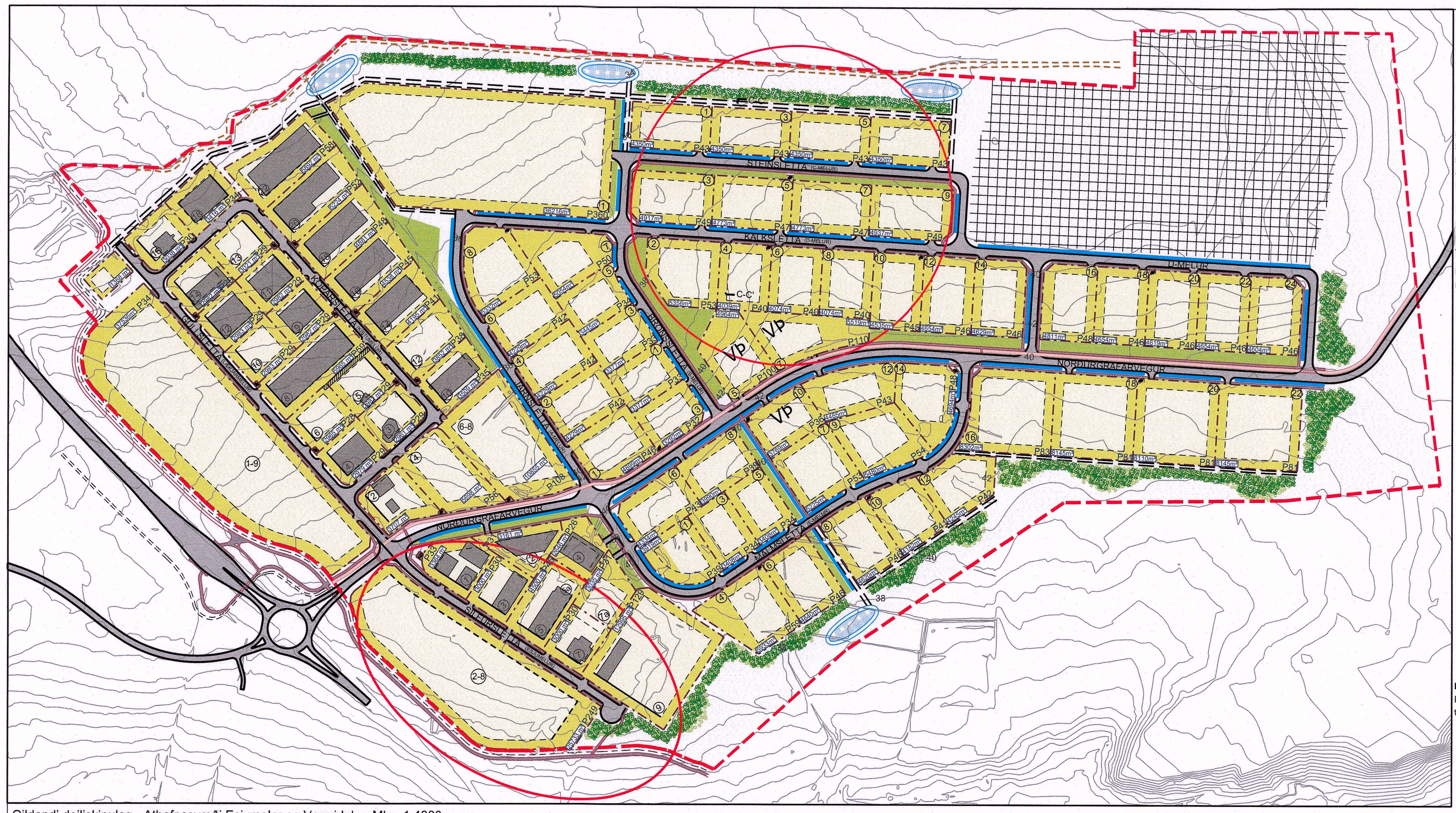
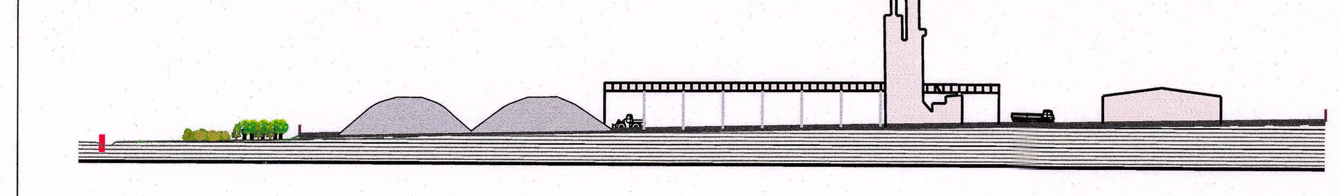
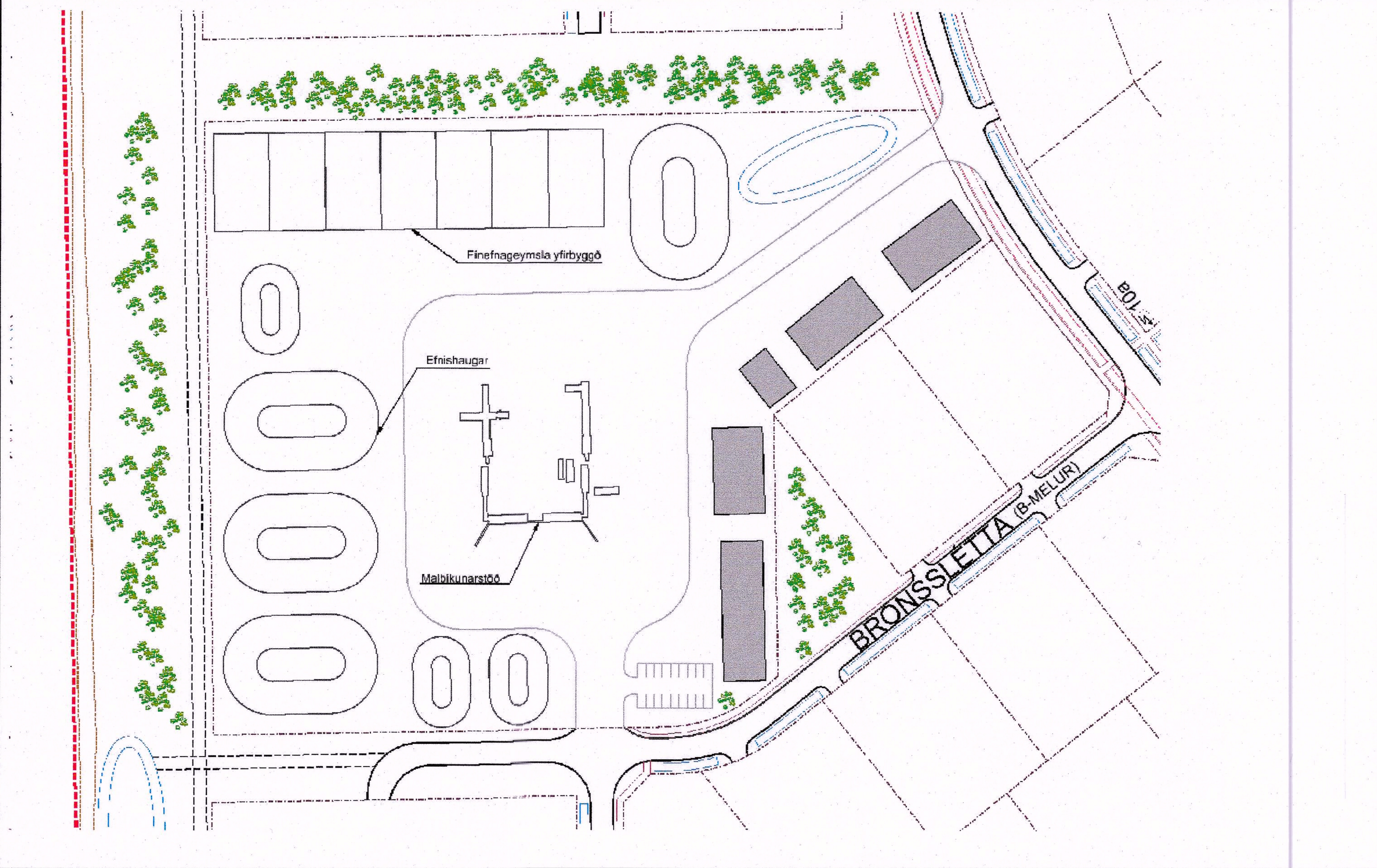


Gildandi deiliskipulag - Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur. Mkv. 1:4000

Deiliskipulagsbreyting Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur. Mkv. 1:4000



Dæmisnið C-C'. Sýnir útlit og skipulag svæðisins til skýringar. Mkv. 1:1000



Skýringarmynd um mögulegt innra fyrirkomulag lóðar

Inngangur

Um er að ræða 4. breytingu á deiliskipulagi Esjumela sem öðlaðist samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 28. október 2016, síðast breytt í júní 2018 og júní 2019. Þriðja breyting á deiliskipulaginu sem nær til lóðar Koparsléttu 6-8 bíður staðfestingar.

Breyting þessi er fjórþætt en megin breytingin snýr að lóð við Bronssléttu 6.

Gerð var breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem staðfest var 2.9.2019. Í henni voru rýmkaðar heimildir fyrir iðnað sem talinn er geta haft mengun í för með sér, en ekki gert ráð fyrir starfsemi sem getur haft neikvæð áhrif á útivistarsvæði og nærliggjandi íbúðarbyggð. Dæmi um starfsemi sem heimild er fyrir eru efnisvinnslustöðvar, flokkunarmiðstöðvar, malbikunarstöðvar og steypustöðvar, að því gefnu að umhverfisáhrif teljist ásættanleg. Samkvæmt breytingu á aðalskipulagi er tekið sérstaklega á því að mengandi iðnaður skuli ekki vera í vatnasviði Leirvogsár. Þessi deiliskipulagsbreyting er eingöngu innan vatnasviðs Flóalækjar og Kollafjarðar.

Forsendur og staðhættir

Frumkvæði að vinnslu deiliskipulagsins hafa skipulagsyfirvöld í Reykjavík ásamt Malbikunarstöðinni Höfða þar sem núverandi lóð fyrirtækisins við Elliðaárvog verður tekin undir íbúðarbyggð en fyrirtækið hyggst nú flytja starfsemi sína á Esjumela.

Breytingarsvæðið er við norðurenda deiliskipulagssvæðisins við lóð Gámaþjónustunnar en um er að ræða óúthlutaðar lóðir. Svæðið er í um 140 metra frá hverfisverndaðu votlendi.

Markmið

- Að tryggja aukið framboð lóða fyrir mengandi iðnað sem víkja af eldri iðnaðarsvæðum.
- Að tryggja að mengandi starfsemi sem fyrirhuguð er á takmörkuðu svæði skerði sem minnst ásýnd athafnasvæðisins og grunnhugmyndin um græna ásýnd athafnasvæðis haldi sér eins og kostur er.

Breyting á deiliskipulagi

Breyting A

Gerð er breyting á lóð við Silfursléttu 2-8 þar sem lögun lóðarinnar er breytt til hagræðingar. Lóðarstærð breytist lítilsháttar, úr 25733 í 25624. Sett er til viðbótar kvöð um dreifistöð innan lóðar.

Breyting B

Nokkrar lóðir sem skilgreindar voru fyrir dreifistöðvar OR eru felldar út og aðliggjandi lóðir stækkaðar sem því nemur:

Gullslétta (Lækjarmelur)			Koparslétta (Kistumelur)		
Út	Nr	Stærð m² úr/í	Út	Nr	Stærð m² úr/í
8a	8	5965 / **5982**	2a	2	3707 / **3721**
10a	10	2983 / **3000**	4a	4	5698 / **5602**
			3a	3	2961 / **2978**
			5a	5	2982 / **3000**
			10a	10	3509 / **3527**
			12a	12	3852 / **3870**
			14a	14	4195 / **4212**
			16a	16	4538 / **4555**
			18a	18	4881 / **4898**
			20a	20	5224 / **5241**

Breyting C er varða Bronssléttu 6

Breytingin er fjölþætt þar sem verið er að sameina nokkrar lóðir í eina og hefur því talsverð áhrif á nærliggjandi svæði.

- Breytingin nær til alls 12 lóða innan deiliskipulagsins:
- Steinslétta (C-melur) 1,3,5 og 7 og Kalkslétta (D-melur) 2,3,4,5,6,7,8 og 9 falla út og verða að Bronssléttu 6 (D-melur 2-7)
- Lóð Norðurgrafarvegar 5 breytist.
- Ný lóð við Bronssléttu 2 og 4.
- Ný lóð við Kalksléttu (D-melur) fær heitið Kalkslétta 9.
- Opið svæði við Bronssléttu minnkað.
- Kvöð sett um trjábelti meðfram nýrri lóð Malbikunarstöðvarinnar sem liggur frá norðri til suðurs.
- Steinslétta fellur út sem gata.
- Kalkslétta verður að botnlanga til vesturs.
- Aðkoma að lóð við Norðurgrafarveg 5 breytist og færð að Bronsléttu.
- Þar sem um er að ræða breytingu þar sem verið er að leyfa starfsemi sem flokkast undir mengandi iðnað þá eru sett ákveðin skilyrði fyrir umrædda lóð. Sett eru sérákvæði fyrir þessa tilteknu lóð sem skilar sér inn á skilmálatöflu deiliskipulagsins.
- Bætt er við í texta kvöð um drefistöð verði innan lóðar Kalksléttu 1.

Sérákvæði lóðar við Bronssléttu 6:

- Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásýnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fokhættu af svæðinu.
- Við móttöku, geymslu og flutning á hráefnum skal rykmengun haldið í lágmarki.
- Afsog, t.d. frá brennurum, þurrkurum, blöndurum og flutningslyftum skal hreinsa í reykhreinsibúnaði.
- Útblástursloft frá hreinsibúnaði skal leiða út í gegnum a.m.k. 20 m háan skorstein yfir gólfi.
- Dregið skal skipulega úr myndun úrgangs og úrgangi komið til endurnýtingar eða skipulagðrar förgunar. Spilliefni sem verða til við starfsemina skal skrá og skila til viðurkenndrar spilliefnamóttöku. Úrgangsolía skal fara til samþykkts móttökuaðila.
- Rekstraraðili skal draga úr hávaða og titringi frá verksmiðjunni eins og kostur er, til dæmis með reglulegum úrbótaverkefnum, og tryggja að hávaði frá starfseminni sé í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða.
- Sett er kvöð um dreifistöð fyrir rafmagn verði innan lóðar og skal staðsetning sýnd á mæliblaði.
- Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða sem og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.
- Frárennsli frá áfyllingarplani og lekavörn skal leitt í gegnum olíuskilju (olíuskiljur) utan lekavarnar. Ekki er heimilt að þvo olíubíla með tjöruhreinsi á áfyllingarplani eða losa sambærileg olíuhreinsiefni í frárennslið.
- Eingöngu má tengja frárennsli úr byggingum og yfirbyggðum svæðum inn á skólplagnir.
- Ofanvatn frá lóð tengist í regnvatnslagnir Veitna eða í viðtaka/umhverfið eftir að hafa fengið viðunandi hreinsun innan lóðar.
- Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum og hreinsun afrennslis af lóðum í byggingarleyfisumsókn og aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Mikilvægt er að komi fram staðsetning, söfnun yfirborðsvatns, stærðarákvörðun og virkni hreinsivirkis/búnaðar og sú hönnun taki mið af þeim markmiðum sem sett eru fram í reglugerð og í starfsleyfiskröfum.
- Taka skal sérstaklega á því í starfsleyfi, þegar það á við, í hverju viðunandi hreinsun á ofanvatni felst og fer það eftir eðli starfsemi hverrar lóðar og tegund viðtaka ofanvatns, sem í þessu tilviki er Flóalækur og Kollafjörður. Þá skal þess einnig getið í starfsleyfi hvernig skal staðið að vöktun frárennslis af lóðinni og hvaða viðurlög verði beitt ef markmiðum um mengunarvarnir verði ekki mætt.

Breyting D

Gerð er breyting á kafla 5.5.3 þar sem bætt er við texta í lokin að ekki er leyfilegt að byggja veggi eða jarðvegsmanir ofan á eða mjög nálægt lögnum Veitna. Aðgengi Veitna verður að vera tryggt að lögnum vegna viðgerða og viðhalds.

Umhverfisáhrif skv. 12. gr. skipulagslaga

Sett er fram mat á þeim umhverfisþáttum sem skipulagsbreytingin hefur hugsanleg áhrif á og greint frá mögulegum mótvægisaðgerðum fyrir hvern þátt ef matið reynist neikvætt. Einnig eru settar fram kvaðir varðandi vöktun á þeim umhverfisþáttum sem hugsanlega geta haft í för með sér neikvæð umhverfisáhrif.

Umhverfisþættir og viðmið

Forsendur við mat á umhverfisáhrifum eru byggðar á lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindinga á alþjóðavísu. Umhverfisviðmið eru notuð sem mælikvarði við mat á einkennum og vægi þeirra áhrifa sem skipulagsbreytingin hefur í för með sér.

Umhverfisþáttur	Viðmið
Lýðheilsa	Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.
Landslag/ásýnd	Stefnumið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um grænu borgina.
Fráveita	Lög nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.
Menningarminjar	Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

Vægi áhrifa		Skýring
Jákvæð	+	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti bæta hag mikils fjölda fólks og/eða hafa jákvæð áhrif á umfangsmikið svæði. Sú breyting eða ávinningur sem hlýst af framkvæmdinni/áætluninni er oftast varanleg. Áhrifin eru oftast svæðis- eða landsbundin en geta einnig verið staðbundin.
Óveruleg	0	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti eru minniháttar, m.t.t. umfangs svæðis og viðkvæmni þess fyrir breytingum ásamt fjölda fólks sem verður fyrir áhrifum. Áhrifin eru í mörgum tilfellum tímabundin og að mestu afturkræf. Áhrifin eru oftast stað- eða svæðisbundin.
Neikvæð	-	Áhrif áætlunar á umhverfisþátt/-þætti skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrfars og fornminja, og/eða rýra hag mikils fólks. Sú breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræft. Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvísu en geta einnig verið staðbundin.

Umhverfisáhrif mat

Umhverfisþættir		Svæðið sem um ræðir er í dag skilgreint sem athafnasvæði þar sem fyrst og fremst er gert ráð fyrir iðnaði og annarri starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér. Samkvæmt breytingartillögunni verður starfsemi malbikunarstöðvar heimil á umræddri lóð.
Lýðheilsa / Loftmengun	Vægi	Umrædd starfsemi sem heimiluð verður við breytinguna getur mögulega haft neikvæð áhrif á aðliggjandi svæði vegna loftmengunar þ.e. meira en önnur starfsemi sem heimil er í dag á lóðinni.
	0/-	**Skýringar og mótvægisaðgerðir** Helstu þættir starfseminnar sem geta haft í för með sér loftmengun er er útblástur frá stöðinni. Með síubúnaði frá útblæstri og rykbindingu frá athafnasvæðinu er hægt að halda því í lágmarki. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg/neikvæð.
Landslag og ásýnd	Vægi	Umrædd starfsemi hefur ákveðna sjónmengun í för með sér af nærliggjandi útivistarsvæðum vegna tæknibúnaðar og starfsemi.
	0/+	**Skýringar og mótvægisaðgerðir** Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásýnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn því óveruleg/jákvæð.
Fráveita og mengun vatns	Vægi	Innan deiliskipulagssvæðisins er stórt votlendissvæði og einnig er vatnasvæði bæði Leirvogsár og Leirvogs innan svæðisins. Einnig er Kollafjörður viðtaki ofanvatns af norðurhluta Esjumela. Umrædd lóð er á norðurhluta deiliskipulagssvæðisins og landlega þannig að áhrif frárennslis af lóðinni gæti gætt í Kollafirði. Sú starfsemi sem heimil verður innan lóðarinnar gæti mengað vatn og jarðveg á svæðinu sem og á aðliggjandi svæðum.
	0	**Skýringar og mótvægisaðgerðir** Gerð er krafa um að öll fráveita skólps innanhúss og frá yfirbyggðum svæðum verði leitt í lokað fráveitukerfi. Einnig er gerð krafa um að mengað afrennsli, ofanvatn og sigvatn frá starfsemi innan lóðarinnar fái viðeigandi og viðunandi hreinsun innan lóðar áður en afrennsli er hleypt út í umhverfið/viðtaka og/eða regnvatnskerfi Veitna. Farið er fram á reglulega vöktun frárennslis við lóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg að því gefnu að hreinsun mengunar í afrennsli gangi eftir. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn því óveruleg.
Menningarminjar	Vægi 0	Engar menningarminjar eru innan lóðarinnar og hefur breytingin því ekki áhrif á umhverfisþáttinn.
Hljóðmengun	Vægi	Á meðan vélar stöðvarinnar eru í gangi þá er hvinur frá tækjum nokkur og einnig frá umferð stórra vinnuvéla og þungaflutningsbifreiða.
	0	**Skýringar og mótvægisaðgerðir** Vegna staðsetningar og fjarlægð frá byggð eru áhrifin talin vera óveruleg.

Umhverfisáhrif breytingarinnar þar sem heimildir eru rýmkaðar á einni lóð eru á þá leið að möguleg neikvæð áhrif munu verða á lýðheilsu, ásýnd, fráveitu og loft. Neikvæð áhrif á lýðheilsu og loft stafa af mögulegri loft- og hljóðmengun af svæðinu við vissar aðstæður. Afrennsli frá svæðinu þar sem um mengandi iðnað er að ræða skal leitt í viðeigandi hreinsivirki innan lóðar áður en því hleypt út í umhverfið, blágrænar ofanvatnslausnir, settjarnir eða regnvatnskerfi. Mengunin skal skilgreind, álag metið og hreinsivirki stærðarákvörðuð og staðsett innan lóðarinnar áður en starfsleyfi er gefið út. Að teknu tilliti til mótvægisaðgerða, þar sem neikvæð áhrif eru lágmörkuð, hefur breytingin í heild sinni óveruleg áhrif á umhverfið.

Afgreiðsla eftir auglýsingu

Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu var auglýst frá 30. janúar til og með 12. mars 2020. Fjórar athugasemdir bárust við tillöguna. Gerðar voru eftirfarandi breytingar á skipulagsgögnum eftir auglýsingu en þær tengdust að öllu leyti litlum lagfæringum vegna dreifistöðva og frekari skilmála vegna ofanvatns innan lóðar Bronssléttu 6.

1. Járnslétta 8: Lóð stækkuð vegna færslu á dreifistöð af lóð yfir á Bronssléttu 7.
2. Bronsslétta 7. Lóð minnkuð þar sem gert er ráð fyrir dreifistöð innan lóðar.
3. Settar inn kvaðir um dreifistöðvar innan lóða Kalksléttu 1, Bronssléttu 6 og Silfursléttu 2-8.
4. Dreifistöð bætt við gegnt gatnamótum Málmsléttu og Norðurgrafarvegar.
5. Bætt við breytingarlið D. Gerð er breyting á kafla 5.5.3 í greinargerð deiliskipulags þar sem bætt er við texta í lokin að ekki er leyfilegt að byggja veggi eða jarðvegsmanir ofan á eða mjög nálægt lögnum Veitna. Aðgengi Veitna verður að vera tryggt að lögnum vegna viðgerða og viðhalds.
6. Skýringarmynd um innra fyrirkomulag breytt þar sem bætt var við settjörn í norðausturhorni lóðar.
7. Eftirfarandi sérákvæðum lóðar er varða hreinsun ofanvatns á lóð Bronssléttu 6 breytt.
   - Sett er kvöð um dreifistöð fyrir rafmagn verði innan lóðar og skal staðsetning sýnd á mæliblaði.
   - Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða sem og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.
   - Frárennsli frá áfyllingarplani og lekavörn skal leitt í gegnum olíuskilju (olíuskiljur) utan lekavarnar. Ekki er heimilt að þvo olíubíla með tjöruhreinsi á áfyllingarplani eða losa sambærileg olíuhreinsiefni í frárennslið.
   - Eingöngu má tengja frárennsli úr byggingum og yfirbyggðum svæðum inn á skólplagnir.
   - Ofanvatn frá lóð tengist í regnvatnslagnir Veitna eða í viðtaka/umhverfið eftir að hafa fengið viðunandi hreinsun innan lóðar.
   - Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum og hreinsun afrennslis af lóðum í byggingarleyfisumsókn og aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Mikilvægt er að komi fram staðsetning, söfnun yfirborðsvatns, stærðarákvörðun og virkni hreinsivirkis/búnaðar og sú hönnun taki mið af þeim markmiðum sem sett eru fram í reglugerð og í starfsleyfiskröfum.
   - Taka skal sérstaklega á því í starfsleyfi, þegar það á við, í hverju viðunandi hreinsun á ofanvatni felst og fer það eftir eðli starfsemi hverrar lóðar og tegund viðtaka ofanvatns, sem í þessu tilviki er Flóalækur og Kollafjörður. Þá skal þess einnig getið í starfsleyfi hvernig skal staðið að vöktun frárennslis af lóðinni og hvaða viðurlög verði beitt ef markmiðum um mengunarvarnir verði ekki mætt.

1. Lagfæringar gerðar á texta varðandi samantekt umhverfisáhrifa:
   Í stað:

„Möguleg mengun vegna frárennslis frá svæðinu þar sem um mengandi iðnað er að ræða og því mikilvægt að fráveita fari í lokað kerfi en tengist ekki blágrænum ofanvatnslausnum innan svæðisins."

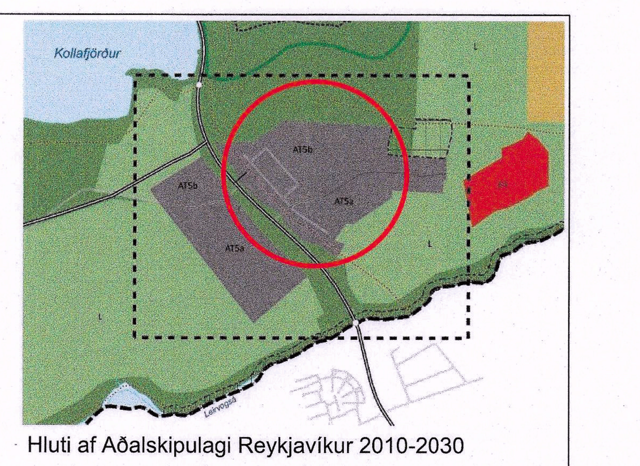
Kæmi:

„Afrennsli frá svæðinu þar sem um mengandi iðnað er að ræða skal leitt í viðeigandi hreinsivirki
innan lóðar áður en því hleypt út í umhverfið, blágrænar ofanvatnslausnir, settjarnir eða regnvatnskerfi. Mengunin skal skilgreind, álag metið og hreinsivirki stærðarákvörðuð og staðsett innan lóðarinnar áður en starfsleyfi er gefið út."

Einnig í áhrifamatstöflu:
Í stað texta
„Gerð er krafa um að öll fráveita og sigvatn frá starfsemi innan lóðarinnar verði leitt í lokað fráveitukerfi og ekki tengt blágrænum ofanvatnslausnum. Farið er fram á reglulega vöktun frárennslis við lóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn því óveruleg"
var eftirfarandi texti settur:
„Gerð er krafa um að öll fráveita skólps innanhúss og frá yfirbyggðum svæðum verði leitt í lokað fráveitukerfi. Einnig er gerð krafa um að mengað afrennsli, ofanvatn og sigvatn frá starfsemi innan lóðarinnar fái viðeigandi og viðunandi hreinsun innan lóðar áður en afrennsli er hleypt út í umhverfið/viðtaka og/eða regnvatnskerfi Veitna. Farið er fram á reglulega vöktun frárennslis við lóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg að því gefnu að hreinsun mengunar í afrennsli gangi eftir.

1. Skilmálatafla fyrir allt svæðið uppfærð m.t.t. nýrra lóðarstærða og nýrra götuheita.

Deiliskipulag				
Götuheiti	*B.magn m²*	*Nýtingar-hlutfall*	*Lóð m2*	*Athugasemdir og skilmálar*
Norðurgrafarvegur 1	1880	0,4	4.699	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 2	1880	0,6	3.161	Mænishæð 7,2 m.
Norðurgrafarvegur 3	1330,8	0,4	3.327	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Norðurgrafarvegur 4	1880	0,7	2.646	Mænishæð 7,3 m, vegghæð 6,2 m.
Norðurgrafarvegur 6	1725,2	0,4	4.313	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 8	1596	0,4	3.990	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 10	1509,2	0,4	3.773	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	0,4	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.
Norðurgrafarvegur 16	3320,8	0,4	8.302	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 18	3258	0,4	8.145	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Norðurgrafarvegur 20	3244	0,4	8.110	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Norðurgrafarvegur 22	3258	0,4	8.145	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Gullslétta 1	22522	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
Gullslétta 3	547,2	0,4	1.368	Óbyggð lóð fyrir veitumannvirki.
Gullslétta 4	1489,5	0,5	2.979	Mænishæð 7 m, vegghæð 4,2 m.
Gullslétta 6	1360	0,4-0,6	2.965	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Gullslétta 8	3578	0,4-0,6	5.965	Mænishæð 7,2 m og vegghæð 5 m.
Gullslétta 10	1360	0,4-0,6	3.000	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Gullslétta 12	1360	0,5	2.983	Mænishæð 7 m, vegghæð 6,2 m.
Gullslétta 14	1510	0,5	3.021	Mænishæð 9 m, vegghæð 6,2 m.
Gullslétta 16	1240	0,5	3.039	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Gullslétta 18	1456	0,4	3.417	Mænishæð 7,5 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 2	2034	0,5	3.721	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 3	1480	0,5	2.978	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 4	2849	0,5	5.602	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 5	1491	0,5	2.982	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 6-8	6513	0,4-0,6	10.856	Óbyggð lóð. Heimilt er að starfrækja malbikunarstöð á lóðinni. Almennt skal mænishæð mannvirkja vera allt að 9 m og vegghæð 7 m. Hæð malbikunarstöðvar og því sem henni tilheyrir allt að 24 m á nokkrum pöllum og flatarmál malbikunarstöðvar samtals allt að 70 m2. Að öðru leyti eru mannvirki á lóð undir 9 m. Innan lóðar er heimilt að staðsetja búnað tengdan starfsemi s.s. krana og efnistanka sem geta náð upp fyrir leyfilega mænishæð. Að öðru leyti gilda skilmálar er settir voru fyrir lóðina í breytingu á deiliskipulagi fyrir Koparsléttur 6-8.
Koparslétta 9	1791	0,4-0,6	2.982	Mænishæð 8,8 m, vegghæð 5 m.
Koparslétta 10	1605	0,4-0,6	3.527	Mænishæð 7,5 m, vegghæð 5 m.
Koparslétta 11	1789	0,4-0,6	2.982	Mænishæð 6,7 m, vegghæð 5 m.
Koparslétta 12	2311	0,4-0,6	3.870	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 13	1812	0,4-0,6	3.021	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 14	2517	0,4-0,6	4.212	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 16	2723	0,4-0,6	4.555	Mænishæð 9 m, vegghæð 6 m.
Koparslétta 18	2929	0,4-0,6	4.881	Mænishæð 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 20	3134	0,4-0,6	5.241	Mænishæð 9 m, vegghæð 7 m.
Koparslétta 22	3014	0,4-0,6	5.893	Mænishæð 9 m, vegghæð 7 m.
Silfurslétta 1	1190,8	0,4	3.364	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Silfurslétta 2	15440	0,4-0,6	25.624	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 dreifistöð innan lóðar.
Silfurslétta 3	1549	0,5	3.000	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Silfurslétta 5 og 5a	2392	0,5	4.500	Mænishæð allt 7,9m , vegghæð 4,4 m
Silfurslétta 7	1370	0,5	3.000	Mænishæð 7,3 , vegghæð 6,2 m. Heimilt að láta byggingareit renna saman með lóð nr. 7a
Silfurslétta 7a	1820	0,4-0,6	3.035	Mænishæð 7,3 , vegghæð 6,2 m.Heimilt að láta byggingareit renna saman með lóð nr. 7
Silfurslétta 9	9584	0,4-0,6	12.995	Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Járnslétta 2	1691,6	0,4	4.229	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Járnslétta 4	1691,6	0,4	4.229	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Járnslétta 6	1691,6	0,4	4.229	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Járnslétta 8	2132,8	0,4	5.358	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Bronsslétta 1	1350,8	0,4	3.377	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Bronsslétta 2	1480	0,4	3.693	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Bronsslétta 4	1486,8	0,4	3.717	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Bronsslétta 5	1378	0,4	3.445	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Bronsslétta 6	9996,4	0,2	49.982	Lóðinni er skipt niður í 3 mismunandi svæði m.t.t. noktunar: Athafnasvæði. Á þessu svæði fer fram öll almenn starfsemi Malbikunarstöðvarinnar, þ.m.t. skrifstofustarfsemi og þjónusturými, rannsóknarstofa ásamt geymslu, verkstæði malbiksframleiðsla og annað sem snýr að daglegum rekstri. Geymslusvæði og þvottur. Á þessu svæði eru geymd tæki og tól tímabundið á meðan þau eru ekki í notkun. Efnisgeymslusvæði. Efnishaugar til malbiksframleiðslu að mestu leyti yfirbyggður. Gert er ráð fyrir nokkrum byggingum á svæðinu en hámarkshæð á hæstu byggingu er 20 í mæni og vegghæð 15 m. **Sérákvæði lóðar:** Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásýnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fokhættu af svæðinu. Við móttöku, geymslu og flutning á hráefnum skal rykmengun haldið í lágmarki. Afsog, t.d. frá brennurum, þurrkurum, blöndurum og flutningslyftum skal hreinsa í reykhreinsibúnaði. Útblástursloft frá hreinsibúnaði skal leiða út í gegnum a.m.k. 20 m háan skorstein yfir gólfi. Dregið skal skipulega úr myndun úrgangs og úrgangi komið til endurnýtingar eða skipulagðrar förgunar. Spilliefni sem verða til við starfsemina skal skrá og skila til viðurkenndrar spilliefnamóttöku. Úrgangsolía skal fara til samþykkts móttökuaðila. Rekstraraðili skal draga úr hávaða og titringi frá verksmiðjunni eins og kostur er, til dæmis með reglulegum úrbótaverkefnum, og tryggja að hávaði frá starfseminni sé í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Sett er kvöð um dreifistöð fyrir rafmagn verði innan lóðar og skal staðsetning sýnd á mæliblaði. Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða sem og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Frárennsli frá áfyllingarplani og lekavörn skal leitt í gegnum olíuskilju (olíuskiljur) utan lekavarnar. Ekki er heimilt að þvo olíubíla með tjöruhreinsi á áfyllingarplani eða losa sambærileg olíuhreinsiefni í frárennslið. Eingöngu má tengja frárennsli úr byggingum og yfirbyggðum svæðum inn á skólplagnir. Ofanvatn frá lóð tengist í regnvatnslagnir Veitna eða í viðtaka/umhverfið eftir að hafa fengið viðunandi hreinsun innan lóðar. Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum og hreinsun afrennslis af lóðum í byggingarleyfisumsókn og aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Mikilvægt er að komi fram staðsetning, söfnun yfirborðsvatns, stærðarákvörðun og virkni hreinsivirkis/búnaðar og sú hönnun taki mið af þeim markmiðum sem sett eru fram í reglugerð og í starfsleyfiskröfum. Taka skal sérstaklega á því í starfsleyfi, þegar það á við, í hverju viðunandi hreinsun á ofanvatni felst og fer það eftir eðli starfsemi hverrar lóðar og tegund viðtaka ofanvatns, sem í þessu tilviki er Flóalækur og Kollafjörður. Þá skal þess einnig getið í starfsleyfi hvernig skal staðið að vöktun frárennslis af lóðinni og hvaða viðurlög verði beitt ef markmiðum um mengunarvarnir verði ekki mætt.
Bronsslétta 7	2021,6	0,4	5.029	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 1	1580	0,4	3.922	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 3	1363,2	0,4	3.408	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 4	2373,2	0,4	5.933	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Málmslétta 5	1363,2	0,4	3.408	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 6	1856	0,4	4.640	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 7	2090	0,4	5.225	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 8	1848	0,4	4.620	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 9	2192	0,4	5.480	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar. Kvöð um fráveitu.
Málmslétta 10	1672,8	0,4	4.182	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Málmslétta 12	1698	0,4	4.245	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Málmslétta 14	1877,6	0,4	4694	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kalkslétta 1	7243,2	0,2	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 vinnuslóða á milli lóðarinnar og Kistumels 22. Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásýnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fokhættu af svæðinu. Moltugerð, eða sambærileg starfsemi, verði ekki undir berum himni til að draga úr lyktarmengun og sjónmengun, skal það annað hvort gert með því að reisa hús yfir starfsemina eða með öðrum aðgerðum eins og ábreiðslu. Gerð er krafa um að dregið verði úr lyktarmengun á svæðinu þegar það á við með viðeigandi búnaði eða hönnun. Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða.
Kalkslétt 9	4264,8	0,4	13.262	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kalkslétta 10	2478,8	0,4	6.197	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að reisa spennistöð innan lóðar.
Kalkslétta 12	1861,6	0,4	4.654	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kalkslétta 14	1851,6	0,4	4.629	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.
Kalkslétta 16	1924,4	0,4	4.811	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
Kalkslétta 18	1862,8	0,4	4.657	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m.Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.
Kalkslétta 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.
Kalkslétta 22	1861,6	0,4	4.654	Óbyggð lóð. Mænishæð allt að 9 m, vegghæð 7 m. Heimilt að vera með kjallara vegna landhalla.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingalína
- 4314m² Lóðarstærð fermetrar
- Mænistefna
- Götur
- Göngustígur
- Hjólastígur
- Þjónustustígur
- Ofanvatnslausnir
- Settjarnir
- Hverfisvernd
- Gróðursvæði í borgarlandi
- Skjólbelti í borgarlandi
- Kvöð um veitulagnir
- Dreifistöð
- ⑧ Húsnúmer
- VÞ Verslun og þjónusta
- P43 Hámarksfjöldi bílastæða
- Núv. byggingar
- Reiðleið

Breytingar voru gerðar á skipulagsgögnum eftir auglýsingu dagsett 25.3.2020

0 100 250

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í *skipul.- og samgönguráði* þann *1. júlí* 20*20*

og í *borgarráði* þann *2. júlí* 20*20*.

Tillagan var auglýst frá *30. janúar* 20*20* með athuga-

semdafresti til *12. mars* 20*20*.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann ______ 20__.

BR.	DAGS.	BREYTING	TEIKN.
B	20.6.2019	Veitulóð og sérákvæði lóðar vegna endurvinnslustöðvar	
A	7.6.2018	Svæði B endurskoðað	

REYKJAVÍK
unnið f.h. SEA Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

LANDMÓTUN HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT. 561204-2760 NETF: landmotun@landmotun.is

ATHAFNASVÆÐI KJALARNESI ESJUMELAR - VARMIDALUR

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

SKIPULAG: ÖÓG
TEIKNAÐ: ÖÓG
SAMÞYKKT:
KT.

KVARÐI1: 4000 A1 | KÓPAVOGUR | DAGS: 22.10.2019

VERKNR. 0000-D1404A | TEIKN. NR. D01_brD