Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 06.06.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 6. júní 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Esjumelar-Varmidalur
Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju tillaga Landmótunar að breyttu deiliskipulagi athafnasvæðis Esjumela á Kjalarnesi dags. 1. nóvember 2017 br. 29. maí 2018 ásamt skýringaruppdr. og greinargerð dags. 1. nóvember 2017 br. 29. maí 2018. Í breytingartillögu felast m.a. breytingar á lóðarstærðum og afmörkunum, breytingar á samgöngutengingum innan svæðis ásamt auknu plássi fyrir ofanvatnslausnir og settjarnir. Einnig eru skipulagsmörkin stækkuð lítillega, greinargerð yfirfarin og eldri skilmálatöflu skipt út fyrir nýja o.fl. Tillagan var auglýst frá 5. janúar 2018 til og með 16. febrúar 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/umsagnir: Minjavernd hf. f.h. Hafnareyjar ehf. dags. 8. janúar 2018, Lex lögmannsstofa f.h. Ottós Ólafssonar og Þorbjargar Gígja dags. 15. febrúar 2018, umhverfisnefnd Mosfellsbæjar dags. 19. janúar 2018, skipulagsnefnd Mosfellsbæjar dags. 22. janúar 2018, Veiðifélag Leirvogsár dags. 12. febrúar 2018 og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 23. febrúar 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. maí 2018.
Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. maí 2018.
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: tillaga Landmótunar að breyttu deiliskipulagi athafnasvæðis Esjumela á Kjalarnesi dags. 1. nóvember 2017 br. 29. maí 2018 ásamt skýringaruppdr. og greinargerð dags. 1. nóvember 2017, br. 29. maí 2018, athugasemdir og umsagnir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. maí 2018.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

LEX
LÖGMANNSSTOFA

Reykjavíkurborg
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 15. febrúar 2018

Efni: Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi á Kjalarnesi, Esjumelar-Varmadalur.

Til LEX hafa leitað Ottó Björn Ólafsson, kt. 281248-7319, og Þorbjörg Gígja, kt. 210646-2059, bæði til heimilis að lögbýlinu Víðinesvegi 2 á Kjalarnesi (áður Naustanes, hér eftir „Naustanes"), 162 Reykjavík, með landnúmerið 125737 og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna skipulagsmála á Esjumelum á Kjalarnesi og koma á framfæri athugasemdum þeirra við tillögu að breytingu á deiliskipulagi framangreinds svæðis (hér eftir „breytingartillagan").

Jörðin Naustanes er á svæði sem er samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreint til landbúnaðarnota. Suðaustanmegin við jörðina liggur svæði að Esjumelum sem er skipulagt sem athafnasvæði (AT5) (hér eftir „athafnasvæðið") samkvæmt aðalskipulaginu. Athafnasvæðið skiptist í tvö svæði, annars vegar svæði A þar sem uppbyggingu er nánast lokið og hins vegar svæði B þar sem uppbygging er að hefjast.

Árið 2002 veittu umbjóðendur mínir Reykjavíkurborg heimild til þess að koma fyrir *fráveitulögn til bráðabirgða* um land þeirra en ætlunin var að lögnin tæki aðeins við götuvatni frá hinu skilgreinda athafnasvæði sem þá var, en þá höfðu aðeins verið byggð nokkur hús á 16 hektara svæði. Umbjóðendur mínir hafa tjáð mér að áform hafi verið um það af hálfu Reykjavíkurborgar að finna varanlega lausn á frárennslismálum á svæðinu en bráðabirgðalögnin er enn í notkun. Liggur fyrir að lögnin er notuð fyrir allt frárennsli frá athafnasvæðinu, bæði ofanvatn og skólp. Sjá má lögnina á mynd 12 í skýrslu Mannvits og Veitna sem er hluti af skipulagsgögnum með breytingartillögunni.

I. Almenn atriði.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram að Orkuveita Reykjavíkur (nú Veitur ohf.) annist uppbyggingu og rekstur fráveitu í Reykjavík. Í aðalskipulaginu er mörkuð bindandi stefna um fráveitur en ekki virðist vera gert ráð fyrir fráveitu nálægt framangreindu athafnasvæði.

I.1 Deiliskipulag athafnasvæðis á Esjumelum á Kjalarnesi.

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti 7. apríl 2016 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir athafnasvæði á Esjumelum á Kjalarnesi að undangengnu samþykki umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur. Í greinargerð með tillögunni er fjallað um fráveitumál með svofelldum hætti:

LEX | Borgartúni 26 | 105 Reykjavík | Sími 590 2600 | Bréfasími 590 2606 | lex@lex.is | www.lex.is

> *„Fráveitulagnir skal tengja í skólplagnir sveitarfélagsins. Þar sem gert er ráð fyrir útigeymslusvæði fyrir tæki og búnað, t.d. olíutanka, sem mengun getur stafað frá, skal afmarka það sérstaklega á lóð og skal frárennsli frá því svæði fara um olíu- og sandskilju og tengjast skólplögnum í samræmi við starfsemi og kröfur heilbrigðiseftirlits."*

Þá er fjallað sérstaklega um ofanvatnslausnir. Umbjóðendur mínir komu á framfæri athugasemdum við tillöguna á auglýsingartíma hennar með bréfi, dags. 27. maí 2016. Þar kemur m.a. fram að þeir telji að borið hefði að taka ákvörðun um tilhögun fráveitumála vegna frárennslis frá athafnasvæðinu í deiliskipulagstillöguninni en það hafi verið sérstaklega brýnt þar sem um sé að ræða stækkun athafnasvæðisins frá gildandi deiliskipulagi.

Í umsögn skipulagsfulltrúa í tilefni af framangreindum athugasemdum, dags. 9. ágúst 2016, kemur fram að ekki sé vaninn að fjalla um fráveitumál í deiliskipulagstillögu en ljóst sé að núverandi kerfi muni hvorki verða stækkað né notað fyrir nýtt og stækkað athafnasvæði. Þá segir orðrétt:

> *„Skýrt kemur fram í skilmálum skipulagsins að fráveitulagnir skal tengja í lagnir sveitarfélagsins og hefur það verið í skoðun hjá Veitum (OR) og Reykjavíkurborg hvernig það skuli útfært. Vonir standa til að línur skýrist fljótlega eftir gildistöku skipulagsins og að áætlun liggi fyrir um uppbyggingu á fráveitumálum sem komi síðan til framkvæmda þegar svæðið fer í uppbyggingu."*

Deiliskipulagið var samþykkt og birt í B-deild Stjórnartíðinda 28. október 2016.

I.2 Samskipti við Reykjavíkurborg.

Umbjóðendur mínir sendu fyrirspurn til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar 12. desember 2016 og óskuðu eftir upplýsingum um hvernig Reykjavíkurborg hygðist leysa fráveitumál á athafnasvæðinu. Umbjóðendum mínum barst svar frá skipulagsfulltrúa 4. janúar 2017 þar sem kemur fram að fyrirhugað sé að hefja forhönnun fráveitukerfis á svæðinu í janúar 2017 og að ákvörðun um fráveitumál innan skipulagssvæðisins muni liggja fyrir síðla vors 2017. Þá var sérstök athygli vakin á því að landeigendum kunni að vera skylt að láta af hendi land undir fráveitu á grundvelli laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna.

I.3 Breyting á deiliskipulagi Esjumela.

Lögð hefur verið fram breytingartillaga á framangreindu deiliskipulagi. Í breytingartillögunni er m.a. lagt til að skipulagssvæðið verði stækkað. Í greinargerð með tillögunni kemur fram í kafla 5.5.3 að skólp renni frá svæðinu út í Kollafjörð um lögn sem fer um jörð umbjóðenda minna. Til standi að gera breytingar á meðhöndlun skólpsins en það muni eiga sér stað utan skipulagssvæðisins og sé því ekki þörf á að gera nánari grein fyrir því í tillögunni. Þá kemur fram að til standi að halda meðhöndlun ofanvatns frá svæði A óbreyttri, þ.e. að ofanvatn verði leitt um lögn sem fer um jörð umbjóðenda minna og út í Kollafjörð. Á hinn bóginn verði allt ofanvatn frá svæði B leitt í ofanvatnsrásir og settjarnir og þaðan með skurðum og lækjum í viðtaka. Krafa hvíli á lóðarhöfum að senda ekki mengað ofanvatn út af lóð.

II. Athugasemdir við deiliskipulagstillöguna.

II.1 Athugasemdir við frárennsli skólps frá athafnasvæðinu.

Í breytingartillögunni kemur fram að til standi að gera breytingar á meðhöndlun skólps á athafnasvæðinu en þar sem það muni eiga sér stað utan skipulagssvæðisins verði ekki nánari grein gerð fyrir því í tillögunni. Umbjóðendur mínir gagnrýna þessa afstöðu og telja óásættanlegt að ekki sé búið nú þegar að finna varanlega lausn á frárennsli skólps frá

athafnasvæðinu. Verið sé að nota bráðabirgðalögn fyrir skólp sem anni ekki þeirri uppbyggingu sem hefur átt sér stað á svæðinu en athafnasvæðið á nú að stækka í annað sinn frá því hún var lögð. Umbjóðendir mínir benda á að langt er síðan uppbygging hófst á svæðinu og því sé um brýnt málefni að ræða. Þá benda umbjóðendur mínir á að í 5.3.2.15. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 með síðari breytingum kemur fram að gera skuli grein fyrir veitum ofan jarðar og neðan á uppdráttum deiliskipulags og/eða í greinargerð með deiliskipulagi. Af framangreindu megi leiða að skipulagsyfirvöldum beri í deiliskipulagi að taka endanlega afstöðu til fráveitumála.

II.2 Mótmæli við meðhöndlun ofanvatns frá svæði B.

Í breytingartillögu er gerð grein fyrir því að allt ofanvatn frá svæði B verði leitt í ofanvatnsrásir og settjarnir og þaðan með skurðum og lækjum í viðtaka. Í skýrslu Mannvits og Veitna sem er hluti af skipulagsgögnum kemur fram að afrennsli frá svæðinu norðan Norðurgrafarvegar renni í skurð sem liggi á deiliskipulagsmörkunum. Skurðurinn endi í Flóalæk sem renni undir Vesturlandsveg niður í Kollafjörð við land umbjóðenda minna, lögbýlið Naustanes, sjá einnig kafla 5.5.8 í greinargerð með breytingartillögu. Flóalækur rennur nánar tiltekið um Kollafjarðarleirur sem liggja á landi umbjóðenda minna. Umbjóðendir mínir mótmæla því að ofanvatn verði látið renna frá athafnasvæðinu framangreinda leið um jörð þeirra vegna hættu á mengun vatnsins og hættu á aukningu á vatnsmagni.

Umbjóðendur mínir benda á að um sé að ræða frárennsli ofanvatns frá athafnasvæði. Á athafnasvæðinu að Esjumelum megi finna ýmsa mengandi starfsemi eða starfsemi sem hætta er á að mengun stafi frá, t.a.m. er Íslenska gámafélagið með starfsstöðvar að hluta á svæði A og að hluta á svæði B á athafnasvæðinu en þar eru móttekin og meðhöndluð spilliefni og önnur mengandi efni. Þá eru einnig staðsett á Esjumelum önnur fyrirtæki með umfangsmikla starfsemi sem hefur í för með sér mengun. Umbjóðendur mínir benda raunar að að framangreind starfsemi eigi aðeins heima innan skilgreinds iðnaðarsvæðis, ekki athafnasvæðis, en í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er athafnasvæði skilgreint með svofelldum hætti:

> *„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 vörugeymslur og matvælaiðnaður."*

Umbjóðendur mínir eru með dýr á jörð sinni sem drekka vatn sem um hana rennur. Þá er einnig að finna fjölskrúðugt fuglalíf á Kollafjarðarleirum. Veruleg hætta er því á náttúruspjöllum ef mengað vatn rennur um Flóalæk. Umbjóðendur mínir myndu einnig verða fyrir miklu og alvarlegu tjóni.

Umbjóðendur mínir byggja á að breytingartillagan brjóti gegn rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 þar sem sú lausn að miðla vatni með framangreindum hætti hafi ekki verið rannsökuð með fullnægjandi hætti. Í kafla 4.2.1 í framangreindri skýrslu Mannvits og Veitna kemur fram að engar upplýsingar liggi fyrir um vatnsgæði og vatnafar í Flóalæk og Kollafirði en að fyrirhugað sé að meta Kollafjörð sem viðtaka en það hafi ekki verið gert fyrir útgáfu skýrslunnar. Þá liggja engar upplýsingar fyrir um hvaða áhrif þessi leið muni hafa á vatnsmagn. Umbjóðendur mínir byggja á að það verði að rannsaka áður en breytingartillagan verður samþykkt sem og umhverfisáhrif þess að miðla vatninu eftir umræddum farvegi. Umbjóðendur mínir benda á að við vinnslu breytingartillögunnar var leitað eftir umsögn

Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur sem taldi einnig að ofanvatnslausn um Flóalæk frá athafnasvæðinu við Esjumela hefði ekki verið rannsökuð nægilega en í umsögninni segir nánar tiltekið um það:

> *„Hvað varðar Flóalæk þá bendir HER á það að hann rennur í gegnum land lögbýlisins Naustaness. Lækurinn rennur til sjávar í mynni Kollafjarðar, þar gætir mikils munar á flóði og fjöru. Sérstaklega þarf að athuga hvaða áhrif það að leiða ofanvatn í lækinn frá athafnasvæðinu getur haft á jörðina og ströndina við lögbýlið Naustanes. Samráð þarf að hafa við íbúa og kanna sérstaklega hvort aukið rennsli verði í læknum og hvaða áhrif það gæti haft."*

Umbjóðendur mínir taka undir framangreint og benda á að ekkert samráð hefur verið haft við þá við vinnslu deiliskipulagsbreytingarinnar. Þá byggja umbjóðendur mínir á að ekki geti talist fullnægjandi að leggja þá skyldu á lóðarhafa að senda ekki mengað ofanvatn út af lóð. Eftirlit með því að vatn sé ómengað á svæðinu hljóti að hvíla á sveitarfélaginu.

II.3 Varanleg lausn á meðhöndlun ofanvatns frá svæði A.

Í breytingartillögunni kemur fram að til standi að nýta bráðabirgðalögn sem fer um land umbjóðenda minna fyrir ofanvatn frá svæði A. Umbjóðendur mínir benda á að samkomulag þeirra við Reykjavíkurborg hafi einvörðungu falist í því að um væri að ræða bráðabirgðalausn og að ekkert samkomulag sé til staðar um að lögnin verði nýtt til framtíðar. Umbjóðendur mínir benda á að Reykjavíkurborg þurfi að ná samkomulagi við þá um nýtingu lagnarinnar ef ætlunin er að nýta hana sem varanlega lausn fyrir ofanvatn sem rennur frá athafnasvæðinu.

***

Með vísan til framangreindra athugasemda gera umbjóðendur mínir kröfu um að breytingartillagan verði ekki samþykkt. Að öðrum kosti áskilja umbjóðendur mínir sér rétt til þess að láta reyna á gildi deiliskipulagsbreytingarinnar fyrir úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála og/eða dómstólum sem og til að krefjast bóta vegna tjóns sem þau kunna að verða fyrir.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaðan lögmann í síma 590-2600 eða í netfangið kristins@lex.is ef óskað er frekari upplýsinga eða gagna.

Virðingarfyllst,
f.h. Hulda Árnadóttur, lögmanns,

Kristín Sólnes

Kristín Sólnes, lögmaður

Fylgiskjöl:

1. Athugasemdir við deiliskipulagstillögu, dags. 27. maí 2016.
2. Fyrirspurn, dags. 12. desember 2016.
3. Bréf frá Reykjavíkurborg, dags. 4. janúar 2017.
4. Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna ofanvatnslausna við Esjumela, dags. 5. janúar 2018.

LEX
LÖGMANNSSTOFA

Fskj. nr. 1

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. maí 2016

Efni: Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir Esjumela við Vesturlandsveg

Til LEX hafa leitað þau Ottó Björn Ólafsson, kt. 281248-7319, og Þorbjörg Gígja, kt. 210646-2059, til heimilis að Víðinesvegi 2, landnr. 125737, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna í tilefni af framkominni deiliskipulagstillögu fyrir Esjumela við Vesturlandsveg og koma á framfæri athugasemdum við tillöguna sem nánari grein verður gerð fyrir hér á eftir.

I. Málavextir

Umbjóðendur mínir eru eigendur lögbýlisins Víðinesvegar 2 (áður Naustanes), landnr. 125737, sem stendur á svæði sem sem er samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 í landbúnaðarnotum. Austanmegin við lögbýlið stendur svæði sem skipulagt er sem athafnasvæði.

Árið 2002 veittu umbjóðendur mínir Reykjavíkurborg heimild til þess að koma fyrir fráveitulögn til bráðabirgða um land þeirra en ætlunin var að lögnin tæki við götuvatni frá hinu skilgreinda athafnasvæði. Þessi lögn er notuð enn þann dag í dag. Umbjóðendur mínir hafa tjáð mér að áform hafi verið um af hálfu Reykjavíkurborgar að fara með skólp gegnum Álfsnes þar sem það myndi sameinast skólpi frá Mosfellsbæ og renna þar áfram í hreinsistöð en engin hreinsistöð er nálægt hinu skilgreinda athafnasvæði. Ekkert virðist hafa orðið af þeim áformum.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir meðal annars um fráveitu í Reykjavík:

> Fráveita Orkuveita Reykjavíkur annast uppbyggingu og rekstur fráveitu í Reykjavík og sér auk þess um hreinsun og förgun frárennslis frá nágrannasveitarfélögunum Garðabæ, Kópavogsbæ, Seltjarnarnesbæ og Mosfellsbæ. Um 1985 var hafist handa við að byggja upp aðalræsakerfi borgarinnar og byggja tilheyrandi dælu og hreinsistöðvar. Lauk því verki árið 2005 og er nú yfir 99% af íbúum og fyrirtækjum í borginni tengd kerfinu. Fráveitukerfið uppfyllir þær kröfur sem til þess eru gerðar í lögum og reglugerðum um hreinsun frárennslis. Að þeim lögum og reglum óbreyttum eru ekki fyrirsjáanlegar neinar umtalsverðar breytingar eða endurbætur á fráveitukerfinu á næstu árum. Á skipulagstímabilinu þarf að meta ávinning og kostnað við frekari meðhöndlun frárennslisins, bæði við hreinsun í miðlægum hreinsistöðvum, núverandi stöðvum, og eins við staðbundna hreinsun þar sem dregið er úr þeirri mengun sem nú berst í fráveitukerfið frá atvinnustarfsemi. Samhliða uppbyggingu kerfisins hefur verið unnið markvisst að endurnýjun og fóðrun eldra lagnakerfis. Sú áhersla sem lögð er á þéttingu byggðar í nýju skipulagi leiðir hins vegar til þess að flutningsgeta kerfisins verður víða ófullnægjandi. Þá þarf að skipta út eldri lögnum og auka flutningsgetu bæði innan einstakra hverfa og eftir stofnkerfi til hreinsistöðva eða í viðtaka. Samhliða slíkum endurbótum og einnig þar sem götur í eldri byggðum eru endurnýjaðar er rétt að huga að því að skilja að ofanvatn og skólp, en víða í eldri hverfum borgarinnar er þetta flutt í sömu lögninni. Með þessu má draga verulega úr óhreinsuðu skólpi

LEX | Borgartúni 26 | 105 Reykjavík | Sími 590 2600 | Bréfasími 590 2606 | lex@lex.is | www.lex.is

LEX

> sem veitt er í viðtaka, hefja undirbúning að því að mæta frekari hreinsunarkröfum og draga auk þess úr álagi á núverandi meginkerfi fráveitunnar sem mundi lengja líftíma þess. Við uppbyggingu á nýjum byggingasvæðum, svo sem í Vatnsmýri og í Hólmsheiði, er brýnt að fyrir liggi skýr markmið um meðhöndlun á ofanvatni þannig að vatnsbúskap svæðanna verði raskað eins lítið og unnt er. Samhliða verður mengun lágmörkuð frá umferð og starfsemi sem heimil verður á svæðunum.

Þá eru í aðalskipulaginu mörkuð bindandi stefna um fráveitur á vegum Orkuveitu Reykjavíkur en engin fráveita virðist vera nálægt hinu umþrætta athafnasvæði.

Annars vegar samþykkti umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur á fundi sínum 30. mars 2016 og hins vegar borgarráð Reykjavíkur 7. apríl 2016 að auglýsa deiliskipulag fyrir Esjumela við Vesturlandsveg. Tillagan lýtur að nýju skipulagi athafnasvæðis Esjumela við Vesturlandsveg. Í gildi er deiliskipulag fyrir Kjalarnes-Esjumela sem samþykkt var 6. janúar 2004. Nýja deiliskipulagstillagan nær yfir gildandi deiliskipulag en um er að ræða umtalsverða stækkun á athafnasvæðinu. Í deiliskipulagstillögunni segir:

> Tilgangur deiliskipulags fyrir Esjumela er að lýsa svæðinu og þeirri hugsun sem liggur að baki gerð deiliskipulagsins. Um er að ræða stækkun á núverandi athafnasvæði sem liggur við Vesturlandsveg en þar er gert ráð fyrir fjölbreyttu framboði athafnalóða af mismunandi stærðum og gerðum. Í deiliskipulaginu er lögð rík áhersla á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Einvörðungu er fjallað um fráveitulagnir með afar takmörkuðum hætti á einum stað í deiliskipulagstillögunni en segir að fráveitulagnir skuli tengja í skólplagnir sveitarfélagsins.

Óumdeilt er að sú lögn sem var lögð um land umbjóðanda míns er ennþá í notkun og hafa endurbætur ekki verið kynntar.

II. Athugasemdir vegna deiliskipulagstillögu

Aðalskipulag er skipulagsáætlun fyrir tiltekið sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, byggðaþróun, byggðamynstur, samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál í sveitarfélaginu, sbr. ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Í ákvæði 4.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 sem sett er á grundvelli skipulagslaga segir að í skipulagsgögnum við gerð aðalskipulags skuli gera grein fyrir og marka stefnu um veitur. Hér hefur þegar verið lýst hvernig stefna var mörkuð í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Í deiliskipulagstillögunni sem umbjóðendur mínir gera nú athugsemdir við þykir skorta verulega á að sú stefnumörkun sem kemur fram í framangreindu aðalskipulagi sé nánar útfærð. Í deiluskiplagi skal byggt á stefnu aðalskipulags en þar skulu teknar ákvarðanir og settir skilmálar um byggðamynstur, mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. eftir því sem við á og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og ákvæði 5.1.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 123/2010.

Umbjóðendur mínir gera ekki athugasemdir við deiliskipulagstillöguna sem slíka heldur einvörðungu afmarkaðan þátt hennar. Umbjóðendur mínir byggja á að **í deiliskipulagstillögunni hafi borið að taka með staðföstum hætti afstöðu til þess hvernig fráveitumálum skuli hagað á hinu skipulagða athafnasvæði og hvernig ætlunin sé að standa að endurbótum á kerfinu**. Með tillögunni er áætlað að stækka athafnasvæðið sem

LEX

liggur við lögbýli umbjóðenda minna umtalsvert og því er enn ríkari þörf á því að tekin verði afstaða til áðurgreinds. Óumdeilt er að lögn sem var lögð um land umbjóðenda minna var ekki ætluð til þess að taka skólp, engin hreinsistöð er nálægt svæðinu er deiliskipulagstillagan varðar, ofanvatn og skólp er ekki aðskilið og verulega vafasamt er hvort flutningsgeta lagnarinnar sé nægileg til að taka á móti öllu frárennsli er stafar frá hinum fyrirhugaða iðnaði. Þar við bætist að umbjóðendur mínir gerðu árið 2002 samning við Reykjavíkurborg um að lögnin yrði einungis notuð til bráðabirgða fyrir götuvatn.

Loks verður að telja verulegum vafa undirorpið að fráveitukerfið á hinu deiliskipulagða svæði, ef eitthvað er, uppfylli þær kröfur sem eru gerðar til slíkra kerfa í lögum og reglugerðum um hreinsun frárennslis.

***

Umbjóðendur mínir gera samkvæmt þessu þá kröfu að nánari afstaða verði tekin til fráveitumála í deiliskipulaginu og að áætlun verði gerð um endurbætur. Umbjóðendur mínir hafa verulegra hagsmuna að gæta í ljósi nálægðar jarðar þeirra við það svæði sem hin umþrætta deiliskipulagstillagan tekur til, sem og í ljósi þess að sú lögn sem liggur um jörð þeirra er eina lögnin sem annast fráveitu frá hinu deiliskipulagða svæði.

Þess er vænst að tekið verði tillit til þessa við nánari vinnslu fyrirhugaðs deiliskipulags og að umbjóðendur mínir verði upplýstir um framgang málsins.

Vinsamlegast hafið samband við undirritaða ef frekari upplýsinga er óskað.

Virðingarfyllst,

Kristín Sólnes

f.h. Ásgerðar Ragnarsdóttur hrl.,
Kristín Sólnes lögfr.

LEX
LÖGMANNSSTOFA

Fskj. nr. 2

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. desember 2016

Efni: Samþykkt deiliskipulags vegna Esjumela 28. október sl.

Til LEX hafa leitað þau Ottó Björn Ólafsson, kt. 281248-7319, og Þorbjörg Gígja kt. 210646-2059, bæði til heimilis að Víðinesvegi 2, landnr. 125737, og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna í tilefni af samþykkt deiliskipulags fyrir Esjumela við Vesturlandsveg 28. október sl.

Vísast til bréfs sem umbjóðendur mínir sendu umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar 27. maí sl. Þar voru gerðar athugasemdir við að ekki væri tekið á fráveitumálum í deiliskipulagstillögu fyrir Esjumela við Vesturlandsveg. Í svari Reykjavíkurborgar við bréfinu 9. ágúst 2016 kemur fram að fráveitulagnir skuli tengja í lagnir sveitarfélagsins í samræmi við fyrirmæli í deiliskipulagstillögunni og að nánari útfærsla og uppbygging á fráveitukerfi á svæðinu sé í skoðun. Líkt og Reykjavíkurborg hefur verið gerð grein fyrir veittu umbjóðendir mínir árið 2002 sveitarfélaginu heimild til þess að koma fyrir fráveitulögn til bráðabirgða um land þeirra en ætlunin var að lögnin tæki við götuvatni frá hinu skilgreinda iðnaðarsvæði. Þessi lögn er notuð enn þann dag í dag.

Í ljósi þess að deiliskipulagið var birt í B-deild Stjórnartíðinda 28. október sl. óska umbjóðendur mínir eftir því að fá upplýsingar um hvernig sveitarfélagið hyggst leysa úr fráveitumálum á hinu deiliskipulagða svæði.

Virðingarfyllst,
f.h. Ásgerðar Ragnarsdóttur hrl.

Kristín Sólnes hdl.
Kristín Sólnes hdl.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

Fskj. nr. 3

Reykjavík 09.01.2017

LEX ehf.

Borgartúni 26
105 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 6. janúar 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Kjalarnes, Esjumelar
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. desember 2016 var lagt fram bréf Kristínar Sólnes hdl. frá LEX lögmannsstofu f.h. Ásgerðar Ragnarsdóttur hrl, dags. 12. desember 2016, vegna samþykktar á deiliskipulagi vegna Esjumela á Kjalarnesi sem birtist í B-deild Stjórnartíðinda 28. október 2016, en óskað er eftir upplýsingum um hvernig Reykjavíkurborg hyggst leysa úr fráveitumálum á hinu deiliskipulagða svæði. Erindinu var vísað til umsagnar skrifstofu sviðsstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt bréfi skrifstofu sviðsstjóra, dags. 4. janúar 2017.

Bréf skrifstofu sviðstjóra, dags. 4. janúar 2017, samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa

Ann María Andreasen

Fylgiskjal: bréfi skrifstofu sviðsstjóra, dags. 4. janúar 2017

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Lex lögmannsstofa
Kristín Sólnes hdl.
Borgartúni 26
105 Reykjavík.

Reykjavík 4. janúar 2017

Efni: Fráveita á Esjumelum.

Vísað er til bréfs dags. 12. desember 2016, f.h. Ottós Björns Ólafssonar og Þorbjargar Gígju, vegna birtingar deiliskipulags Esjumela, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 21. júlí 2016 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 28. október 2016. Í bréfinu er óskað eftir upplýsingum um hvernig Reykjavíkurborg hyggist leysa úr fráveitumálum á deiliskipulagssvæðinu.

Deiliskipulag Esjumela-Varmadals, sem birt var í B- deild Stjórnartíðinda 28. október 2016, felldi úr gildi eldra deiliskipulag frá árinu 2004. Nýtt deiliskipulag nær yfir deiliskipulagssvæði eldra deiliskipulags, sem og að afmörkunarsvæðið var stækkað verulega. Málsmeðferð var í samræmi við VIII. kafla skipulagslaga nr. 123/2010. Í greinargerð deiliskipulagsins er fjallað um fráveitur, en þar segir að fráveitur skuli tengja í skólplagnir sveitarfélagsins. Almennt er ekki fjallað með ítarlegum hætti um fráveitulagnir í greinargerð deiliskipulags og kveður skipulagsreglugerð ekki á um slíkt, sem og að fráveita er ekki hönnuð eða útfærð á deiliskipulagsstigi.

Fyrirhugað er að hefja vinnu við forhönnun fráveitukerfis á svæðinu í janúar- febrúar 2017. Byrjað verður á hluta svæðisins, þess sem áætlað er að fyrst verði tekið í notkun. Forvinnan mun eðli máls taka einhver tíma, en að henni lokinni mun liggja fyrir hvernig fyrirkomulagi fráveitumála verði háttað á svæðinu. Má ætla að ákvörðun um fráveitumál innan skipulagssvæðis og frá svæði muni liggja fyrir síðla vors. Við forhönnunina verður jafnframt leitað samvinnu við Veitur ohf., en fráveita í Reykjavík er á ábyrgð þeirra. Áður en unnt er að taka ákvörðun um fyrirkomulag verður að ákveða með hvaða hætti verður staðið að uppbyggingu viðtaka, sem nauðsynlegt er að gera samhliða uppbyggingu fráveitu.

Hvað varðar fráveitulögn um fasteign umbjóðanda þíns, þá er vakin athygli á skv. lögum nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna, er landeiganda skylt að láta af hendi land undir fráveitu, sem og að þola nauðsynlegar eignarkvaðir vegna veituframkvæmda og lagna.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Björgvin Rafn Sigurðarson hdl.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

Fskj. nr. 4

Veitur ohf.
b.t. Írisar Þórarinsdóttur
Bæjarhálsi 1
110 REYKJAVÍK

Reykjavík, 5. janúar 2018
Tilvísun: 2018010060

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna ofanvatnslausna við Esjumela

Vísað er til tölvupósts dags. 22. desember 2017 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um skýrslu Mannvits og Veitna, Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum (deiluskipulagssvæði B) Forhönnun, dags. 22. desember 2017. HER hefur farið yfir erindið og því gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

Leiruvogur er skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki og Leirvogsá, sem er vinsæl veiðiá sem við flokkun var metin í góðu ástandi er líklegt til að vera metin sem viðkvæmur viðtaki. Leiruvogur er hverfisverndað svæði og er á náttúruminjaskrá og er verðmætt útivistarsvæði. Gefnar hafa verið út skýrslur um flokkun og vöktun áa í Reykjavík og Mosfellsbæ og má fá upplýsingar um ástand árinnar í þeim skýrslum. Skv. reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns skal flokka vatn og gera áætlun til að viðhalda náttúrulegu ástandi og vernda það fyrir mengun frá mannlegri starfsemi. Í gr. 8.3. í reglugerðinni segir: "Sveitarstjórnir og heilbrigðisnefndir skulu grípa til aðgerða sem miða að því að viðhalda náttúrulegu ástandi vatns. Jafnframt skal grípa til úrbóta ef ástand vatns hrakar eða ef það er lakara en ástandsflokkun, sbr. 1. mgr. 9. gr. gerir ráð fyrir". Fyrirhugaðar ofanvatnslausnir mega því ekki rýra vatnsgæði.

Hvað varðar Flóalæk þá bendir HER á það að hann rennur í gegnum land lögbýlisins Naustaness. Lækurinn rennur til sjávar í mynni Kollafjarðar, þar gætir mikils munar á flóði og fjöru. Sérstaklega þarf að athuga hvaða áhrif það að leiða ofanvatn í lækinn frá athafnasvæðinu getur haft á jörðina og ströndina við lögbýlið Naustanes. Samráð þarf að hafa við íbúa og kanna sérstaklega hvort aukið rennsli verði í læknum og hvaða áhrif það gæti haft. Endanlegur viðtaki er Kollafjörður. Vinna við skilgreiningu á þeim viðtaka er í gangi.

Þær lausnir sem lagðar eru til ættu að henta fyrir þá starfsemi sem tilgreind er í skipulagi að verði á svæðinu. Vakta þarf viðtaka fyrir og eftir tilkomu nýrra ofanvatnslausna til að meta hvort hætta sé á neikvæðum áhrifum til að koma í veg fyrir rýrnun vatnsgæða til langs tíma.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

Minjavernd

Reykjavíkurborg,
Umhverfis og skipulagssvið,
Borgartúni 12 til 14,
105 Reykjavík.

Reykjavík 8. janúar 2018.

Efni: Athugasemd við skipulagstillögu .

Vísað er til auglýsingar um breytingu á deiliskipulagi „Kjalarnes, Esjumelar-Varmidalur.".

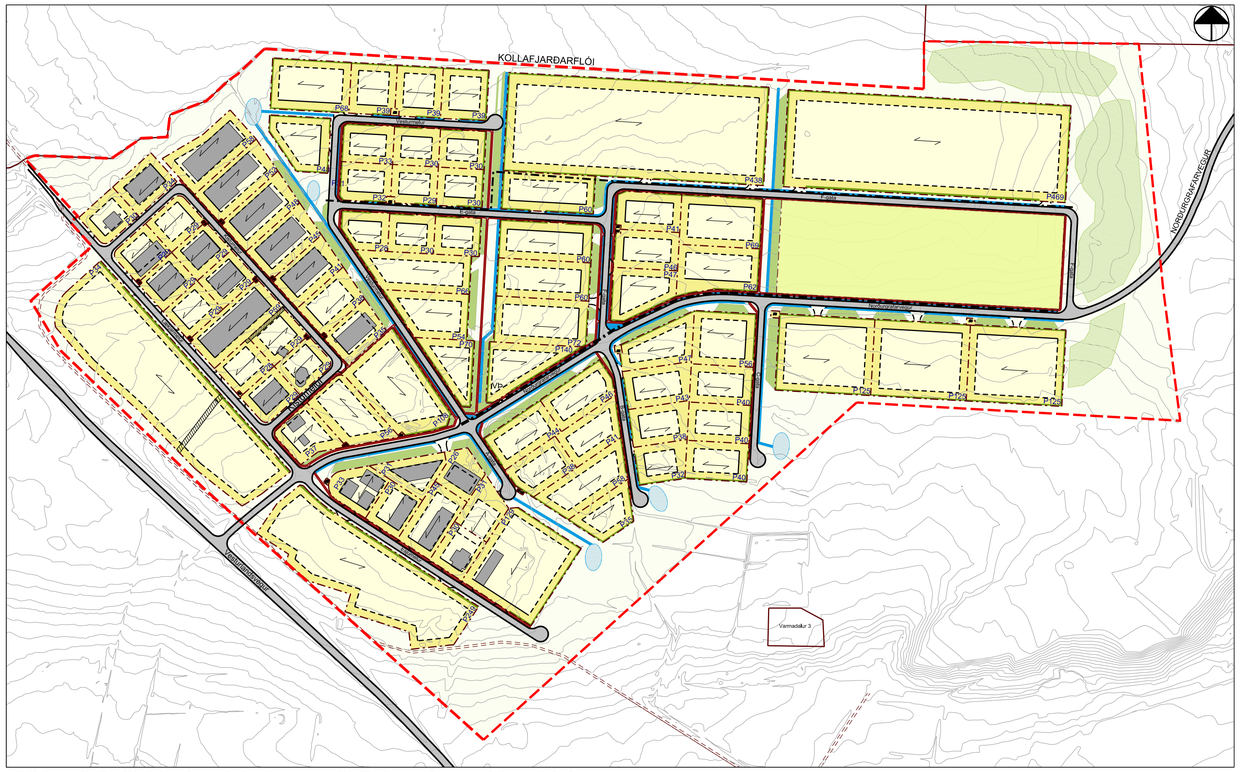
Fyrir hönd Hafnareyjar ehf, dótturfélags Minjaverndar hf, lóðarhafa að Lækjarmel 14, er hér komið á framfæri athugasemd um sýndann innakstur á lóð í auglýstri breytingu á deiliskipulagi. Í eldra, þ.e. núgildandi skipulagi eru ekki merktar innakstursleiðir á lóðir. Í tillögu að breyttu deiliskipulagi eru þær merktar. Þar kemur fram að innakstur á lóð Lækjarmels 14 er sýndur frá Kistumel, ekið að NV-verðu upp í lóðina. Upphaflegu deiliskipulagi svæðisins var á sínum tíma breytt hvað byggingarreit varðar og honum komið fyrir austast á lóðinni til hagræðis fyrir alla starfsemi. Þannig eru teikningar samþykktar sbr BNO 37975 d. 2008-05-06. Við þá breytingu var gert ráð fyrir breytingu á innakstri á lóð, hann yrði eingöngu frá Lækjarmel. Hæðarafstaða lóðar er með þeim hætti að ef aka ætti inn á lóðina frá Kistumel yrði að hafa hallandi rampa upp á mitt svæði framan / NV við hús. Það einfaldlega eyðilegði praktíst afnot af stórum hluta svæis og lóðar hússins. Hæðarafstaða við Lækjarmel er mun eðlilegri og innakstur á lóðina þaðan gerir nýtingu lóðarinnar einnig mun betri.

Þess er því farið á leit að innakstur á lóðina Lækjarmelur 14 verði sýndur frá Lækjarmel og vestan miðju lóðarlínu meðfram þeirri götu – rétt framan við það hús sem þegar er hafin vinna við að reisa. Húsið mun heita Lækjarmelur 14 og eðlilegt að aðkoman sé þaðan af þeirri ástæðu einni.

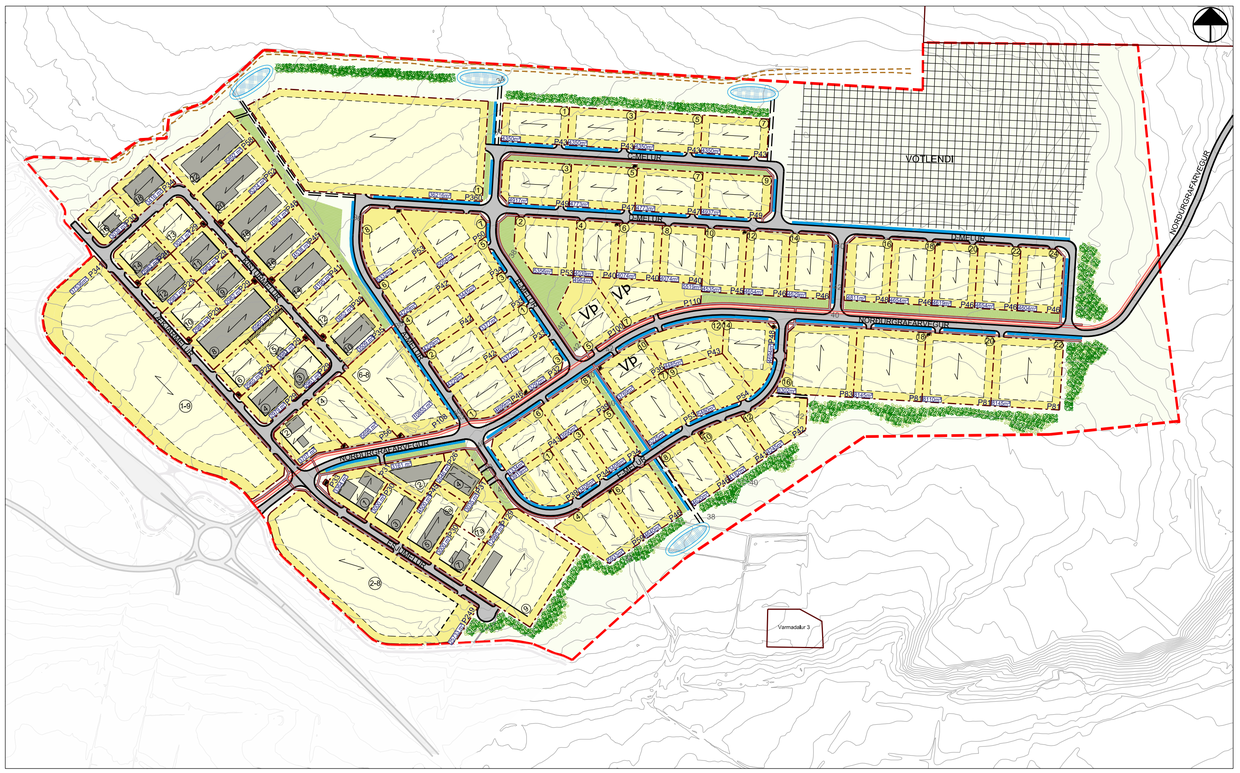
F.h. Hafnareyjar ehf. og
Minjaverndar hf.

Þorsteinn Bergsson.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
ATHAFNASVÆÐI ESJUMELAR - VARMIDALUR



Gildandi Deiliskipulag Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur
Mkv. 1:4000



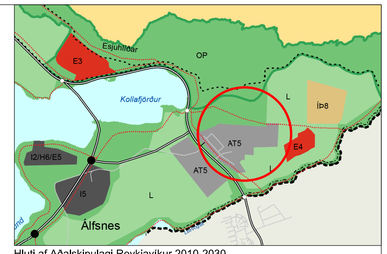
Deiliskipulagsbreyting Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur
Mkv. 1:4000

Svæði A - Gildandi skilmálatafla

	Núverandi ástand				Deiliskipulag			
Götuheiti	*Lóð skv. FMR*	*B.magn m²*	*Nýtingar-hlutfall*	*Lóð m²*	*B.magn m²*	*Nýtingar-hlutfall*	*Lóð m2*	*Athugasemdir og skilmálar*
Esjumelur 1	3.364	1190,8	0,4	3.364	1190,8	0,4	3.364	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
2R Esjumelur 2-8	29.800			29.800	15440,0	0,4-0,6	25.733	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga. Útlit bygginga innan lóðar skal vera samræmt hvað varðar efnisval. Þakform skal vera með 0-14°.
Esjumelur 3	3.000	801,0	0,3	3.000	1549,0	0,5	3.000	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Esjumelur 5 og 5a	4.500	991,5	0,2	4.500	2392,0	0,5	4.500	Mænishæð allt 7,9m , vegghæð 4,4 m
Esjumelur 7	3.000	452,0	0,2	3.000	1370,0	0,5	3.000	Mænishæð 7,3 , vegghæð 6,2 m. Heimilt að láta byggingareit renna saman með lóð nr. 7a
Esjumelar 7a					1820,0	0,4-0,6	3.035	Mænishæð 7,3 , vegghæð 6,2 m.Heimilt að láta byggingareit renna saman með lóð nr. 7
Esjumelur 9	4.962	655,3	0,1	4.962	9584,0	0,4-0,6	12.995	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
1R Lækjarmelur 1-9				34.110	22522,0	0,4-0,6	37.536	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Gerðar eru sérstakar kröfur um útlit bygginga. Útlit bygginga innan lóðar skal vera samræmt hvað varðar efnisval. Þakform skal vera með 0-14°. Kvöð um OR-lagnir
Lækjarmelur 4	2.979	1503,9	0,5	2.979	1489,5	0,5	2.979	Mænishæð 7 m, vegghæð 4,2 m.
Lækjarmelur 6	2.965	1272,0	0,4	2.885	1360,0	0,4-0,6	2.965	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Lækjarmelur 8	5.965	3297,8	0,6	5.965	3578,0	0,4-0,6	5.964	Mænishæð 7,2 m og vegghæð 5 m.
Lækjarmelur 10	2.983	0,0	0,0	2.983	1360,0	0,4-0,6	2.983	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Lækjarmelur 12	2.983	1238,0	0,4	2.983	1360,0	0,5	2.983	Mænishæð 7 m, vegghæð 6,2 m.
Lækjarmelur 14	3.021	1452,3	0,5	2.982	1510,0	0,5	3.021	Mænishæð 9 m, vegghæð 6,2 m.
Lækjarmelur16	3.039	763,0	0,3	3.039	1240,0	0,4	3.038	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Lækjarmelur 18	3.417	2197,8	0,6	3.417	1456,0	0,4	3.418	Mænishæð 7,5 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 2	3.707	300,0	0,1	3.707	2034,0	0,5	3.707	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 3	2.961	227,0	0,1	2.961	1480,0	0,5	2.961	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 4	5.968	0,0	0,0	5.968	2849,0	0,5	5.698	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 5	2.983	0,0	0,0	2.983	1491,0	0,5	2.982	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 6-8	10.856	0,0	0,0	10.855	6513,0	0,4-0,6	10.855	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Kvöð um fráveitu.
Kistumelur 9	2.983	1542,8	0,5	2.983	1791,0	0,4-0,6	2.982	Mænishæð 8,8 m, vegghæð 5 m.
Kistumelur 10	3.510	1209,8	0,3	3.510	1605,0	0,4-0,6	3.342	Mænishæð 7,5 m, vegghæð 5 m.
Kistumelur 11	2.983	1297,6	0,4	2.983	1789,0	0,4-0,6	2.982	Mænishæð 6,7 m, vegghæð 5 m.
Kistumelur 12	3.852	0,0	0,0	3.852	2311,0	0,4-0,6	3.852	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 13	3.021	0,0	0,0	2.982	1812,0	0,4-0,6	3.021	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 14	4.195	2397,0	0,6	4.195	2517,0	0,4-0,6	4.195	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 16	4.538	2611,8	0,6	4.538	2723,0	0,4-0,6	4.538	Mænishæð 9 m, vegghæð 6 m.
Kistumelur 18	4.881	2791,5	0,6	4.880	2929,0	0,4-0,6	4.881	Mænishæð 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 20	5.223	2294,1	0,4	5.223	3134,0	0,4-0,6	5.224	Mænishæð 9 m, vegghæð 7 m.
Kistumelur 22	5.893	3612,3	0,6	5.893	3014,0	0,4-0,6	5.893	Mænishæð 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 2	3.161	1050,3	0,3	3.161	1264,0	0,4	3.161	Mænishæð 7,2 m.
Norðurgrafarvegur 4	2.646		0,0	2.646	1588,0	0,6	2.646	Mænishæð 7,3 m, vegghæð 6,2 m.
Spennistöðvalóðir			0,0	434			434	Lóðastærð spennistöðvalóða er á bilinu 20-45 m2.
			Samtals byggingarmagn		*110.065*			

Svæði B - Skilmálatafla

Deiliskipulag				
Nýtt götuheiti	*B.magn m²*	*Nýtingar-hlutfall*	*Lóð m2*	*Athugasemdir og skilmálar*
Norðurgrafarvegur 1	1879,6	0,4	4.699	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 3	1316,8	0,4	3.292	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Norðurgrafarvegur 5	1985,6	0,4	4.964	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með verslun og þjónustu í hluta húsnæðis.
Norðurgrafarvegur 6	1733,6	0,4	4.334	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 7	2207,6	0,4	5.519	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með verslun og þjónustu í hluta húsnæðis.
Norður grafarvegur 8	1596,0	0,4	3.990	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 10	1507,6	0,4	3.769	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar. Heimilt að vera með verslun og þjónustu í hluta húsnæðis.
Norðurgrafarvegur 12	1794,0	0,4	4.485	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 14	1877,6	0,4	4.694	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Norðurgrafarvegur 16	3320,8	0,4	8.302	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 18	3258,0	0,4	8.145	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 20	3244,0	0,4	8.110	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Norðurgrafarvegur 22	3258,0	0,4	8.145	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
A-melur 2	1691,6	0,4	4.229	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
A-melur 4	1691,6	0,4	4.229	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
A-melur 6	1691,6	0,4	4.229	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
A-melur 8	2132,8	0,4	5.332	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
B-melur 1	1350,8	0,4	3.377	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
B-melur 3	1350,8	0,4	3.377	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
B-melur 5	1378,0	0,4	3.445	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
B-melur 7	2021,6	0,4	5.054	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
C-melur 1	1740,0	0,4	4.350	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
C-melur 3	1740,0	0,4	4.350	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð á horni lóðar.
C-melur 5	1740,0	0,4	4.350	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
C-melur 7	1740,0	0,4	4.350	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 1	10864,8	0,3	36.216	Óbyggð lóð. Gert er ráð fyrir nokkrum byggingum á svæðinu en hámarkshæð á hæstu byggingu er 20 í mæni og vegghæð 15 m. Heimilt er að leggja vinnulóða á milli lóðarinnar og Kistumelar 22.
D-melur 2	2142,4	0,4	5.356	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 3	1966,8	0,4	4.917	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 4	1615,6	0,4	4.039	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
D-melur 5	1909,2	0,4	4.773	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 6	1629,6	0,4	4.074	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 7	1909,2	0,4	4.773	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 8	1629,6	0,4	4.074	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 9	1974,8	0,4	4.937	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 10	1814,0	0,4	4.535	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
D-melur 12	1861,6	0,4	4.654	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 14	1851,6	0,4	4.629	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
D-melur 16	1924,4	0,4	4.811	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
D-melur 18	1862,8	0,4	4.657	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
D-melur 20	1847,6	0,4	4.619	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
D-melur 22	1861,6	0,4	4.654	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
D-melur 24	1841,2	0,4	4.603	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
E-melur 1	1580,0	0,4	3.950	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 3	1363,2	0,4	3.408	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 4	2373,2	0,4	5.933	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
E-melur 5	1363,2	0,4	3.408	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 6	1856,0	0,4	4.640	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 7	2090,0	0,4	5.225	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 8	1848,0	0,4	4.620	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 9	2192,0	0,4	5.480	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar. Kvöð um fráveitu.
E-melur 10	1672,8	0,4	4.182	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
E-melur 12	1698,0	0,4	4.245	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
E-melur 14	1946,4	0,4	4866,0	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Samtals byggingarmagn	***109.738***			



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagið skiptist í svæði A og svæði B

Yfirflugsmynd og skýringarmynd af deiliskipulagssvæðinu

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingalína
- Lóðarstærð fermetrar
- Mænistefna
- Götur
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Þjónustustígur
- Ofanvatnslausnir
- Settjarnir
- Hverfisvernd
- Gróðursvæði í borgarlandi
- Skjólbelti í borgarlandi
- Kvöð um veitulagnir
- Dreifistöð
- Húsnúmer
- Versl un og þjónusta
- Hámarksfjöldi bílastæða
- Núv. byggingar
- Reiðleið

Með deiliskipulagsuppdrætti fylgir greinargerð dagsett 1.11.2017 og skýringaruppdráttur dagsett 1.11.2017, br. 29.5.2018

Eftir auglýsingu var eftirfarandi lagað á skipulagsuppdrætti:
- Skipulagsmörk aðlöguð að skipulagsmörkum Vesturlandsvegar.
- Litlar tilfæringar á Norðurgrafarvegi vegna hringtorgs við Vesturlandsveg og lega tveggja lóða og byggingareita við Vesturlandsveg breyttar.
- Lagfæringar á gatnalínum og gangstéttum á nokkrum stöðum og lagfæringar á lóðamörkum vegna þess á nokkrum stöðum á svæði B.
- Aðkomu breytt á lóð við Kistumel 13.
- Kvöð um lagnaleið á lóð 1R fjarlægð

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 athugasemdafresti til _____ 20____ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____

BR.	DAGS.	BREYTING	TEIKN.
A	1.11.2017	Svæði B endurskoðað	MGJ

REYKJAVÍK
umhverfis- og skipulagssvið

LANDMÓTUN ehf. HAMRABORG 12 • 200 KÓPAVOGUR • Sími: 575 5300 • FAX: 554 5300 • NETFANG:landmotun@landmotun.is

ATHAFNASVÆÐI KJALARNESI
ESJUMELAR - VARMIDALUR

BREYTING Á DEILISKIPULAG

SKIPULAG: ÓÖG
TEIKNAÐ: ÓÖG, MGJ
SAMÞYKKT

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

KT.
KÓPAVOGUR dags., 1.11.17
TEIKN. NR.
D01_brA

KVARÐI 1:4000
VERKNR.
0000-D1404

BL.
01/26/18
01/26/18
01/26/18
01/26/18
01/26/18

Deiliskipulag Athafnasvæði Esjumelar -Varmidalur

Breyting á deiliskipulagi

Greinargerð 1. nóvember 2017
Breytt 29.5.2018

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 athugasemdafresti

til _____ 20____ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1. Forsendur og ástæða breytingar 1
2. Greinargerð 1
3. Afmörkun og aðkoma 2
4. Markmið 2
5. Skilmálar 2
   - 5.1. Gatnakerfi og bílastæði 2
   - 5.2. Gönguleiðir og almenningssamgöngur 2
   - 5.3. Hverfisvernd 2
   - 5.4. ALMENNIR SKILMÁLAR 3
     - 5.4.1. Hönnun og uppdrættir 3
     - 5.4.2. Mæliblöð og hæðarblöð 3
     - 5.4.3. Lóðir og lóðastærðir 3
     - 5.4.4. Húsagerð, húsform og hámarkshæðir 4
     - 5.4.5. Nýtingarhlutfall 4
     - 5.4.6. Byggingarreitir-byggingalínur 4
     - 5.4.7. Fornleifar 4
     - 5.4.8. Gróður í borgarlandi 4
     - 5.4.9. Verslun og þjónusta 5
     - 5.4.10. Frágangur svæða á vegum Reykjavíkurborgar 5
     - 5.4.11. Sorpgeymslur 5
   - 5.5. SÉRSTAKIR SKILMÁLAR 5
     - 5.5.1. Lóðir undir athafnastarfsemi 5
     - 5.5.2. Lóðir fyrir veitufyrirtæki 5
     - 5.5.3. Lagnir og veitur 6
     - 5.5.4. Mengunarvarnir 6
     - 5.5.5. Meðhöndlun ofanvatns á svæði B 6
     - 5.5.6. Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B 7
     - 5.5.7. Meðhöndlun ofanvatns innan svæðis B 7
     - 5.5.8. Meðhöndlun ofanvatns í jaðri svæðis B 7
     - 5.5.9. Frágangur á lóð og lóðarmörkum 8
6. Umhverfisáhrif 8

Meðfylgjandi er deiliskipulags- og skýringauppdrættir dagsettir 1. nóvember 2017.

1. Forsendur og ástæða breytingar

Í gildi er deiliskipulag athafnasvæðis á Esjumelum á Kjalarnesi sem samþykkt var 6.10.2016. Reykjavíkurborg ákvað að fara í breytingu á því skipulagi þar sem ákveðnar áherslubreytingar hafa átt sér stað, t.a.m sameining lóða, stórar gagnaverslóðir voru ekki lengur inni í myndinni og aukið pláss gefið fyrir ofanvatnslausnir og einföldun á vegakerfi. Greinargerð þessi kemur í stað greinargerðar með fyrrnefndu deiliskipulagi.

Neðangreint eru þær breytingar sem ráðist var í í þessari fyrstu breytingu á deiliskipulaginu.

Breytingar á deiliskipulagi fyrir Esjumela:

1. Stærstu lóðirnar sem hugsaðar voru fyrir gagnaver, teknar út og minni lóðir settar í staðinn.
2. Breytt vegakerfi, hringleiðir í stað botnlanga, aukið pláss gefið fyrir ofanvatnslausnir og settjarnir.
3. Skipulagsmörk breytt og stækkuð örlítið til suðurs til að koma fyrir settjörn, sem og einnig breyting sunnan við lóð 2R við Vesturlandsveg.
4. Breyttar stærðir lóða vegna breytinga á vegakerfi, skilmálatafla yfirfarin m.t.t. lóðastærða, byggingamagns o.s.frv. og eldri skilmálatöflu skipt út fyrir nýja.
5. Garður færist til.
6. Bætt er við umfjöllun um votlendi í greinargerð og kafla um umhverfisáhrif.
7. Sameining lóða í norðvesturhorni í eina stóra lóð.
8. Staðsetning spennistöðvalóða endurskoðuð.
9. Kafli um veitur og ofanvatnslausnir endurskoðaður.
10. Meðal breytinga er fækkun og minnkun lóða á norðausturhluta skipulagssvæðisins. Við þá breytingu er stóru votlendissvæði sem áætlað var að myndi fara undir byggð hlíft.

2. Greinargerð

Skipulagið er í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Í nýju aðalskipulagi þá var gerð sú breyting frá eldra aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 að nýtt atvinnusvæði var skilgreint á Álfsnesi og núverandi atvinnusvæði við Esjumela (AT5) stækkað. Í aðalskipulaginu eru skilgreind þrjú meginathafnasvæði, Hálsahverfi (AT2), Esjumelar (AT5) og Hólmsheiði (AT4). Á athafnasvæðum er almennt gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasölum, umboðs- og heildverslunum. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, meðal annars vinnusvæðis utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaiðnaður. Íbúðir, hótel og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í ákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Heimilar eru skrifstofur sem tengjast grunnstarfsemi athafnasvæða.

Svæðið er eignarland Reykjavíkurborgar og er því skipt niður í tvö svæði. Svæði A þar sem uppbygging er þegar hafin samkvæmt eldra skipulagi og svæði B sem er óbyggt. Lögð er áhersla á það að klára uppbyggingu og frágang á svæði A áður en farið verði í úthlutun á svæði B.

3. Afmörkun og aðkoma

Stærð svæðisins er um 83 ha og nær frá Vesturlandsvegi í suðvestri, jörðunum Kollafirði og Varmadal til norðurs og suðurs og að Flóa í austri. Aðkoma að svæðinu er um Vesturlandsveg en Norðurgrafarvegur liggur í gegnum athafnasvæðið. Til þess að auka umferðaröryggi að svæðinu þá þyrfti að ráðast í aðgerðir á næstu árum á Vesturlandsvegi í samráði við Vegagerðina. Með aukinni starfsemi á svæðinu þá verða núverandi gatnamót ekki viðunandi og úrbætur nauðsynlegar.

4. Markmið

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að mynda atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum og gerðum undir atvinnustarfsemi sem uppfyllir ströngustu kröfur um mengunarvarnir.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins með markvissri gróðursetningu skjólbelta og götutrjáa innan svæðisins.
- Að skapa um leið betri tengingu við nærliggjandi umhverfi sem er landbúnaðarsvæði og einnig vegna nálægðar við græna trefilinn.
- Að gatnakerfi skipulagssvæðisins verði einfalt og öruggt í góðum tengslum við Vesturlandsveg.
- Verndun votlendis með hverfisvernd.
- Að leitast eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið.

5. Skilmálar

5.1.Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er um Vesturlandsveg og um Norðurgrafarveg sem liggur eftir svæðinu endilöngu. Aðkomur að lóðum er frá viðkomandi safngötum og eru aðkomur inn á lóðir sýndar sem leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti. Almennt er ein aðkoma á lóð en leyfilegt er að vera með tvær aðkomur ef þess gerist þörf. Reikna skal að lágmarki með einu bílastæði fyrir hvern 50 m^2 í atvinnuhúsnæði og einu á hverja 35 m^2 í skrifstofuhúsnæði, en eitt bílastæði fyrir hvern 100m^2 af sérhæfðu geymsluhúsnæði. Lóðafyrirkomulag verði þannig að auka megi bílastæðakröfur verði vörugeymslum breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal a.m.k. fylgja hverri byggingu sem næst aðalinngangi. Engin almenn bílastæði verða við götur.

5.2.Gönguleiðir og almenningssamgöngur

Gangstéttir á skipulagssvæðinu eru öðrum megin götu utan lóða. Gönguleið liggur um garðsvæði að verslunar- og þjónustulóðum. Hverfið verður síðar tengt með göngustígum við megingöngustígakerfi Reykjavíkurborgar. Almenningsvagnar ganga ekki um hverfið en gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfið á síðari stigum uppbyggingar þess. Gönguleiðir eru leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti og getur því lega þeirra breyst við endanlega hönnun og útfærslu. Gönguleiðir, hjólastígar og reiðleiðir sem eru utan skipulagssvæðis eru sýndar til skýringar á uppdrætti og fylgja deiliskipulagi Vesturlandsvegar.

5.3.Hverfisvernd

Sá hluti votlendisins sem fellur innan deiliskipulagssvæðisins er að mestu óraskaður, en er hluti af stærra mýrasvæði, er kallast Kollafjarðarflói, og

hefur verið uppræst að hluta norðan deiliskipulagssvæðisins í landi Valla. Votlendið liggur í dæld og er umkringt mel og mólendi í allar áttir nema í norðri þar sem grunnur afrennslisskurður afmarkar mörk þess. Votlendið er allstórt eða 7 hektarar á stærð og eins og sjá má á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar eru tvær votlendisvistgerðir ríkjandi á svæðinu. Um miðbikið þar sem mýrin er blautust er tjarnarstararflói ríkjandi en í jaðrinum er starungsflói ríkjandi. Hér og þar í mýrinni eru hraukar þar sem vex lyngmói eða fjalldrapamói. Töluverð fjölbreytni votlendisplantna eru í mýrinni og einkennandi tegundir eru t.d. mýrastör, tjarnarstör, klófífa, horblaðka, engjarós, hálmgresi auk dæmigerðra votlendismosategunda þ.m.t. barnamosa. Eilítil hrossabeit er í mýrinni og má sjá ummerki þess á störinni en þau eru þó minniháttar.

Verndargildi votlendisins er umtalsvert, fyrst og fremst vegna stærðar þess. Samkvæmt núgildandi náttúruverndarlögum eiga votlendi sem eru 10.000 m2 að flatarmáli eða stærri að njóta sérstakar verndar skv. 57. grein um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja. Votlendið er afmarkað sérstaklega á uppdrætti. Sökum þessa er lagt til að votlendið verði skilgreint sem hverfisverndað svæði í skipulaginu.

5.4.ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á svæðinu, skilmálar úr eldra skipulagi eru felldir inn í þetta deiliskipulag.

5.4.1. Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag gróðurs. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðarmörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Með aðaluppdráttum skal vera byggingarlýsing sem lýsir mannvirkjum, s.s. byggingarefni burðarvirkis og ytra frágangi húss, og endanlegum frágangi lóðar, o.s.frv. Einnig þarf að fylgja með uppdráttur með útfærslu á ofanvatnslausnum, með útreikningum á því hvernig lóðin haldi eftir ofanvatni umfram 30 l/s og afrennslisstuði 0,7, samanber ofanvatnsskýrslu frá Mannviti.

5.4.2. Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna m.a. hnitsett lóðarmörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæð borgarlands við lóðarmörk þ.m.t. götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk þar sem þau liggja að götum eða stígum (G-tölur). Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu samsvara þessum tölum. L-tölur eru leiðbeinandi hæðir á lóðarmörkum (að öðru jöfnu núverandi landhæð). Ef óskað er breytinga á þeim við hönnun þarf að sækja um það formlega. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum.

5.4.3. Lóðir og lóðastærðir

Heimilt er að sameina lóðir. Byggingarreitir sameinaðra lóða falla þá saman í einn byggingarreit með óbreyttum ytri mörkum. Lóðir eru mismunandi að stærð en nákvæmar lóðastærðir koma fram á mæliblöðum ásamt kvöðum á lóðum. Á svæði B er heimilt að vera með kvaðir á lóðum vegna lagnaleiða og munu þær kvaðir koma fram á

mæliblöðum. Núverandi kvaðir á lóðum á svæði A eru sýndar á skipulagsuppdráttum.

5.4.4. Húsagerð, húsform og hámarkshæðir

Húsform er frjálst að öðru leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um en gert er ráð fyrir að byggingar falli sem best að lóð og nánasta umhverfi sínu. Á jaðarlóðum þ.e. lóðum er vísa að Vesturlandsvegi verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu. Í skilmálatöflu er kveðið á um skilmála einstakra lóða þar á meðal hámarkshæð húsa og vegghæð sem miðast við viðmiðunarkóta aðalhæðar húsa. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti en stærðir lóða í skilmálatöflu og á skýringaruppdrætti. Samræma skal efnisáferð og útlit allra mannvirkja á sömu lóð.

Sami litur, jarðlitur, skal notaður á öllum þökum innan eins og sama byggingarreits. Þannig verði þakflöturinn sem minnst áberandi þegar horft er yfir þökin.

Náttúrulegt byggingarefni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera a.m.k. 5% af veggfleti hverrar húshliðar. Heimilt er að færa notkun náttúrulegra efna á milli hliða, þó ekki af framhlið.

Innan byggingarreits er heimilt að staðsetja búnað tengdan starfsemi, svo sem krana og efnistanka sem náð geta upp fyrir mestu leyfilegu mænishæð. Gera skal grein fyrir slíkum mannvirkjum á aðaluppdráttum. Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakgluggar og tæknibúnaður má ná upp fyrir hámarkshæð, enda er gert grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

Skilti utan á húsum eða stakstæð á lóðum eru leyfisskyld og skal sækja um leyfi fyrir uppsetningu þeirra til Umhverfis- og skipulagsráðs. Skilti mega vera staðsett á hverri húshlið og ekki ná upp fyrir þak. Hámarksstærð skilta er 8,0 m^2 á hverri húshlið. Heimilt er að setja skilti stakstætt á lóð. Í slíku tilfelli skal staðsetning og útlit þess vera sett fram á aðaluppdrætti hússins. Stærð skilta að hámarki 8 m^2. Áletrun og framsetning skilta skal tengjast starfsemi hússins.

5.4.5. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða miðast við 0,4. Ef sett er milligólf í hús má nýtingarhlutfallið hækka sem því nemur í allt að 0,6. Nýtingarhlutfall einstakra lóða kemur fram í skilmálatöflu. Á nokkrum lóðum gefst möguleiki vegna landhalla að hafa kjallara undir aðalhæð en skal hámarksmænishæð húss áfram miðast við aðkomuhæð byggingar, þar sem kjallari er leyfður eykst nýtingarhlutfallið sem því nemur. Um er að ræða nokkrar lóðir við D-Mel og kemur það fram í skilmálatöflu.

5.4.6. Byggingarreitir-byggingalínur

Byggingarreitir húsa eru sýndir á deiliskipulagi og skulu byggingar vera innan þeirra. Á lóðum þar sem er sýnd bundin byggingalína skulu byggingar eða byggingahlutar fylgja þeirri línu. Á öðrum lóðum er ekki bundin byggingarlína og er staðsetning húsa frjáls innan byggingarreits.

5.4.7. Fornleifar

Fornleifastofnun Íslands hefur skráð fornleifar á jörðinni Varmadal og gaf í kjölfarið út skýrslu FS302-05261, árið 2006. Þó nokkrar fornleifar fundust á jörðinni, en engin innan skipulagssvæðisins.

5.4.8. Gróður í borgarlandi

Gróðurfar beggja megin Norðurgrafarvegar einkennist af ógrónum melum en þegar nær dregur Varmadal taka við framræst tún. Grasmóa er aðallega að finna sem eyjar, annars er votlendisgróður og graslendi ríkjandi. Mýrar eða flói þekja samtals 3-4 ha. Á jöðrum deiliskipulagssvæðisins skal leitast við að rækta upp skjólbelti. Á opnu

borgarlandi sem liggur að lóðarmörkum skal Reykjavíkurborg rækta gróðursvæði t.d. götutré og runna. Tilgangurinn með gróðri er m.a. að mynda skjól og gera umgjörð svæðisins hlýlegra. Þar sem gróðri verður raskað skal leitast við að nota sem mest grenndargróður til uppgræðslu.

5.4.9. Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir að verslun- og þjónusta megi vera hluti af starfsemi á þremur lóðum við Norðurgrafarveg og eru þær lóðir tilgreindar sem slíkar á uppdrætti en með því gefst kostur á að þeir sem starfa innan svæðisins geti leitað sér þjónustu innan þess.

5.4.10. Frágangur svæða á vegum Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg mun ganga frá gróðri utan lóða og gangstéttum meðfram götum. Lögð er áhersla á að farið verði sem fyrst í skjólbeltaræktun, garðsvæði og í önnur trjábelti s.s. meðfram götum til þess að skapa skjól og til fegrunar svæðis. Mikilvægt er að borgin standi við sínar skuldbindingar þannig að lóðarhafar sjái að borgin verði fyrirmynd svæðisins varðandi frágang og umhirðu svæðisins til framtíðar.

5.4.11. Sorpgeymslur

Sýna skal á aðaluppdráttum svæði fyrir sorpgeymslur. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Staðsetning sorpgáma á lóðarmörkum þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur/sorpgáma af á a.m.k. þremur hliðum með vegg sem er jafnhár eða hærri en geymslurnar (gámar) sjálfar. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdráttum.

5.5. SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

5.5.1. Lóðir undir athafnastarfsemi

Vanda skal sérstaklega til ásýndar hverfisins þegar kemur að ásýnd þess gagnvart Vesturlandsvegi og Norðurgrafarvegi.

Við hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi að leiðarljósi:

- Framhlið sem er lengri en 100 m skal brjóta upp með útbyggingu, innskotum, efnisvali eða litabreytingum.
- Á framhlið séu stórir almennir gluggar, útstillingagluggar, inngangar eða sambærilegir byggingahlutar.
- Hlutfall framhliðar til uppbrots skal vera að lágmarki 20%. Er þá átt við innganga, litaval, inn- og útskot, notkun glers og yfirborðsklæðningar og annað sem er varanlegur hluti af byggingunni en hvorki skilti eða merkingar sem teljast ekki til varanlegra byggingarhluta.
- Staðsetja skal innkeyrsludyr, lagerdyr og þjónustuinnganga baka til eða við enda bygginga þar sem þeir eru lítið áberandi.

5.5.2. Lóðir fyrir veitufyrirtæki

Heimilt er að koma fyrir lóðum fyrir veitufyrirtæki. Á deiliskipulagsuppdrætti eru sýndar lóðir ætlaðar fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á

þessum lóðum. en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðvum Lóðarstærð er 20-45m^2.

5.5.3. Lagnir og veitur

Núverandi háspennuloftlína sem gengur þvert yfir deiliskipulagssvæðið verður færður í samráði við Veitur. Núverandi háspennustrengur sem liggur eftir Norðurgrafarvegi heldur legu sinni.

Í dag rennur skólp frá svæðinu út í Kollafjörð. Til stendur að gera breytingar á meðhöndlun skólpsins. Slíkt mun eiga sér stað utan þessa deiliskipulagssvæðis og verður því ekki gerð grein fyrir því hér.

Til stendur að halda meðhöndlun ofanvatns frá svæði A óbreyttri, en þar fer ofanvatn beint í lagnir og út í Kollafjörð. Allt ofanvatn sem fellur á svæði B verður leitt í ofanvatnsrásir og settjarnir og þaðan með skurðum og lækjum í viðtaka, sjá kafla 5.5.5.-5.5.8. Krafa er á lóðarhöfum að senda ekki mengað ofanvatn út af lóð.

Kvaðir vegna lagna á svæði A eru sýndar á uppdrætti. Við hönnun lagna á svæði B getur komið til þess að setja þurfi kvaðir á lóðir. Gerð verður grein fyrir slíku á mæliblaði.

5.5.4. Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olíu-, sand- og fituskilju, loftræstingu og öðrum mengunarvörnum í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er eða vænta má að verði í húsinu og á lóð. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, og annan eftirlitsaðila starfsleyfis ef við á, um mengunarvarnarbúnað. Þar sem gert er ráð fyrir útigeymslusvæði fyrir tæki og búnað, t.d. olíutanka, sem mengun getur stafað frá, skal afmarka það sérstaklega á lóð og skal frárennsli frá því svæði fara um olíu- og sandskilju og tengjast ofanvatnslögnum í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og ákvæði í starfsleyfum.

Fráveituvatn sem mengast við starfsemi á lóðum skal forhreinsað áður en því er veitt í fráveitukerfið. Um slíka hreinsun skal fara skv. lögum og reglugerðum.

Óheimilt er að nota Zink sem efnisval á þökum bygginga á lóðum. Einnig er sett aukin krafa á lóðareigendur til að tryggja frekari hreinsun á olíuefnum frá malbikuðum plönum (sjá skýrslu um frekari meðhöndlun ofanvatns frá Esjumelum dagsett í maí 2018 og er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu þar sem koma fram nákvæmari leiðbeiningar um meðhöndlun ofanvatns. Skýrslan er hlutu af skilmálum þessa skipulags.

5.5.5. Meðhöndlun ofanvatns á svæði B

Leitast skal við að nota vistvænar ofanvatnslausnir (blágrænar ofanvatnslausnir) við meðhöndlun ofanvatns innan svæðis B. Blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að sjálfbærari vatnsbúskap landsvæðis en hefðbundið ofanvatnslagnakerfi með því að beina ofanvatni í jörðu eins nálægt þeim stað sem það fellur og draga úr mengunarálagi á viðtaka. Sem dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir má nefna græn þök, gegndræp yfirborðsefni (hellulagnir, grassteinar o.fl.), grjótpúkk, regngarða, ofanvatnsrásir, síunarræmur, söfnunar- og siturlautir, tjarnir og votlendi. Gert er ráð fyrir að hönnunarúrkomustyrkur sé 95 l/s/ha miðað við 1M5=66mm, C=0,222 (Mosfell í Mosfellssveit).

Skýrsla um meðhöndlun ofanvatns, unnin af Mannviti, dagsett í nóvember 2017 er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu þar sem fram koma nákvæmari leiðbeiningar um meðhöndlun ofanvatns. Skýrslan er hlutu af skilmálum þessa skipulags.

Mynd 1 Dæmisnið um útlit og frágang á ofanvatnslausnum og gróðri í borgarlandi.

5.5.6. Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B

Yfirborð innan lóða skal almennt vera eins gegndræpt og kostur er og skal leitast við að meðhöndla sem mestan hluta ofanvatns sem fellur á lóð innan hennar. Afrennslisstuðull (C) lóða skal ekki vera hærri 0,7. Umframafrennsli ofanvatns má tengja í ofanvatnslagnakerfi Veitna í götum en hámarksafrennsli skal ekki vera meira en 30 l/s/ha. Draga má úr afrennsli ofanvatns frá lóðum með útfærslu ýmissa blágrænna ofanvatnslausna og/eða með miðlunartanki.

Í skýrslu um Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum - forhönnun (Mannvit, 2017) má finna dæmi um hvernig uppfylla má kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða.

5.5.7. Meðhöndlun ofanvatns innan svæðis B

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. Staðsetning ofanvatnsrása er leiðbeinandi á skipulagsuppdrætti.

Taka skal tillit til m.a. eftirfarandi við hönnun ofanvatnsrása:

- Undirlag ofanvatnsrása sé gegndrætt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hámarks hreinsunar á ofanvatni.
- Gras er æskilegt yfirborð ofanvatnsrása. Þar má einnig vera annar gróður, s.s. tré og runnar.
- Miða skal við að breidd ofanvatnsrása sé u.þ.b. 2,5-3,0 m, og má hún vera breytileg meðfram götu.
- Dýpi ofanvatnsrása miðist við 20 cm að lágmarki og skal neðsti hluti rása vera flatur (láréttur) í þversniði. Fláar rásanna skulu ekki vera brattari en 1:3. Leitast skal við að hafa langhalla ofanvatnsrása sem minnstan. Ef vatnshraði fer yfir 0,3 m/s í eins árs atburði skal útfæra hindranir/stíflur í rásinni til að draga úr vatnshraða þannig að hann fari ekki yfir 1 m/s.
- Í ofanvatnsrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef þær yfirfyllast. Yfirföll skulu liggja hærra en yfirborð rásanna, til að hámarka sitrun.

Í skýrslu um Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum –forhönnun (Mannvit, 2017) má finna frekari upplýsingar um meðhöndlun ofanvatns innan hverfisins (borgarland).

5.5.8. Meðhöndlun ofanvatns í jaðri svæðis B

Ofanvatnslagnir og ofanvatnsrásir liggja að settjörnum í jaðri byggðar. Hlutverk settjarna er hreinsun og miðlun ofanvatns. Frá settjörnum norðan Norðurgrafarvegar skal ofanvatn leitt í skurð sem liggur meðfram skipulagssvæðinu, þaðan sem það rennur í Flóalæk sem rennur út í Kollafjörð. Ofanvatn frá settjörnum sunnan Norðurgrafarvegar skal leitt í núverandi skurði, þaðan sem það rennur í Leirvogsá sem rennur út í

Leiruvog. Settjarnir eru sýndar á uppdrætti en stærð þeirra og lögun er eingöngu til skýringar og verður ákveðin við frekari hönnun.

Í skýrslu um Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum-forhönnun (Mannvit, 2017) má finna frekari upplýsingar um meðhöndlun ofanvatns í jaðri skipulagssvæðisins.

Til þess að tryggja að mýri eða votlendi verði ekki raskað þá verði þess gætt að fyllingar á lagnaskurðum, lóðagrunnum og vegum hindri ekki vatnsflæði í mýrina.

5.5.9. Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang innan lóða. Á uppdráttum skal sýna frágang á lóðarmörkum og skal hafa samráð við nágranna um frágang lóðar á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarhafi skal sjálfur sjá um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og bera ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur samkvæmt hæðarblaði.

Verði lóðin notuð til geymslu á efnum eða tækjum skal gera grein fyrir afskermun með skjólveggjum. Á það jafnframt við ef um hávaðasama starfsemi er að ræða. Lóðarhafar skulu sjá til þess að nágrannar verði fyrir sem minnstum óþægindum vegna starfsemi sinnar. Lóðarhafi skal koma í veg fyrir fok af lóðum. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háð samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði þeirra. Gera skal grein fyrir efnisvali og útliti á aðaluppdráttum.

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Gerð er krafa á lóðarhafa um að nota gróður til umhverfisfegrunar í sem mestum mæli. Hlutfall gróðurs skal vera að minnsta kosti 7% af heildarflatarmáli lóðar á svæði B en 5% á svæði A. Gerð er kvöð um a.m.k. 1,5 m breiðan gróður við lóðarmörk að borgarlandi á svæði B. Afmörkun verður sýnd í meginatriðum á mæliblöðum. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám. Við gróðursetningu trjáa skal sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bílastæði, plön og gangstéttar skulu vera með bundnu slitlagi, hellulögn, grassteini eða öðru efni (t.d. jarðvegsgrindum) eftir því sem við á auk þess að uppfylla kröfur um meðhöndlun ofanvatns (sjá kafla um Meðhöndlun ofanvatns). Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og skal leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem byggingafulltrúi samþykkir. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í heild þ.m.t.:

- Gróðri og girðingum.
- Vörnum gegn hugsanlegu foki frá lóð.
- Frágangi lóðar og gegndræpi hennar.
- Ofanvatnslausnum.

6. Umhverfisáhrif

Talsverð breyting verður á ásýnd svæðisins þegar fleiri byggingar og umferðarmannvirki bætast við en gert er ráð fyrir að strangar kröfur um gróður á lóðum og á borgarlandi munu draga úr þeim áhrifum og milda ásýndina til muna. Uppbygging á svæðinu mun hafa umtalsverð áhrif á það gróðurfar eða dýralíf sem nú er á svæðinu. Votlendi eða mýri sem er á svæðinu fær að halda sér og gerðar verða ráðstafanir til að tryggja að við framkvæmdir og útfærslu lóða að mýrin þorni ekki upp. Engar fornleifar eru að finna innan svæðisins. Búast má við aukinni umferð til og frá svæðinu með aukinni uppbyggingu svæðisins og mun sú umferðaraukning krefjast úrbóta á vegtengingu við svæðið.

7. Afgreiðsla eftir auglýsingu

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 13. desember 2017 og borgarráði Reykjavíkur þann 21. desember 2017 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi athafnasvæðis Esjumela á Kjalarnesi.

Umsagnir og athugasemdir bárust frá eftirtöldum aðilum:

- Minjavernd
- Mosfellsbæ
- Veiðifélagi Leirvogsár
- Lex lögmannsstofa f.h. Ottó Björns Ólafssonar og Þorbjargar Gígju
- Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur

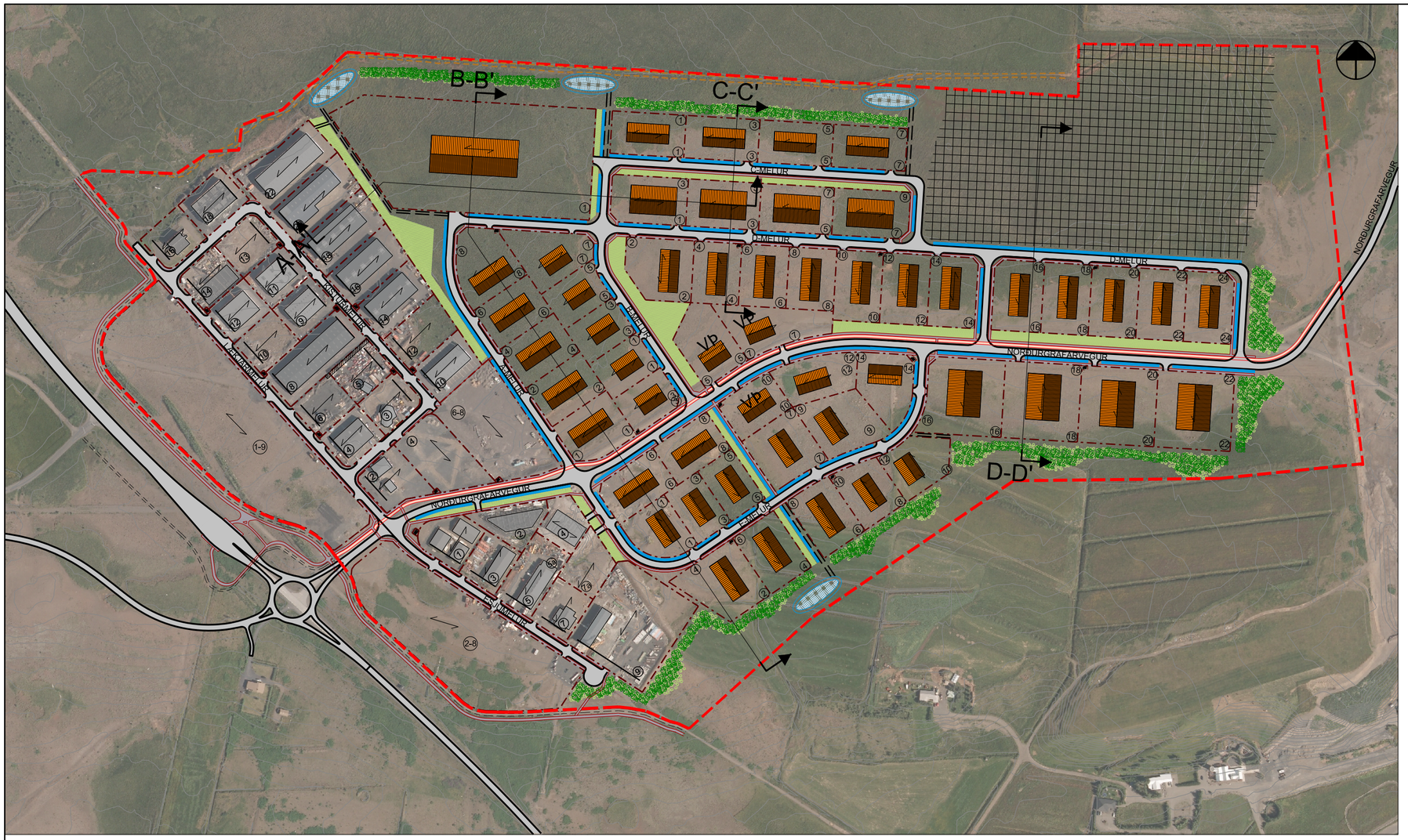
Skipulagsmörk aðlöguð að skipulagsmörkum Vesturlandsvegar og skipulagssvæðið minnkar úr 84-83 ha.

Litlar tilfæringar á Norðurgrafarvegi vegna hringtorgs við Vesturlandsveg og lega tveggja lóða og byggingareita við Vesturlandsveg breyttar.

Lagfæringar á gatnalínum og gangstéttum á nokkrum stöðum og lagfæringar á lóðamörkum vegna þess á nokkrum stöðum á svæði B.

Minjavernd umsögn. Aðkomu breytt á lóð.

Kvöð um lagnaleið á lóð 1R fjarlægð

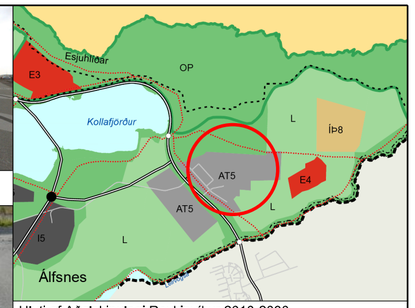


Skýringaruppdráttur af Esjumelum. Mkv. 1:4000

Dæmi um frágang, gróður á lóð

Dæmi um frágang, ofanvatnslausnir

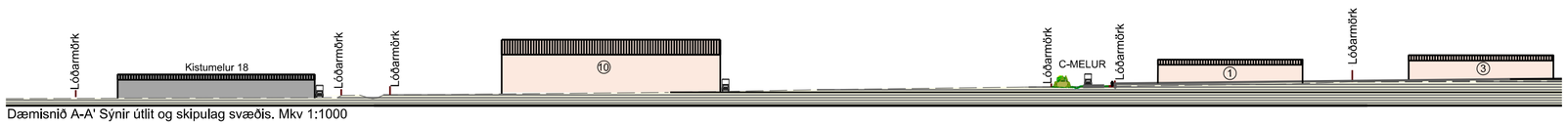
Dæmi um frágang á lóðum, gróður og ofanvatnslausnir



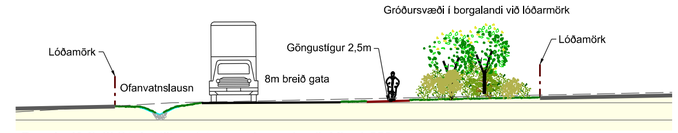
Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

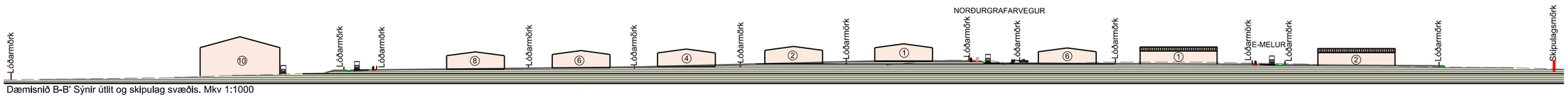
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Götur
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Þjónustustígur
- Ofanvatnslausnir
- Settjarnir
- Hverfisvernd
- Gróðursvæði í borgarlandi
- Skjólbelti í borgarlandi
- Kvöð um veitulagnir
- Dreifistöð
- Húsnúmer
- VÞ Verslun og þjónusta
- P43 Hámarksfjöldi bílastæða
- Núv. byggingar
- Reiðleið



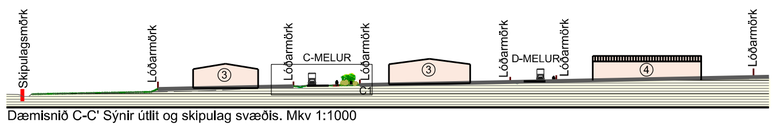
Dæmisnið A-A' Sýnir útlit og skipulag svæðis. Mkv 1:1000



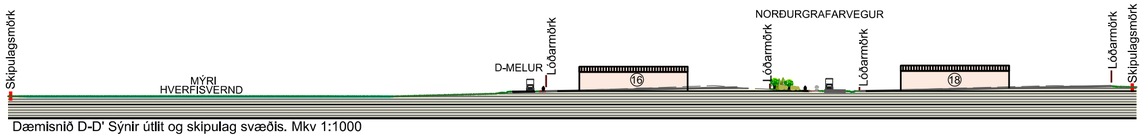
Dæmisnið C-C' Sýnir útlit og frágang í borgarlandi. Mkv 1:250



Dæmisnið B-B' Sýnir útlit og skipulag svæðis. Mkv 1:1000



Dæmisnið C-C' Sýnir útlit og skipulag svæðis. Mkv 1:1000



Dæmisnið D-D' Sýnir útlit og skipulag svæðis. Mkv 1:1000

Með skýringauppdrætti fylgir greinargerð dagsett 20.10.2017 og deiliskipulagsuppdráttur dagsett 20.10.2017

REYKJAVÍK
Unnið fyr. SEA skrifstofa eigna og ahénnuþróunar

LANDMÓTUN • HAMRABORG 12 • 200 KÓPAVOGUR • SÍMI: 575 5300 • FAX: 554 5360 • NETFANG: landmotun@landmotun.is

ATHAFNASVÆÐI KJALARNESI ESJUMELAR - VARMIDALUR

SKÝRINGAUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: ÖÖG
TEIKNAÐ: ÖÖG, MGJ
SAMÞYKKT
KT.

KVARÐI 1: 4000	KÓPAVOGUR	dags. 1.11.2017
VERKNR.	TEIKN. NR.	BR.
0000-D1404	S01_brA	

Veitur ohf.
b.t. Írisar Þórarinsdóttur
Bæjarhálsi 1
110 REYKJAVÍK

Reykjavík, 5. janúar 2018
Tilvísun: 2018010060

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna ofanvatnslausna við Esjumela

Vísað er til tölvupósts dags. 22. desember 2017 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um skýrslu Mannvits og Veitna, Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum (deiluskipulagssvæði B) Forhönnun, dags. 22. desember 2017. HER hefur farið yfir erindið og því gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

Leiruvogur er skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki og Leirvogsá, sem er vinsæl veiðiá sem við flokkun var metin í góðu ástandi er líklegt til að vera metin sem viðkvæmur viðtaki. Leiruvogur er hverfisverndað svæði og er á náttúruminjaskrá og er verðmætt útivistarsvæði. Gefnar hafa verið út skýrslur um flokkun og vöktun áa í Reykjavík og Mosfellsbæ og má fá upplýsingar um ástand árinnar í þeim skýrslum. Skv. reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns skal flokka vatn og gera áætlun til að viðhalda náttúrulegu ástandi og vernda það fyrir mengun frá mannlegri starfsemi. Í gr. 8.3. í reglugerðinni segir: "Sveitarstjórnir og heilbrigðisnefndir skulu grípa til aðgerða sem miða að því að viðhalda náttúrulegu ástandi vatns. Jafnframt skal grípa til úrbóta ef ástand vatns hrakar eða ef það er lakara en ástandsflokkun, sbr. 1. mgr. 9. gr. gerir ráð fyrir". Fyrirhugaðar ofanvatnslausnir mega því ekki rýra vatnsgæði.

Hvað varðar Flóalæk þá bendir HER á það að hann rennur í gegnum land lögbýlisins Naustaness. Lækurinn rennur til sjávar í mynni Kollafjarðar, þar gætir mikils munar á flóði og fjöru. Sérstaklega þarf að athuga hvaða áhrif það að leiða ofanvatn í lækinn frá athafnasvæðinu getur haft á jörðina og ströndina við lögbýlið Naustanes. Samráð þarf að hafa við íbúa og kanna sérstaklega hvort aukið rennsli verði í læknum og hvaða áhrif það gæti haft. Endanlegur viðtaki er Kollafjörður. Vinna við skilgreiningu á þeim viðtaka er í gangi.

Þær lausnir sem lagðar eru til ættu að henta fyrir þá starfsemi sem tilgreind er í skipulagi að verði á svæðinu. Vakta þarf viðtaka fyrir og eftir tilkomu nýrra ofanvatnslausna til að meta hvort hætta sé á neikvæðum áhrifum til að koma í veg fyrir rýrnun vatnsgæða til langs tíma.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 23. febrúar 2018
Tilvísun: 2018020189

Efni: Umsögn um breytingar á deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið Esjumelar-Varmidalur.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið til umsagnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið Esjumelar-Varmidalur. Tillagan breytir eldra deiliskipulagi athafnasvæðis á Esjumelum sem samþykkt var 6. október 2016. HER hefur farið yfir tillöguna ásamt greinargerð dags. 1. nóvember 2017 og gerir eftirfarandi athugasemdir.

Í greinargerðinni, kafla 2, kemur fram að svæðið sé skilgreint sem athafnasvæði þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði. Nú liggja fyrir áform um að starfsemi Íslenska Gámafélagsins muni flytjast inn á svæðið. Fyrirtækið er með umfangsmikla opna jarðgerð, flutning og meðhöndlun úrgangs. Að mati HER flokkast þessi starfsemi ekki sem atvinnustarfsemi sem lítil hætta stafar af. Skilgreina ætti svæði fyrir þessa tegund starfsemi sem iðnaðarsvæði, ekki athafnasvæði.

Hvað varðar aðrar athugasemdir við skipulagið vísar HER til meðfylgjandi umsagnar eftirlitsins dags. 5. janúar sl. um skýrslu Mannvits og Veitna, "Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum (deiluskipulagssvæði B) Forhönnun", dags. 22. desember 2017.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

Kristín Lóa Ólafsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

Meðfylgjandi:
Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur til Veitna ohf., dags. 5. janúar 2018, um drög að ofanvatnsskýrslu dags. 22. desember 2017

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Mótt. 23. JAN. 2018 sign
Skjalanr. Ábm.

Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Mosfellsbæ, 22.01.2018
erindi nr. *201506102*/19.3 *ÓM*

Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar
Á 453. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 19. 01. 2018, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

Erindi Reykjavíkurborgar - Deiliskipulag Esjumela Kjalarnesi

Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg dags. 8. janúar 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Esjumela á Kjalarnesi.

Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar lýsir yfir áhyggjum sínum vegna fyrirhugaðrar stækkunar á athafnasvæði á Esjumelum norðan við Leirvogsá. Nefndin mótmælir því ef koma skal mengandi iðnaður með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúa í Mosfellsbæ og nágrenni. Slík starfsemi væri ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur því svæðið er skipulagt sem athafnasvæði en ekki iðnaðarsvæði. Upplýst hefur verið að starfsemi fyrirtækis, sem vinnur að úrgangsmálum og moltugerð, verði á þessu landsvæði og hafa íbúar í Mosfellsbæ lýst yfir andstöðu sinni við þá fyrirætlun.
Nefndin mótmælir því einnig harðlega að ofanvatn verði leitt frá Esjumelum í Leirvogsá sem er dýrmæt laxveiðiá og útivistarperla.
Í ljósi þess að ekki er ljóst hvaða starfsemi eigi að koma á Esjumela felur nefndin umhverfissviði Mosfellsbæjar að óska eftir fundi með fulltrúum Reykjavíkurborgar um málið.

Skipulagsnefnd felur skipulagsfulltrúa að senda umrædda umsögn til Reykjavíkurborgar vegna málsins.

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar
Skipulagsfulltrúi Mosfellsbæjar
Ólafur Melsted
Skipulagsfulltrúi

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.

Reykjavíkurborg
b.t. umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Mosfellsbæ, 19.01.2018
erindi nr. *201506102 tgg*

Efni: Umsögn umhverfisnefndar Mosfellsbæjar vegna breytingar á deiliskipulagi á Esjumelum

Umhverfisnefnd Mosfellsbæjar fjallaði á 185. fundi sínum þann 18. janúar 2018 um erindi Reykjavíkurborgar vegna tillögu að breyttu deiliskipulagi á Esjumelum á Kjalarnesi, sem nefndin fékk sent til umsagnar þann 9. janúar 2018.

Umhverfisnefnd Mosfellsbæjar samþykkti meðfylgjandi umsögn.

„Umhverfisnefnd Mosfellsbæjar lýsir yfir áhyggjum sínum vegna fyrirhugaðrar stækkunar á athafnasvæði á Esjumelum norðan við Leirvogsá. Nefndin mótmælir því ef koma skal mengandi iðnaður með tilheyrandi óþægindum fyrir íbúa í Mosfellsbæ og nágrenni. Slík starfsemi væri ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur því svæðið er skipulagt sem athafnasvæði en ekki iðnaðarsvæði. Upplýst hefur verið að starfsemi fyrirtækis, sem vinnur að úrgangsmálum og moltugerð, verði á þessu landsvæði og hafa íbúar í Mosfellsbæ lýst yfir andstöðu sinni við þá fyrirætlun. Nefndin mótmælir því einnig harðlega að ofanvatn verði leitt frá Esjumelum í Leirvogsá sem er dýrmæt laxveiðiá og útivistarperla.
Í ljósi þess að ekki er ljóst hvaða starfsemi eigi að koma á Esjumela felur nefndin umhverfissviði Mosfellsbæjar að óska eftir fundi með fulltrúum Reykjavíkurborgar um málið.“

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,
f.h. umhverfisnefndar Mosfellsbæjar

Tómas G. Gíslason

Tómas Guðberg Gíslason
umhverfisstjóri

Reykjavíkurborg
b.t. umhverfis- og skipulagssviðs
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12.02.2018

Efni: Ályktun/samþykkt aðalfundar Veiðifélags Leirvogsár vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi á Esjumelum.

Aðalfundur Veiðifélags Leirvogsár haldinn að Hlégarði Mosfellsbæ samþykkti eftirfarandi tillögu vegna fyrirhugaðrar breytingar á deiliskipulagi á Esjumelum á Kjalarnesi, sem auglýst var þann 5. janúar s.l. mótatkvæðalaust. Geta má þess að formaður félagsins vék af fundi við afgreiðslu málsins vegna hugsanlegrar hagsmunaárekstra vegna starfa sinna sem starfsmaður Reykjavíkurborgar.

„Samþykkt.

Aðalfundur Veiðifélags Leirvogsár haldinn miðvikudaginn 7. febrúar 2018 að Hlégarði Mosfellsbæ samþykkir eftirfarandi ályktun.

Veiðifélagið mótmælir þeim fyrirætlunum um meðhöndlun ofanvatns , sem boðaðar eru í auglýsingu Reykjavíkurborgar, um breytingu á deiliskipulagi fyrir Esjumela-Varmadal: http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/kjalarnes-esjumelar-varmadalur.

Veiðifélag Leirvogsár telur ekki vera fulltryggt að engin mengun geti borist frá mengandi starfsemi frá Esjumelum í eina vinsælustu laxveiðiá landsins, og því sé nauðsyn að sýna aðgát. Veiðifélag Leirvogsár leggst því gegn því að ofanvatn frá hluta athafnasvæðis við Esjumela verði leitt í Leirvogsá, enda mæli umhverfissjónarmið með því að það verði leitt til norðurs í Kollafjörð, eins og annað ofanvatn frá svæðinu."

Virðingarfyllst,

f.h. stjórnar Veiðifélags Leirvogsár

Magnús Steinarsson.

Magnús Steinarsson,
Þverholti 30
105 Reykjavík