

Greiñargerð

Forsendor

Skipulagið í samræmi við aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í nýju aðalskipulagið þá var gerð sér breytingar frá eldra aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 að nýtt atvinnusvæði var skilgreint á Álfnesi og númerandi atvinnusvæði við Esjumela (AT5), stækkað. Í aðalskipulaginu eru klínkeldir býr meginatvinnusvæði, Hálshverfi (AT2), Esjumelar (ATS) og Hölmheiði (AT4). Á atvinnusvæðum er almennt gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem litl hefta er á mengun svo sem léttum löndum, hreinhegum verktæsum, bíslóum, umboðs- og helldverðum. Einigur atvinnusvæðum sem bærftast mikils rýms, meðal annars vinnusvæðum, eru sem umhverfyslur og matvöruþanaður. Íbúðir, hotell og gjistisæði eru ekki heimil á atvinnusvæðum. Smáðúlverun er almennt ekki heimil á atvinnusvæðum, nema það sé sértakleg tilgreint í skvæðum fyrir viðkomandi atvinnusvæði og einkum rýmsrek verslun. Oheimilt er að veita leyfi til rekrátr nýra matvöruverslana á atvinnusvæðum. Heimilir eru skrifstofur sem tengist grunnstarfsemi atvinnusvæðum.

Í gildi er deliðskipulagið fyrir Kjalar-Esjumela sem samþykkt var 6.1.2004. Gerð hafa verið 6 breytingar eða skipulagi frá gjöldstuðum þess sem teknar inn í nýtt deliðskipulagi. Deliðskipulagið petta mun ná yfir gildindelikskipulagi og minn býdelikskipulagi fyrir Kjalar-Esjumela falli úr gildi. Tilgangur deliðskipulagið fyrir Esjumela er að lýsa svæðum og heiri hugun sem liggar þar að bak. Um er að ráða stæknum á númerandi atvinnusvæði og gert er ráð fyrir fjölbreytu framboði atvinnusvæða af mismunandi stærðum og gerðum. Í deliðskipulaginu er lögð í rík hærra snyrtilegum frágangum mannvirkja og töda.

Svæðið er eignarlund Reykjavíkurborgar og er því skipt í tvö svæði. Svæði A þar sem uppybging er þegar hafin samkvæmt eldra skipulagi og svæði B sem er obbygt. Löð er áhersla að allt klára uppybgingu og frágang á svæði A áður en farð verði í útlitunum á svæði B.

Afmarkn og aðkoma

Stær svæðisins er um 83 ha og nær frá Vesturlandsvegi í suðvestri, jörðunum Kollafjörð og Varmadal til norðurs og suðurs og flóa í austri. Aðkoma að svæðinu er um Vesturlandsvegi og Nordurgráfarvegi lígur í gegnum atvinnusvæði. Til þess að um aðferðarhláðið sé svæðinu þá byrft af ráðast í aðgerðir á næstu árum á Vesturlandsvegi í samræmi við Vegaraðina. Með auknum starfsemi á svæðinu þá verða númerandi gatnarnot ekki viðumandi og úrbætur nauðsynlegar.

Markmið

Hestlumarkmið deliðskipulagsins eru:

- Að mynda atvinnusvæði úr löðum af mismunandi stærðum og gerðum undir atvinnustarfsemi sem upphyrstrungur krofur um mengunarvarni.
- Að skapa snytilegt og skjöllegt umhverfi og milda aysnd svæðisins með markvisskugrðarverði og eigin vegna nálegðar við græna treflinn.
- Að gatnakerfi skipulagsvæðins verði einfalt og öruggt í góðum tengslum við Vesturlandsvegi.
- Að leitaði eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomil.

Gatnakerfi og bílastæði

Mengunarhóma að svæðinu er um Vesturlandsvegi og um Nordurgráfarveg sem liggar eftir svæðinu endilungu. Aðkoma að löðum er frá viðkomandi safngötum og er aðkoma inn á löðir syður sem leiðbeinandi á skipulagsupprætti. Reikna skal að lágmári með einu bílastæði fyrir hvern 5 m² atvinnusvæði og einu á hvern 35 m² skrifstofuhúsneði, en eitt bílastæði fyrir hvern 100m² af svæðinu geomlyslusluðni. Lóðafrírirkomulag verði þannig að auka megi bílastæðakröfur verði geymeysluminn breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmeitit bílastæði fyrir hreyfihálanda skal a.m.k. fygja hverri byggingu sem næst aðalimangi. Engin almenn bílastæði verði ógötur.

Gönguleiðir og almenningssamgongur

Gangstéttir á skipulagsvæðinu eru ófremur megin götu utan löða. Gönguleið liggur um gönduðarhláði frá Vesturmál að verslunar- og þjónustulöðum. Hverfð verður síðar tengt með göngustigum við meginþjónustugálfari Reykjavíkurborgar. Almenningssvæðan ganga ekki um hverfð en gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfð á síðari stigum uppybgingar þess.

ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessi gilda fyrir allar löðir á svæðinu, skilmálar úr eldra skipulagi eru felfildir inn í þetta deliðskipulagi.

Hönnun og upprætti

Bugingar skulu vera í samræmi við skipulagskilmála þessa, gildandi byggunarreglugerð, mæli- og hæðarhlóð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta að gildi. Á aðalupprætti skal sýna skipulag löðar í aldratímum og fyrirkomulag gróðurs. Bar skal sýna hæfðarhlóð á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjölveggi og önnur mannvirki sem skipta mál fyrir fyrirkomulag og útilöðanna. Með aðalupprættum skal vera byggunarreglugum sem lýsir mannvirkum, s.s. byggjarefnin burðarvirkis og ytra frágangi húss og endanlegum frágangi löðar, o.s.frv.

Mæliblöð og hæðarhlóð

Mæliblöð sýna m.a. hnitteild lóðamörk, stærðir löða, byggingaræiti, innkeyrslur inn á löðir og kváðir ef einhverjar eru. Hæðarhlóð sýna gótu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk bar sem þau ligga að gótu eða stígum (G-tölur). Lóðamörkum skulu samsvara þessum tölum. Tölur eru númerandi landhæð, en kemur til breyttingar á þeim við hönnun þarf að saekja um það formlega. Hæð á aðalglófum byggingu er sýnd á hæðarhlóðum (H-tölur). Á hæðarhlóðum er sýnd stæðsetning og hæðir á frárennsli- og vatnsgömum og kváðir um inntök veitustofna.

Löðir og löðastærðir

Heimilit er að sameina löðir. Byggunarreitir sameinaðar löða falla þá saman í einn bygginingarreit með óþreyttum ytri mörkum. Löðastærðir eru frá 2.500-46.000 m² á stærð en nákvæmur löðastærðir koma fram á mæliblöðum ásamt kvóðum á löðinni.

Húsagerð, húsförum og hámarkshæðir

Húsförur er frikst að löðu leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um en gert er ráð fyrir að bygginingar fullt sem best að löð og náðsta umhverfi eru. Á þáðaröðum, b.e. löðum er vísu á Vesturlandsvegi verða þó gerðar strangari kröfun um útilt og frágang byggingu en annars staðar á hverfum. Skilmálatrónið er kveða á um skilmálatrónið, óða en allt er leyfilet, veghegg 7 m og meðalhæð hest 9 m með að undanföllum byggingu á skýrfljólisti í leyisingum óða stórringum.

Meðhöndlun ofanvatns innan löða

Gengdrapinn innan löða skal vera hlutfallslegt og miða skal við að 30% af bílastæðum verði gengdrap. Ofanvatn er að innkryssum og bílastæðum fyrir framan hús má belna í ofanvatnarsvæðum meðfram gótu. Nota skal drennori til að verja bygginingar og húsgrunna fyrir vatni þar sem það að vatn. Vatni í drennum skal beint af ofanvatnarsvæðum sem ligga í gegnum byggðina, t.d. um yfirlaflagnir í gótu, í stað pess að beina því út af svæðinu. Gerð skal geyra fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í bygginingarleysumókn og á aðalupprætti.

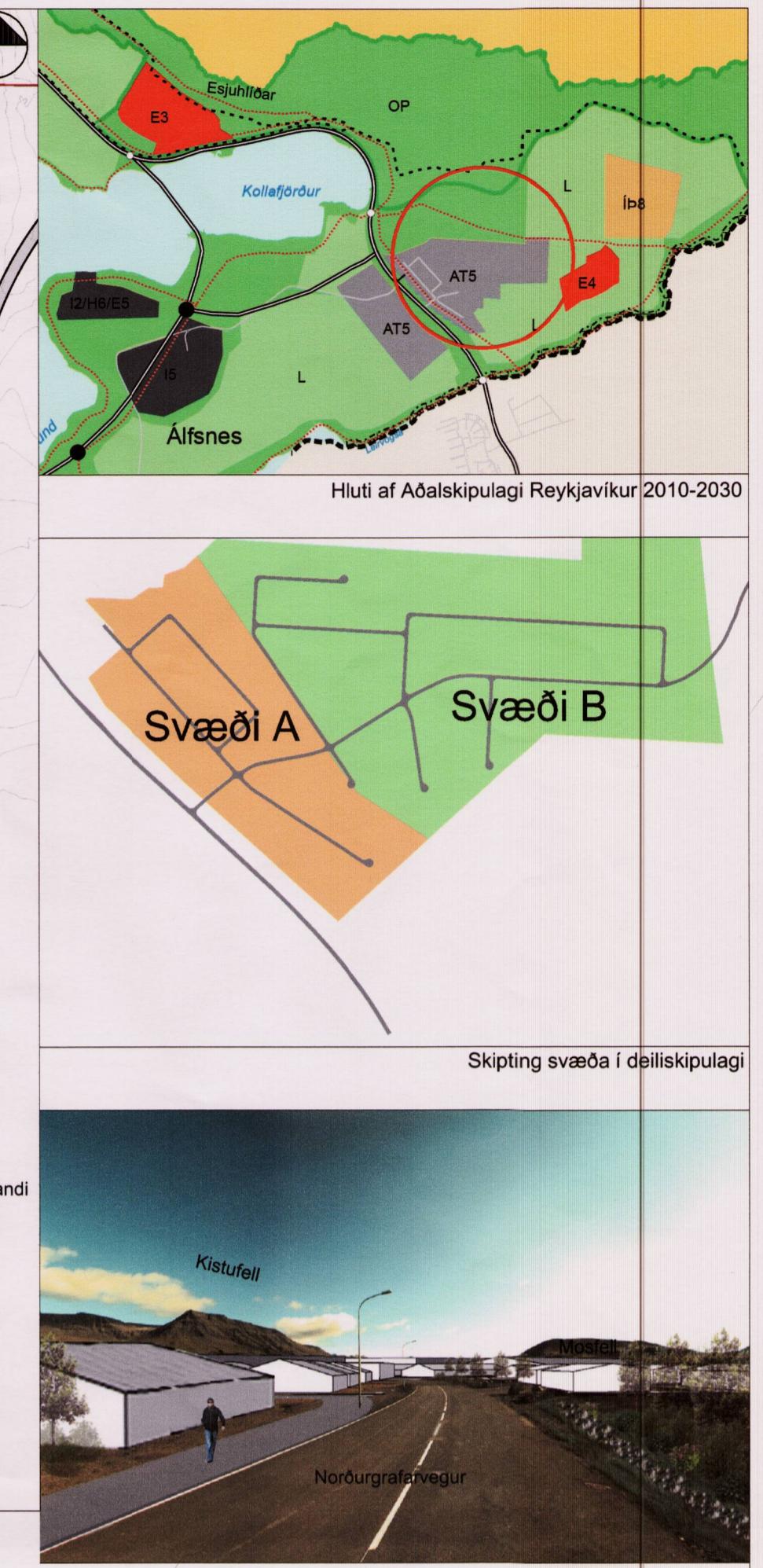
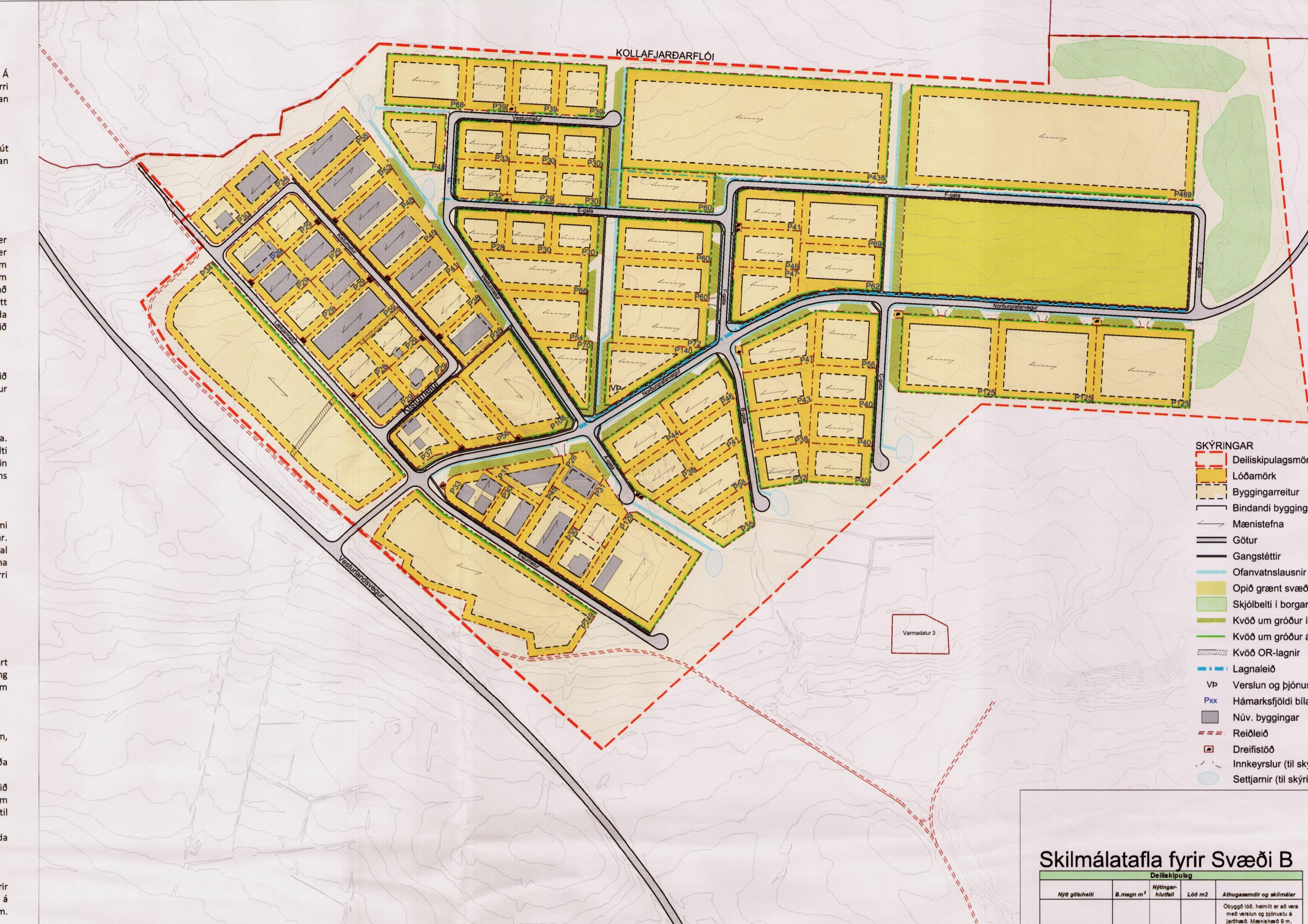
Frágangur á löð og lóðamörkum

Frágang er áhersla á snyrtilegan frágang innan löða. Í útlitunarskilmáum verður gefin frestur til lóðarfrágangi. Verði ekki farði ettr skvæðum í útlitunarskilmáum hefur Reykjavíkurborg rétt að leyfa til síði löða aðaða dægum til og íðuri minnknuðu á nokkrum stóðum. Teknar voru til löðir við Esjumela 4, 6 og 11. Lega Vesturmál breyttist aðeins við samræmis við breyttingar á upprætti. Skipulagsmörkum vor breytt vegna krafna um aukið pláss fyrir ofanvatnslausnir en einig vegna niðurfellinger að löðum við Esjumela.

Breytingar voru gerðar á upprætti og greinargerð dagssett 23. júní og 7. september 2016 m.t. athugasemda og abendinga um lagfæringar.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall löða miðast við 0,4. Ef sett er milligölf í húsi má nýtingarhlutfalli hækka sem því nemur í alft að 0,6. Nýtingarhlutfall einstaka löða kemur fram í skilmálatóflu.



Deiliðskipulagsbreyting bessi sem fengið hefur meðferði í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslagla nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulætiðinni 6. júlí 2016 og í bogorðarliði bannið 6. október 2016. Tillagan var auglýst frá 15.april 2016 með athuga-semdagfestri til 27.maí 2016.

Auglýsing um gildistóku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þanni 20. Apríl 2016.

Fjóru Atlanum

BR. DAGS	BRETTING	TEKN.
REYKJAVÍK	verðin	
LANDMÖTNUN	HAMARBORG 12, 200 KOPAVOGUR, SÍM: 575 5300 - FAX: 554 3300 - NETFAX: landmoton@landmoton.is	
ATHAFNASVÆÐI KJALARNESSI ESJUMELAR - VARMIDALUR		
SKILPASLÓÐ		
TEKN. OGJ. MJ.		
SÁMBOYKT		

DEILIÐSKIPULAGSUPPRÆTTUR KT. KOPAVOGUR VERIN. DEI. 0000-D1404

deca 23.03.16