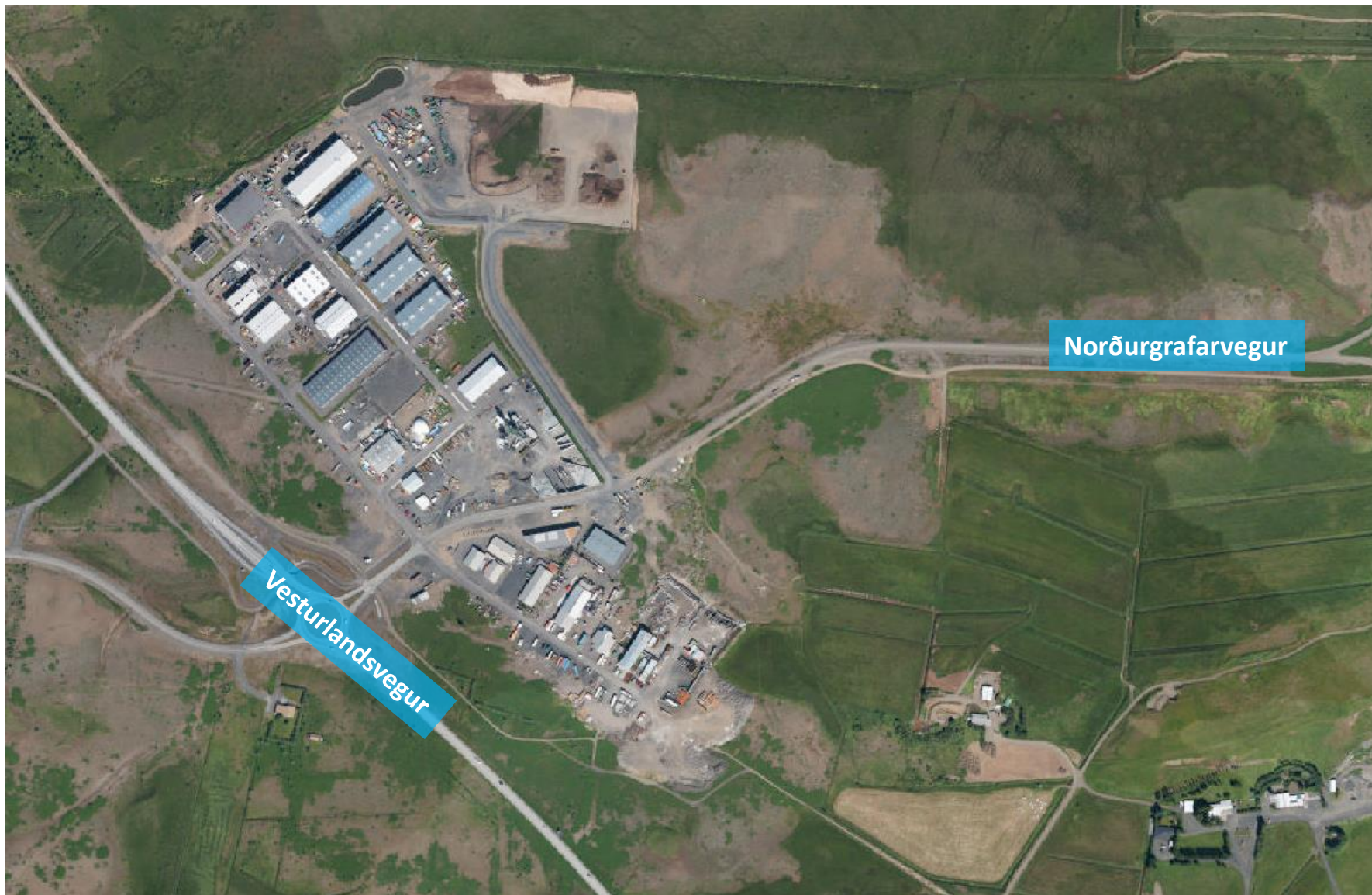


Skipulagsmál Esjumelar

Íbúaráð Kjalarness 20.maí



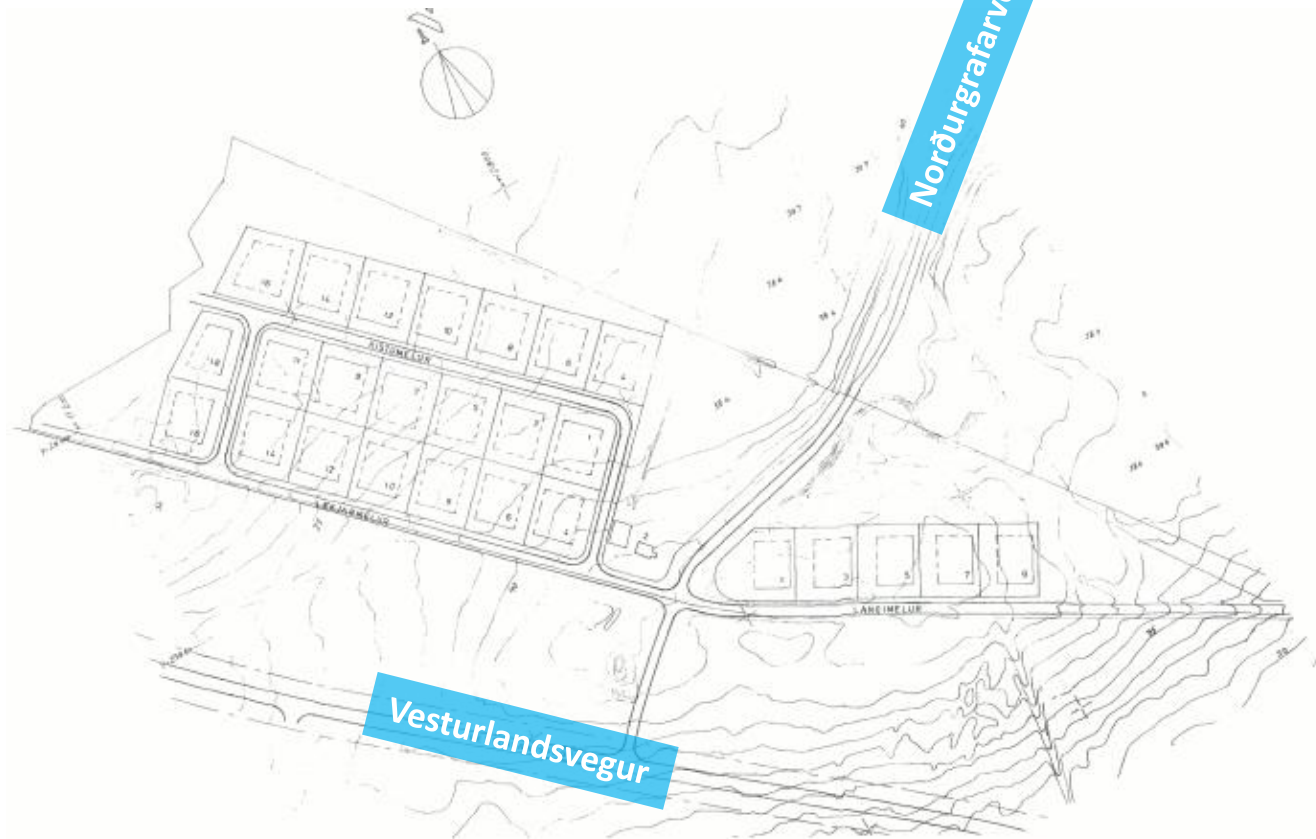
Núverandi aðstæður. Loftmynd tekin árið 2020.



Esjumelar

Upprunalegt skipulag

Árið 1989 var gert deiliskipulag fyrir athafnasvæði á Esjumelum. Skipulagið var ekki staðfest í sveitastjórn Kjalarneshrepps en því var fylgt eftir varðandi uppbyggingu á svæðinu. Alls 26 lóðir svipaðar að stærð.



Esjumelar

Eldra deiliskipulag

Árið 2004 lét Reykjavíkurborg vinna endurskoðun á skipulagi og skilmálum fyrir svæðið, dags. samþ. í borgarráði 6. janúar 2004 m.s.br. Samkvæmt þáverandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 var svæðið með landnotkun í aðalskipulagi sem Athafnasvæði með eftirfarandi skilgreiningu:

"A4. Esjumelar-austan Vesturlandsvegar. Fyrst og fremst framleiðslu-
iðnaður sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, verkstæði
og vörugeymslur."

Stærð svæðisins er um 28 ha.

- Skýringar
- Atvinnulóðir
 - Stækkun atvinnulóða
 - Græn svæði
 - Byggingareitir
 - Byggingar
 - Spennistöð
 - Mörk skipulagssvæðis
 - Reiðstígur



Esjumelar

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá var núverandi athafnasvæði við Esjumela stækkað. Nú eru skilgreind þrjú meginathafnasvæði í Reykjavík; Hálsahverfi, Esjumelar og Hólmsheiði. Á athafnasvæðum er almennt gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun s.s. léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasölum, umboðs- og heildverslunum. Einnig starfsemi sem þarfnast mikils rýmis. Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum.

Skipulagslýsing fyrir endurskoðað og stækkað deiliskipulag var samþykkt fyrri hluta árs 2015. Á svæðinu var gert ráð fyrir hreinum iðnaði og stórum lóðum fyrir möguleg gagnaver. Stærð skipulagssvæðis orðið rúmlega 80 hektarar.

.



Deiliskipulag Esjumelar Athafnasvæði



LÝSING VEGNA DEILISKIPULAGS

Sbr. 1.mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010

dags. 29. apríl 2015



LANDMÓTUN

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

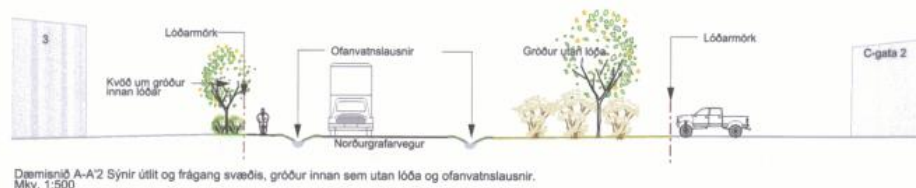
Esjumelar

deiliskipulag

Eldra skipulag frá 2004 var tekið inn í nýtt skipulag og eldra skipulag felld úr gildi.

Markmið fyrir endurskoðað skipulag:

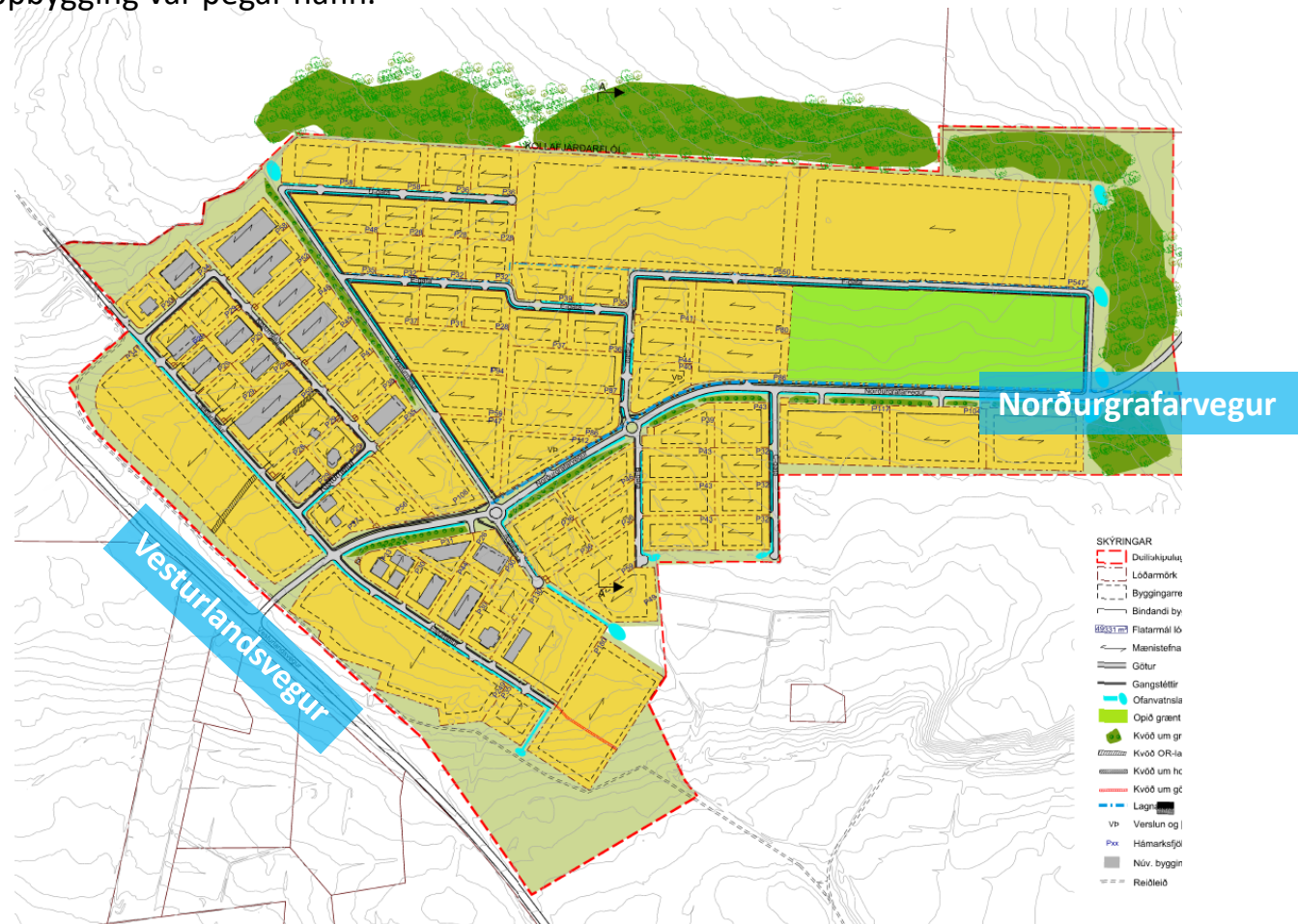
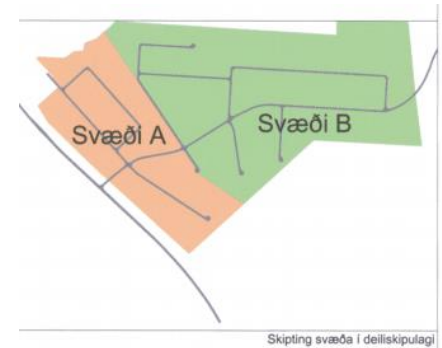
- Að mynda heildsteypt atvinnusvæði úr lóðum af mismunandi stærðum og gerðum undir atvinnustarfsemi sem uppfyllir ströngustu kröfur um mengunarvarnir.
- Að skapa snyrtilegt og skjólgott umhverfi og milda ásýnd svæðisins með markvissri gróðursetningu skjólbelta og götutrjáa innan svæðisins.
- Að gatnakerfi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



Esjumelar

deiliskipulag

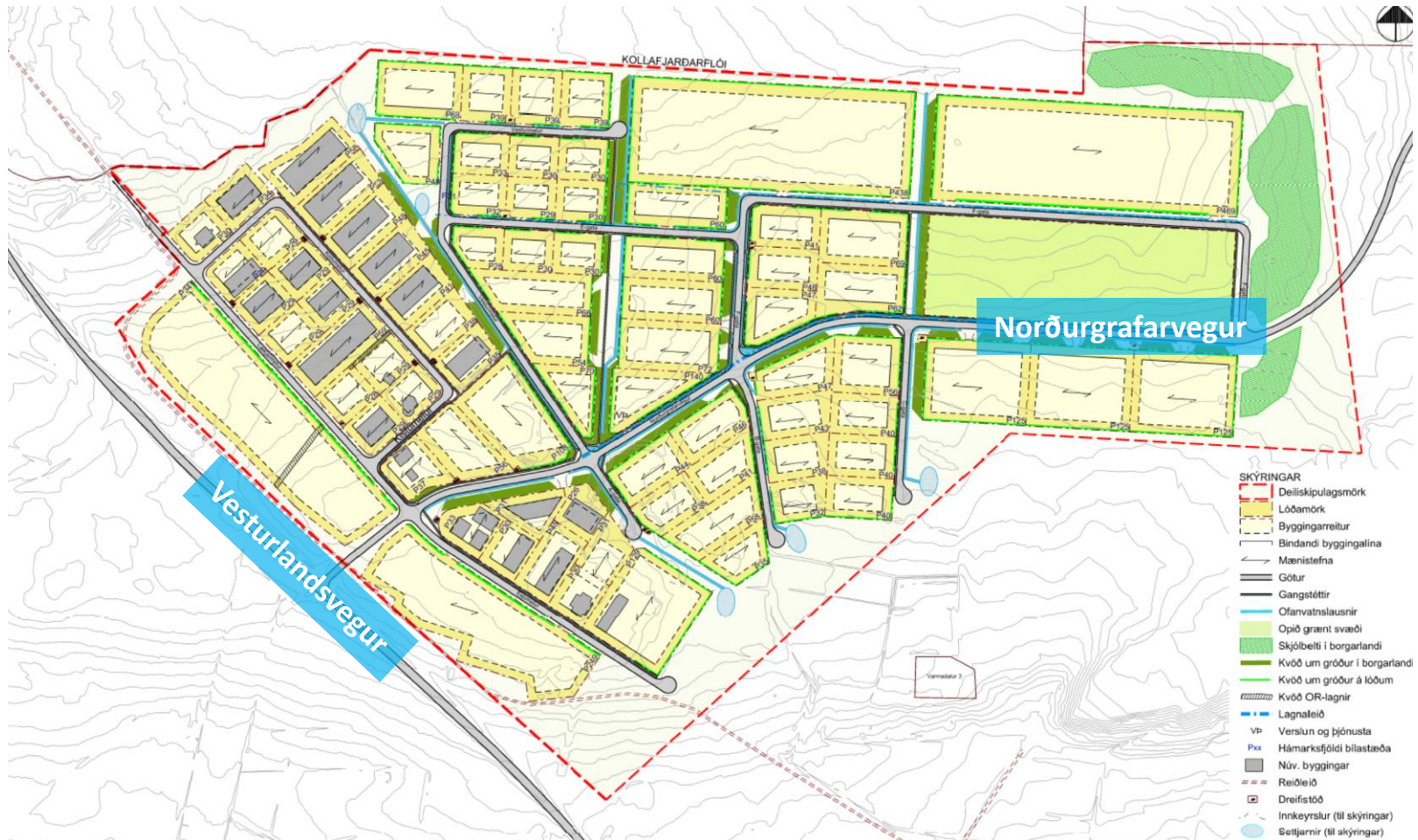
Drög að tillögu sem var kynnt á íbúafundi árið 2016 sem var haldinn í Fólkvangi í Grundarhverfi. Um er að ræða land í eigu Reykjavíkur og tillagan gerði ráð fyrir tvískiptingu A og B svæði. A svæði er þar sem uppbygging var þegar hafin. B svæði er óbyggt svæði.



Esjumelar

deiliskipulag

Samþykkt skipulagstillaga í lok árs 2016 að loknu kynningarferli.





Skjólbelti utan borgarlands (til skýringar)
Háð eiganda lands

Skjólbelti utan borgarlands (til skýringar)
Háð eiganda lands

Til síðari nota

Norðurgráfarvegur

Vesturlandsvegur

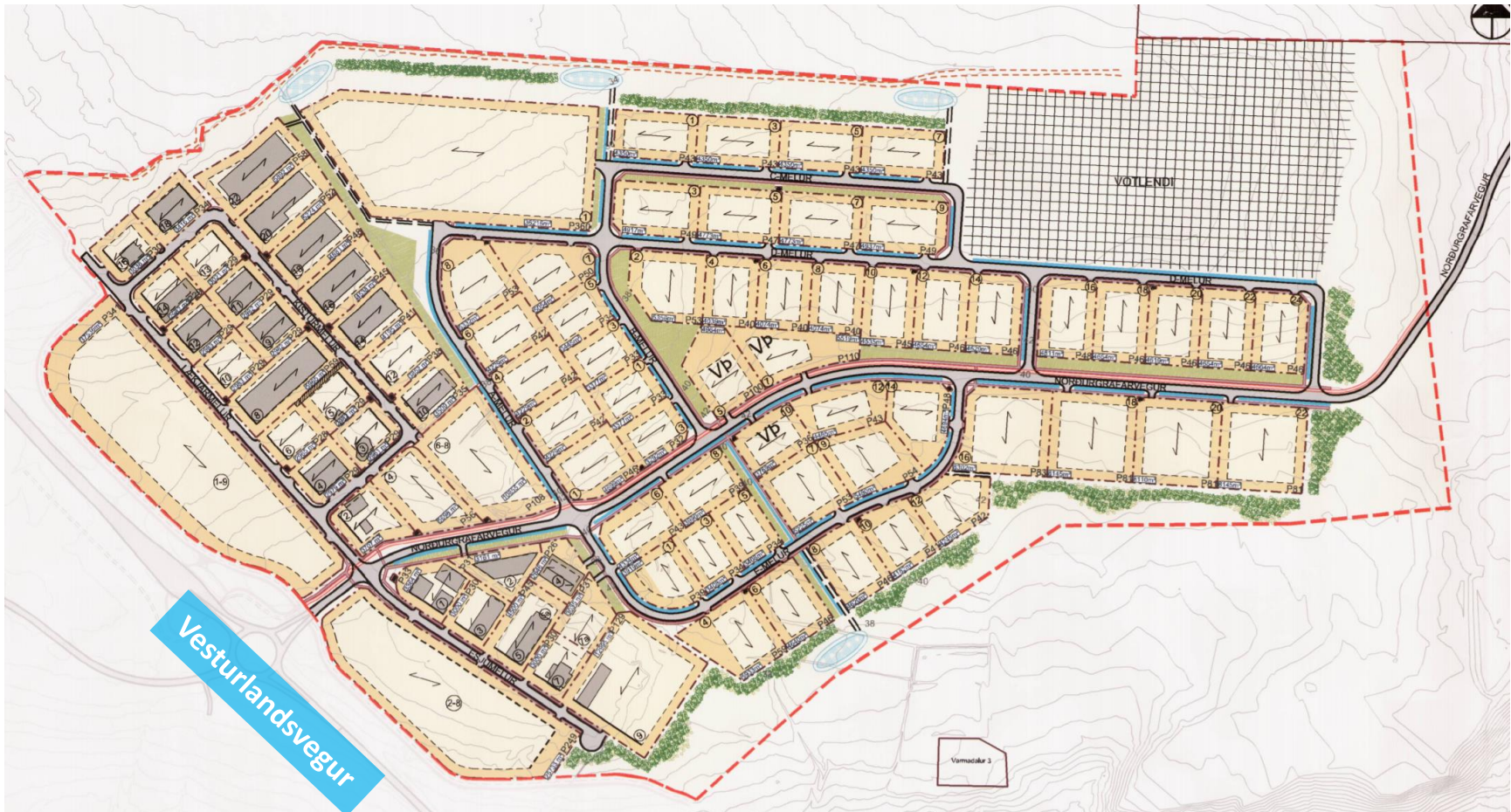
SKÝRINGAR

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Bindandi byggingalína
- Flatarmál lóða
- Götur
- Gangstéttir
- Ofanvatnslausnir
- Skjólbelti í borgarlendi
- Kvð um gróður í borgarlendi
- Kvð um gróður á lóð
- Kvð -OR-lagnir
- Kvð um holræsi
- Lagnaleið
- Vb Verslun og þjónusta
- Byggingar til skýringar
- Núv. byggingar
- Innkeyslur (til skýringar)
- Settjarnir (til skýringar)

Esjumelar

deiliskipulag

Breytingartillaga fyrir skipulag sem var auglýst snemma árs 2018. Gagnaverslóðir teknar út. Skilgreind lóð í skipulagi þar sem Íslenska Gámafélagið er að koma sér fyrir. Hverfisvernd er sett á votlendið. Gatnakerfi og lóðum breytt lítillega, og endurhönnun á ofanvatnslausnum. Breytt skipulagstillaga samþykkt um mitt sumar 2018.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

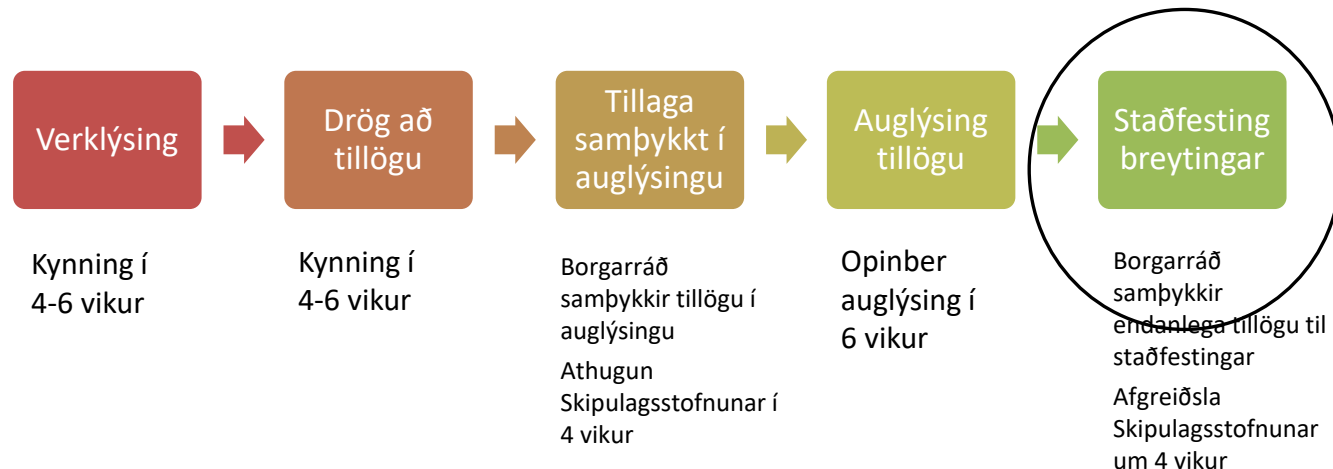
Iðnaður og önnur landfrek starfsemi

Endurmat á landþörf iðnaðar

Landnotkunarheimildir einstakra atvinnusvæða

Aðalskipulagsbreytingu ásamt umhverfismati

Til samþykktar skv. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. einnig
lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Iðnaður og önnur landfrek starfsemi Esjumelur (AT5). Breytt skilgreining landnotkunar Umsögn að lokinni auglýsingu.

Aðalskipulagstillagan:

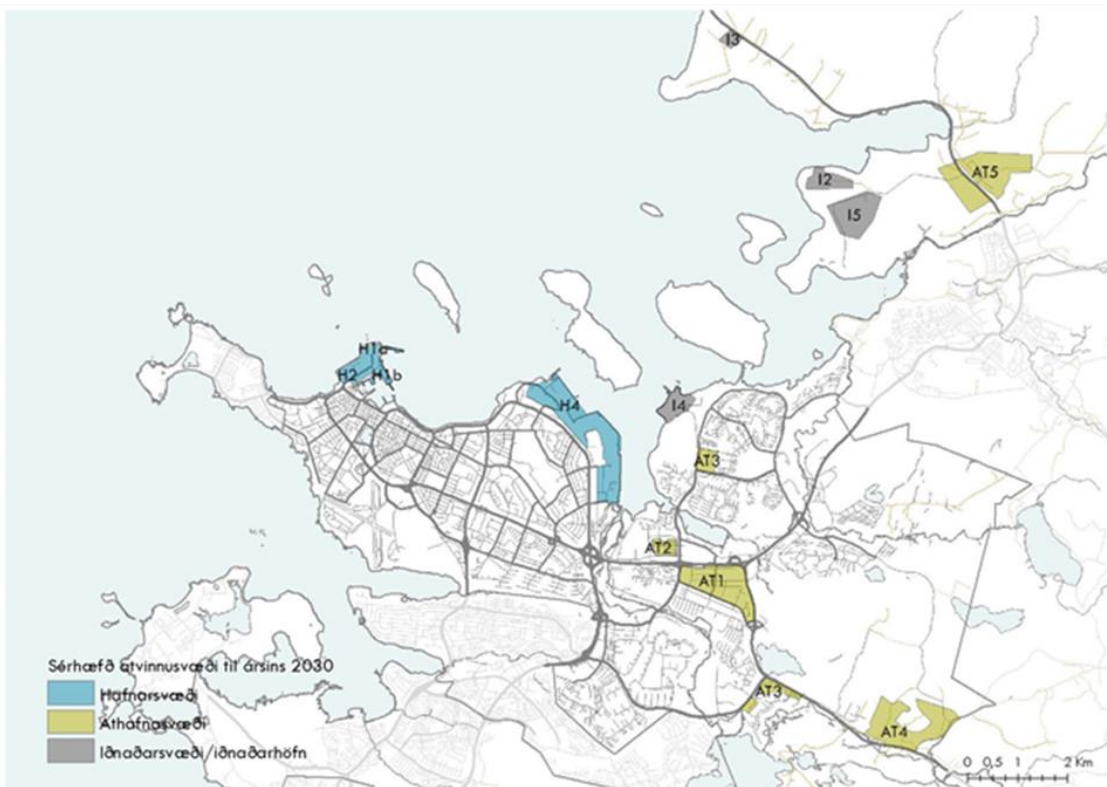
Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 21. febrúar 2019 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingartillögunni fylgdi umhverfisskýrsla, sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Breytingartillagan nær til athafnasvæðis á Esjumelum (AT5) og varðar breytta skilgreiningu landnotkunar á hluta svæðisins. Breyting á deiliskipulagi Esjumela var auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Tillagan var auglýst á tímabilinu 29. mars til 7. maí 2019. Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingatíma hennar. Fyrir lágu umsagnir og athugasemdir sem horft var til við afgreiðslu tillögunnar í auglýsingu.

Afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar, sbr. einnig 9. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006:

Lagt er til að auglýst aðalskipulagsbreyting verði samþykkt óbreytt, ásamt meðfylgjandi umhverfismati. Við mótnun breyttra skipulagsákvæða fyrir athafnasvæði á Esjumelum var tekið mið af framkomnum umsögnum og niðurstöðum umhverfismats. Kröfur um umhverfismat deiliskipulagsbreytinga vegna mögulegrar iðnaðarstarfsemi á svæði AT5b eru hluti af bindandi ákvæðum aðalskipulags.

Iðnaður og önnur landfrek starfsemi – markmið og valkostir

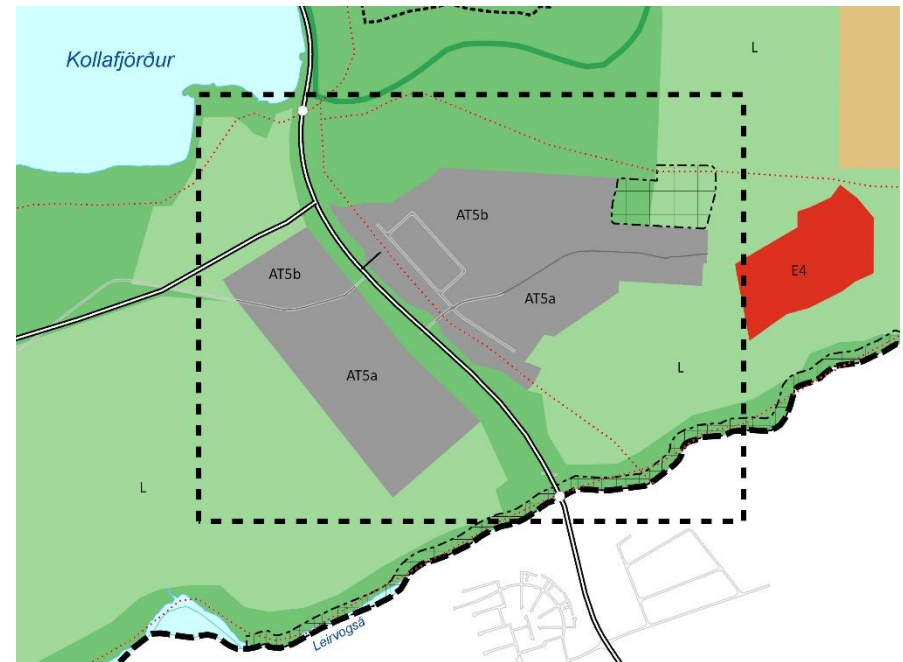
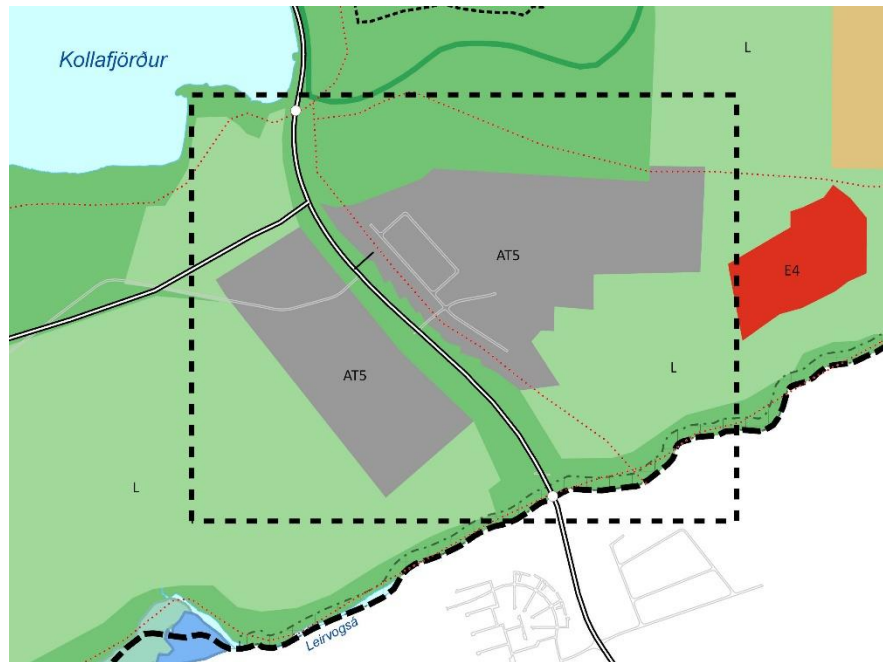


- Að tryggja landsvæði og lóðir fyrir þá atvinnustarfsemi sem þarf af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags, að víkja af eldri atvinnusvæðum.
- Að skerpa á markmiðum um uppbyggingu hvers atvinnusvæðis og endurskoða landnotkunarskilgreiningar og mæta aðkallandi þörf fyrir iðnaðarlóðir

Þrír valkostir til skoðunar í umhverfismati:

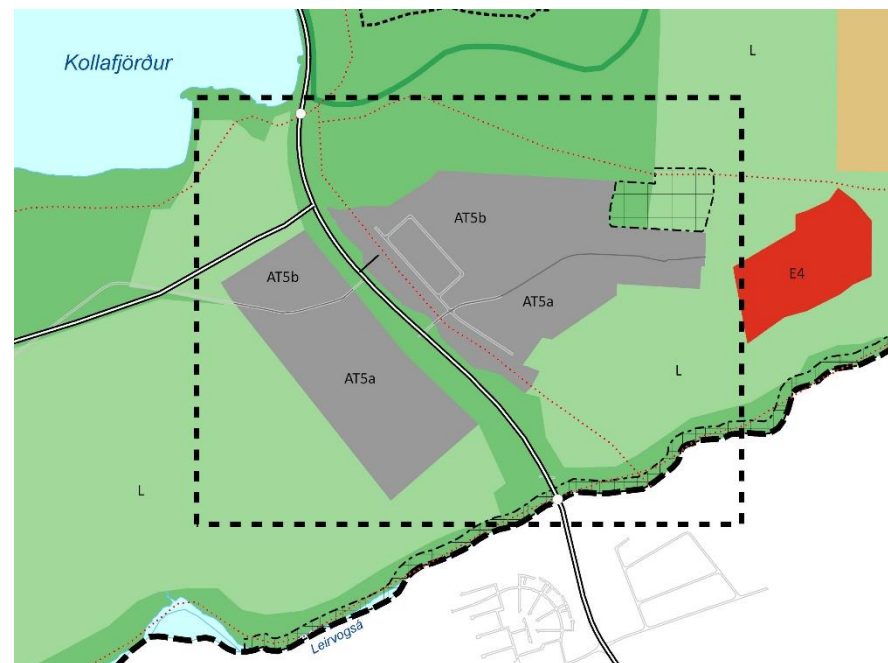
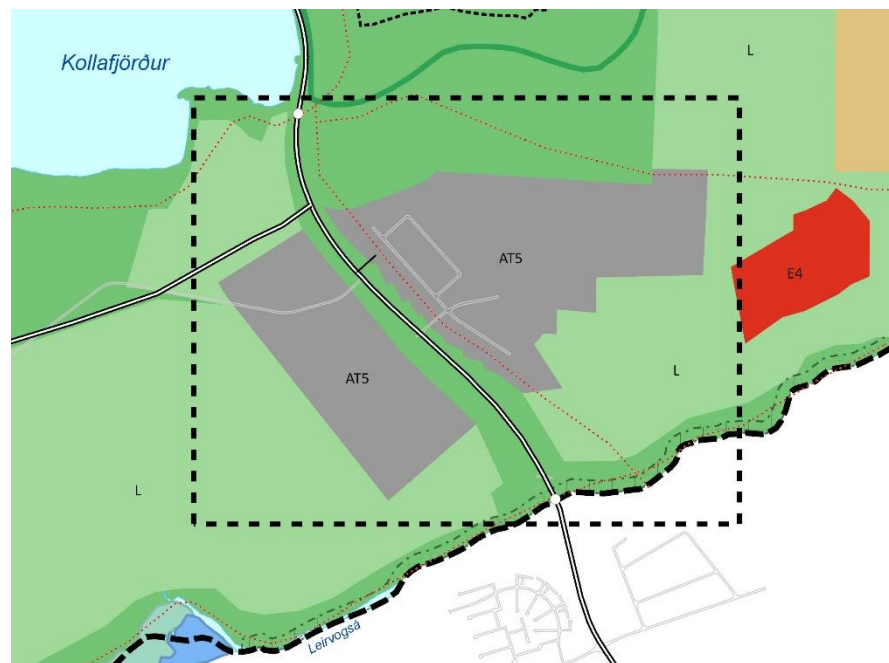
- A. Einföld skilmálabreyting fyrir athafnasvæðin í Hólmsheiði og Esjumelum sem heimilar mögulegan iðnað að uppfylltum ákveðnum skilyrðum
- B. Hluti Esjumela og Hólmsheiðar breytt í iðnaðarsvæði
- C. Nýtt iðnaðarsvæði skilgrein norðan gas- og jarðgerðarstöðvar

Breytingartillaga– byggð á valkosti A en nær eingöngu til Esjumela



„ AT5a-b. Esjumelar–athafnasvæði við Vesturlandsveg. Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. Á norðurhluta svæðisins (AT5b) má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr.skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði....

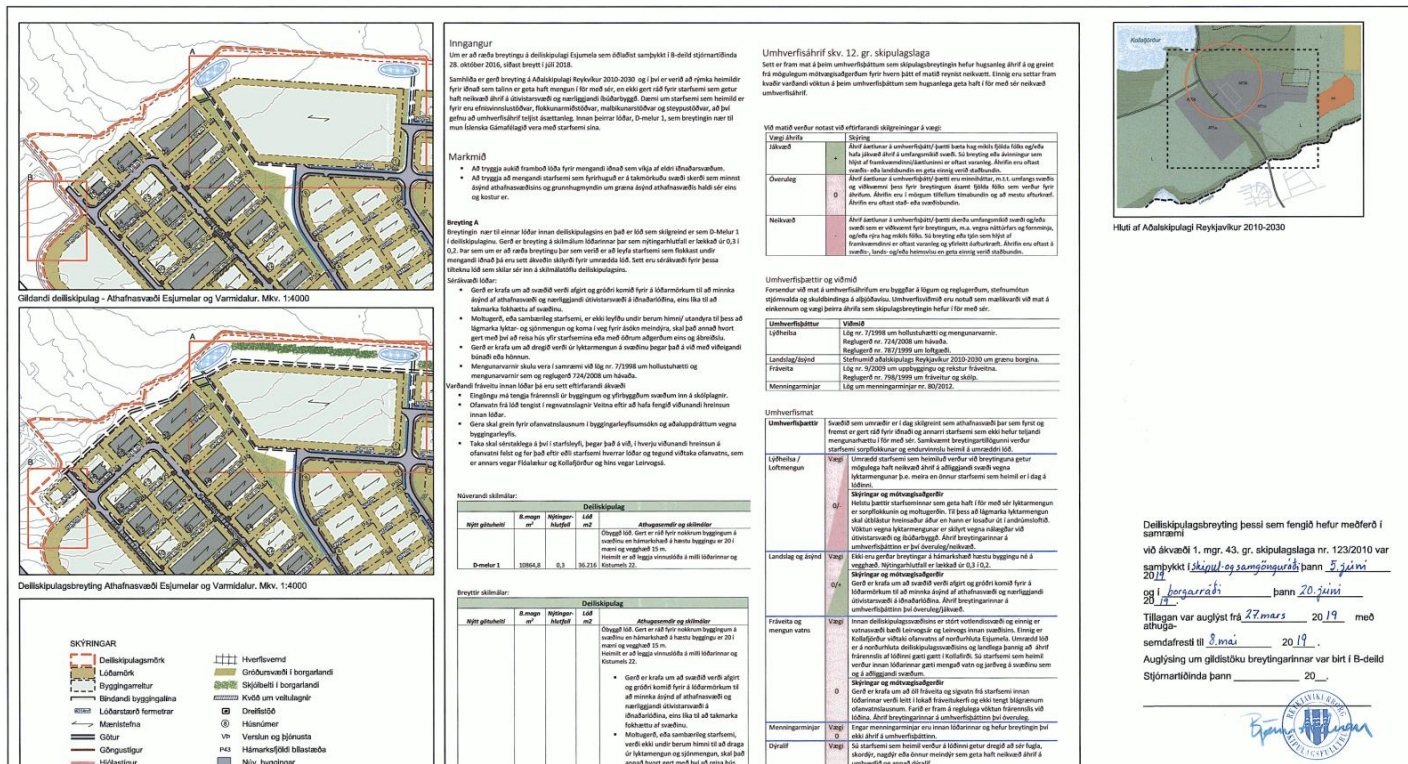
Breytingartillaga– byggð á valkosti A en nær eingöngu til Esjumela



„Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar: 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins;; 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum; 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er; 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyr og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun; 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. 6) Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.“

deilskipulag

Breytingartillaga fyrir lóð Íslenska Gámafélagsins samþykkt fyrir um tveimur árum, maí 2019. Samhliða breytingu á fyrrnefndri aðalskipulagsbreytingu varðandi að rýmka heimildir fyrir iðnað á svæðinu sem talin er geta haft mengun í för með sér. Ekki gert ráð fyrir starfsemi sem getur haft neikvæð áhrif á útivistarsvæði eða nærliggjandi íbúðarbyggð. Gerð var skilmálabreyting fyrir lóðina varðandi lækkun á nýtingarhlutfalli úr 0,3 í 0,1 og ákveðin skilyrði og sérákvæði sett fyrir lóðina varðandi umhverfisáhrif og umhverfistafala sett fram með mótvægisáðgerðum og vöktun á þáttum sem geta haft í för með sér neikvæð umhverfisáhrif.



Esjumelar

deiliskipulag

Breytingartillaga 2020, auglýst snemma árs. Samþykkt um mitt sumar 2020. Sambærilegt ferli og tillagan fyrir lóð Íslenska Gámfélagsins 2019. Byggir á þeim heimildir sem voru rýmkaðar í fyrrnefndri aðalskipulagsbreytingu varðandi iðnað á svæðinu sem talin er geta haft mengun í för með sér, að því gefnu að umhverfisáhrif teljist ásættanleg. Um er að ræða nýja lóð við Bronsléttu 6, þar sem sameinaðar eru alls 12 lóðir í gildandi skipulagi í eina lóð sem er áætluð fyrir Malbikunarstöðina Höfða, og sett eru sérákvæði á lóðina sbr. skilyrði til rýmkunar um heimildir fyrir iðnaðarstarfsemi.



