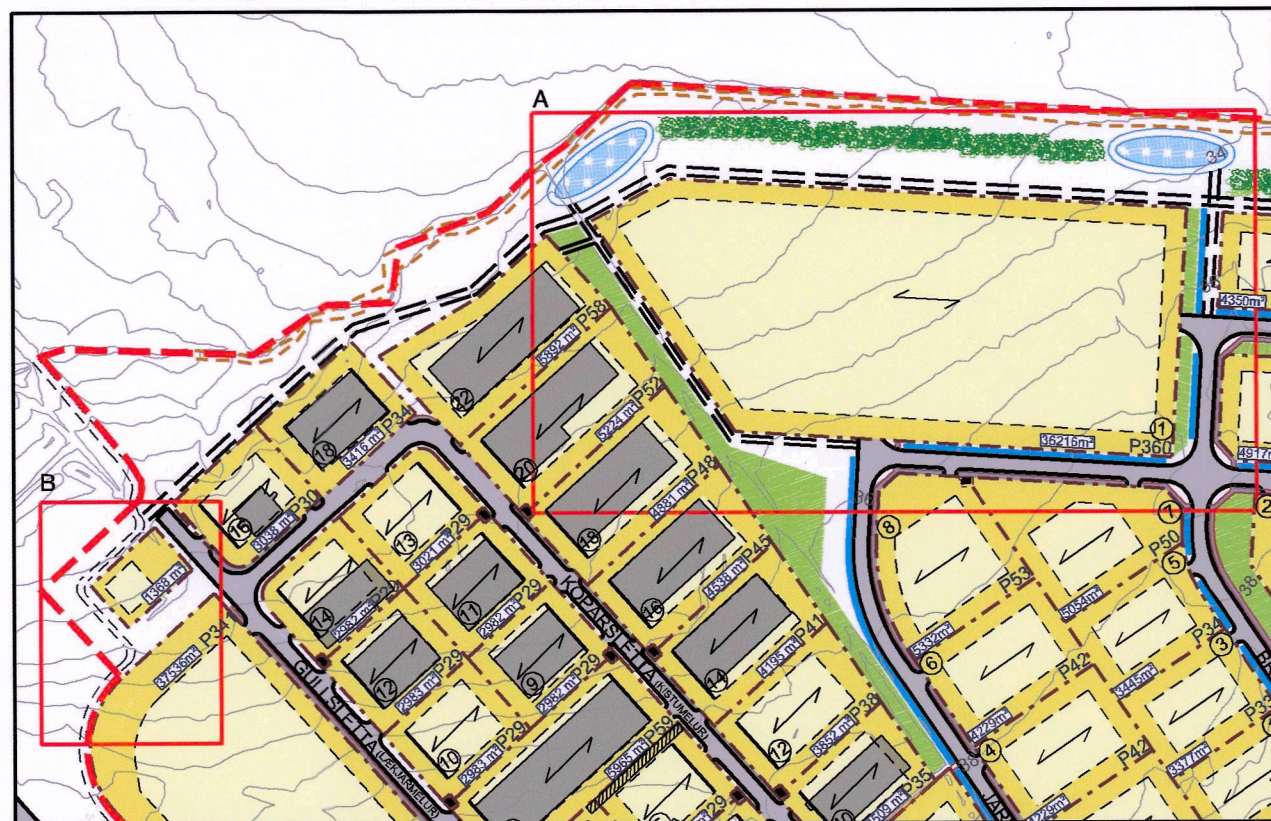
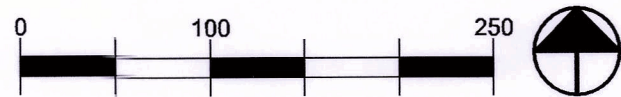


Gildandi deiliskipulag - Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur. Mkv. 1:4000



Deiliskipulagsbreyting Athafnasvæði Esjumelar og Varmidalur. Mkv. 1:4000

- SKÝRINGAR**
- Deiliskipulagsmörk
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitir
 - Bindandi byggingalína
 - Lóðarstærð fermetrar
 - Mænistefna
 - Götur
 - Göngustígur
 - Hjólastígur
 - Þjónustustígur
 - Ofanvatnslausnir
 - Settjarnir
 - Hverfisvemd
 - Gróðursvæði í borgarlandi
 - Skjólbelti í borgarlandi
 - Kvæði um veitlagnir
 - Dreifistöð
 - Húsnúmer
 - Verslun og þjónusta
 - P43 Hámarksfjöldi bílastæða
 - Núv. byggingar
 - Reiðleið



Inngangur

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Esjumela sem öðlaðist samþykkt í B-deild stjórnartíðinda 28. október 2016, síðast breytt í júlí 2018.

Samhliða er gerð breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og í því er verið að rýmka 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 ásætlanleg. Innan þeirrar lóðar, D-melur 1, sem breytingin nær til mun Íslenska Gámafélagið vera með starfsemi sína.

Markmið

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

Breyting A

Breytingin nær til einnar lóðar innan deiliskipulagsins en það er lóð sem skilgreind er sem D-Melur 1 í deiliskipulaginu. Gerð er breyting á skilmálum lóðarinnar þar sem nýtingarhlutfall er lækkað úr 0,3 í 0,2. Þar sem um er að ræða breytingu þar sem verið er að leyfa starfsemi sem flokkast undir mengandi iðnað þá eru sett ákvæðin skilyrði fyrir umrædda lóð. Sett eru sérákvæði fyrir þessa tilteknu lóð sem skilar sér inn á skilmálatöflu deiliskipulagsins.

Sérákvæði lóðar:

- Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásynnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fohættu af svæðinu.
- Moltugerð, eða sambærileg starfsemi, er ekki leyfð undir berum himni/ utandryta til þess að lágmarka lyktar- og sjónmengun og koma í veg fyrir ásynnd meindýra, skal það annað hvort gert með því að reisa hús yfir starfsemi 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.

Varðandi fráveitu innan lóðar þá eru sett eftirfarandi ákvæði

- Eingöngu má tengja frárennslí úr byggingum og yfirbyggðum svæðum inn á skólplagnir.
- Ofanvatn frá lóð tengist í regnvatnslagnir Veitna eftir að hafa fengið viðunandi hreinsun innan lóðar.
- Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.
- 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 er annars vegar Flóalækur og Kollafjörður og hins vegar Leirvogsað.

Núverandi skilmálar:

Deiliskipulag			
Nýtt götuheiti	B.magn m ²	Nýtingarhlutfall	Lóð m ²
			Athugasemdir og skilmálar
			Óbyggð lóð. Gert er ráð fyrir nokkrum byggingum á svæðinu en hámarksþæði á hæstu byggingu er 20 í mæni og vegghæð 15 m. Heimilt er að leggja vinnuslóða á milli lóðarinnar og Kistumels 22.
D-melur 1	10864,8	0,3	36.216

Breyttir skilmálar:

Deiliskipulag			
Nýtt götuheiti	B.magn m ²	Nýtingarhlutfall	Lóð m ²
			Athugasemdir og skilmálar
			Óbyggð lóð. Gert er ráð fyrir nokkrum byggingum á svæðinu en hámarksþæði á hæstu byggingu er 20 í mæni og vegghæð 15 m. Heimilt er að leggja vinnuslóða á milli lóðarinnar og Kistumels 22.
			<ul style="list-style-type: none"> • Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásynnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina, eins líka til að takmarka fohættu 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 starfsemi 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. • Fráveita af svæðinu liggja í lokað fráveitukerfi og tengist ekki blágrænum ofanvatnslausnum. • Mengunarvarnir skulu vera í samræmi við lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir sem og reglugerð 724/2008 um hávaða.
D-melur 1	7243,2	0,2	36.216

Breyting B

Gert er ráð fyrir lóð undir veitumannvirki við norðvesturenda svæðisins. Lóðin er 1.370 m². Til þess að koma henni fyrir þá er reiðvegur og göngu- og hjólastígur færðir. Skipulagsvæðið stækkar einnig um 2.800 m². Settur inn ný þjónustustígur við jaðar deiliskipulagsvæðisins til þess að tengja saman settjarnir sem og einnig tengingu við nýja lóð undir veitumannvirki.

Gerðar eru einnig breytingar á götunöfnum en ný götunöfn eru sett inn en þeim eldri haldið inni innan sviga. Er þetta gert í samræmi við samþykkt borgarráðs dags. 17. desember 2018.

Umhverfisáhrif skv. 12. gr. skipulagslaga

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

Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi:

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	+ Áhrif áætlanar á umhverfisáhrif/-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 áætlanar á umhverfisáhrif/-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 áætlanar á umhverfisáhrif/-þætti skerða umfangsmikið svæði og/eða svæði sem er viðkvæmt fyrir breytingum, m.a. vegna náttúrfars og forminja, og/eða ýra hag mikils fólks. Sú breyting eða tjón sem hlýst af framkvæmdinni er oftast varanleg og yfirleitt óafturkræf. Áhrifin eru oftast á svæðis-, lands- og/eða heimsvisu en geta einnig verið staðbundin.

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 einnig 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.

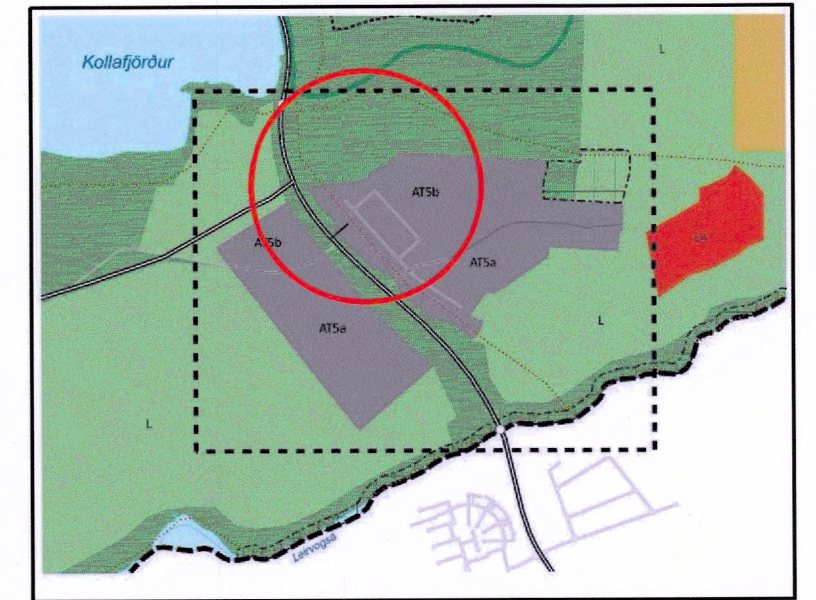
Umhverfismat

Umhverfisþáttur	Vægi	Skýringar og mótvægisáðgerðir
Svæðið sem umræðir er í dag skilgreint sem athafnasvæði þar sem fyrst og fremst er gert ráð fyrir iðnaði og annarri starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarþætti í för með sér. Samkvæmt breytingartillögnum verður starfsemi sorpflokkunar og endurvinnslu heimil á umræddri lóð.	0/-	Skýringar og mótvægisáðgerðir Helstu þættir starfseminnar sem geta haft í för með sér lyktarmengun er sorpflokkunin og moltugerðin. Til þess að lágmarka lyktarmengun skal útblástur hreinsaður áður en hann er losaður út í andrúmsloftið. Vöktun vegna lyktarmengunar er skilyrt vegna nálægðar við útivistarsvæði og íbúðarbyggð. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg/neikvæð.
Landslag og ásynnd	0/+	Ekki eru gerðar breytingar á hámarksþæði hæstu byggingu né á vegghæð. Nýtingarhlutfall er lækkað úr 0,3 í 0,2. Skýringar og mótvægisáðgerðir Gerð er krafa um að svæðið verði afgirt og gróðri komið fyrir á lóðarmörkum til að minnka ásynnd af athafnasvæði og nærliggjandi útivistarsvæði á iðnaðarlóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg/jákvæð.
Fráveita og mengun vatns	0	Innan deiliskipulagsvæðisins er stórt votlendissvæði og einnig er vatnasvæði bæði Leirvogsað og Leirvogs innan svæðisins. Einnig er Kollafjörður viðtakli ofanvatns af norðurhluta Esjumela. Umrædd lóð er á norðurhluta deiliskipulagsvæðisins 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. Skýringar og mótvægisáðgerðir 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 regulega vöktun frárennslis við lóðina. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg.
Menningarminjar	0	Engar menningarminjar eru innan lóðarinnar og hefur breytingin því ekki áhrif á umhverfisþáttinn.
Dýralíf	0	Sú starfsemi sem heimil verður á lóðinni getur dregið að sér fugla, skordýr, nagdýr eða önnur meindýr sem geta haft neikvæð áhrif á umhverfið og annað dýralíf. Skýringar og mótvægisáðgerðir Sá hluti jarðgerðarinnar sem meindýr sjækjast helst í fer fram í lokuð jarðgerðargámum sem hindrar aðgengi dýranna. Farið er fram á varnaráætlun vegna meindýra fyrir starfsemi. Áhrif breytingarinnar á umhverfisþáttinn er því óveruleg.

Umhverfisáhrif breytingarinnar þar sem heimildir eru rýmkaðar á einni lóð eru á þá leið að möguleg neikvæð áhrif munu verða á lýðheilsu, ásynnd, fráveitu og loft. Neikvæð áhrif á lýðheilsu og loft stafa af mögulegri lyktarmengun af svæðinu við vissar aðstæður. 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. Jákvæð áhrif á ásynnd þar sem nýtingarhlutfall á lóðinni er lækkað úr 0,3 niður í 0,2. Að teknu tilliti til mótvægisáðgerða, þar sem neikvæð áhrif eru lágmarkuð, hefur breytingin í heild sinni óveruleg áhrif á umhverfið.

Vegna þeirra umhverfisþátta sem starfsemin getur hugsanlega haft áhrif á þá er talið mikilvægt að skilyrða vöktun og eftirfylgni á eftirfarandi þáttum. Vöktun skal fara fram af hálfu Heilbrigðisráðs Reykjavíkur:

- Vöktun vegna frárennslis frá svæðinu.
- Vöktun vegna lyktarmengunar vegna nálægðar við útivistarsvæði og íbúðarbyggð.
- Hvort farið sé eftir skilmálum hvað varðar ásynnd, hönnun og frágang á svæðinu.
- Hvort viðeigandi úrgangsstjórnun sé á svæðinu.
- Aðlaga skal vöktun í samræmi við þá starfsemi sem er á svæðinu á hverjum tíma.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulagssamgönguráði þann 5. júní 2019

og í borgarráði þann 20. júní 2019.

Tillagan var auglýst frá 27. mars 2019 með athuga-

semdafrest til 8. maí 2019.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.



1.11.2017		Svæði B orkusvæði	
SR.	DACS.	BREYTING	
REYKJAVÍK			
ATHAFNASVÆÐI KJALARNESI ESJUMELAR - VARMIDALUR			
BREYTING Á DEILISKIPULAG		SKIPULAGS ÖÖG	
		TEKNAÐ: ÖÖG	
		SAMÞYKKT	
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR		KT	
KVARNR 1: 4000	KÓPAVOGUR	Dags. 13.2.2019	
VERKFR.	TEKNI. NR.	Br.	
0000-D1404A	D01_brc		