægjandi lausn á fráveitumálum á svæðinu áður en deiliskipulag er samþykkt.

HER vill einnig benda á að fyrirhuguð baðlaug getur ekki flokkast sem náttúruleg en skv. skilgreiningu í 3. gr. í reglugerð nr. 460/2015 um baðstaði í náttúrunni en hún er svohljóðandi: "Laug ásamt bakka hennar, mynduð af náttúrunnar hendi þar sem böð eru stunduð og vatn er ekki meðhöndlað með sótthreinsiefnum, geislun eða á annan hátt. Þó framkvæmdir á náttúrulegum hafi verið gerðar til þess að styrkja stoðir hennar, til dæmis með lítills háttar hleðslu, steypuverki, eða laugin lagfærð með hleðslu á steinum til að stífla eða stýra rennsli á baðvatni og steypdir botnar og hliðar, telst laugin vera náttúruleg. Slík baðlaug myndi flokkast sem afþreyingarlaug, sem er skilgreind á eftirfarandi hátt í 3. gr. rlg.: "Laug sem er frá grunni hlaðin og/eða steypd úr föstu efni, þ.e. botn og hliðar, og kalt vatn, affallsvatn frá hitaveitu eða jarðhitavatn er leitt í laugina úr nálægum hver eða afrennsli frá virkjun þó að undangenginni kælingu. Heilnæmi vatnsins er stjórnað með tíðri endurnýjun vatnsins og aðgangsstýringu, svo sem takmörkun á fjölda gesta í laug". Afþreyingarlaugar falla í 1. eða 2. flokk skv. 4. gr. rlg. og eru því starfsleyfisskyldar. Athuga þarf að í starfsleyfi slíkrar laugar yrðu ákvæði um reglubundnar gerlamælingar, öryggiskröfur og kröfur um hollustuhætti skv. fyrrgreindri reglugerð.

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi