



Reykjavík 29.08.2022

Reykjavíkurborg - eignasjóður
Borgartúni 10-12
105 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2022 varðandi eftirfarandi mál.

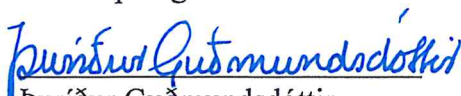
Kjalarnes, Esjumelar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. ágúst 2022 var lögð fram umsókn Skrifstofu framkvæmda og viðhalds dags. 16. ágúst 2022 um framkvæmdaleyfi vegna heildarframkvæmda við gerð gatna og jarðvegsskipti fyrir göngu- og hjólastíga og lagnir á Esjumelum á Kjalarnesi. Verkið felst í gerð nýrra gatna og fullnaðarfrágangi stofnlagna fráveitu, skólplagna, vatns í götustæði, stofnlagna hitaveitu, rafmagns og ljósleiðara í gangstéttarstæði, götulýsingar og heimæða aðliggjandi lóða. Einnig er lagður fram uppdr. VSO ráðgjafar dags. 16. júní 2022. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2022.

Samþykkt að gefa út framkvæmdaleyfi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2022 .

Vísað til skrifstofu sviðsstjóra til útgáfu framkvæmdaleyfis. Vakin er athygli á að greiða þarf fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis skv. gr. 5.2 í gjaldskrá skipulagsfulltrúa nr. 1551/2021.

F.h. skipulagsfulltrúa


Þuríður Guðmundsdóttir

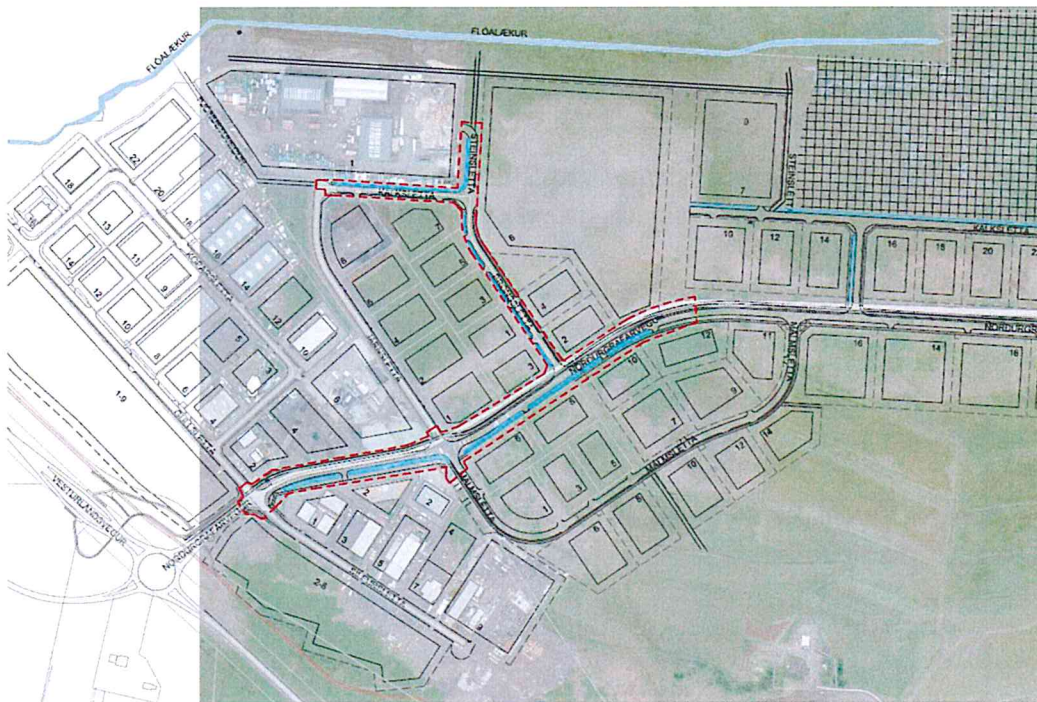
Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. ágúst 2022.



Reykjavík 24. ágúst 2022

Varðar: Kjalarnes Esjumelar, framkvæmdaleyfi.

Lögð er fram umsókn Skrifstofu framkvæmda og viðhalds dags. 16. ágúst 2022 um framkvæmdaleyfi vegna heildarframkvæmda við gerð gatna og jarðvegsskipti fyrir göngu- og hjólastíga og lagnir á Esjumelum á Kjalarnesi. Verkið felst í gerð nýrra gatna og fullnaðarfrágangi stofnlagna fráveitu, skólplagna, vatns í götustæði, stofnlagna hitaveitu, rafmagns og ljósleiðara í gangstéttarstæði, götulýsingar og heimæða aðliggjandi lóða. Áætlað er að framkvæmdir hefjist í september 2022 og ljúki í október 2023. Einnig er lagður fram uppdr. VSÓ ráðgjafar dags. 16. júní 2022.



Yfirlitsmynd, framkvæmdasvæði.

Erindið sem sótt er um er framkvæmdaleyfisskilt skv. 1. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 772/2012 um framkvæmdaleyfi, sbr. 1. mgr. 5. gr. sömu reglugerðar þar sem um er ræða nýjan veg. Framkvæmdin telst meiriháttar og þ.a.l. nokkuð umfangsmikil, sem nær yfir tiltölulega langt tímabil og breytir ásýnd umhverfisins með tilheyrandi raski fyrir notendur svæðisins á meðan framkvæmdum stendur.

Um er að ræða athafnasvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, AT5. Á svæðinu er almennt gert ráð fyrir atvinnustarfsemi og í nýlega samþykktu aðalskipulagsbreytingu þá hefur verið opnað á skilmála að heimila stakar iðnaðarlóðir á svæðinu. Með því þá er verið að tryggja landsvæði og

lóðir fyrir slíka atvinnustarfsemi, og að skerpa á markmiðum um uppbyggingu hvers atvinnusvæðis og endurskoða landnotkun og mæta aðkallandi þörf fyrir iðnaðarlóðir.

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 undanegnu 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. 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 ásjúnd 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 innandyra 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.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Esjumela, dags. samþ. 7. júní 2018, þar er verið að skilgreina 50 nýjar lóðir fyrir atvinnustarfsemi, þar eru helstu markmið skipulagsins:

- 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 ásjúnd 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 viðkomandi.

Í skipulaginu sem var samþykkt 2016 þá hafa verið gerðar breytingar á þann veg að stórar lóðir sem voru hugsaðar m.a. fyrir gagnaver eða sambærilegt hafa verið teknar út og minni lóðir settar í staðinn, breytt vegakerfi og stóru votlendissvæði hlíft. Skipulagssvæðið er alls um 83-84 hektarar. Meginaðkoma að svæðinu er um Vesturlandsveg og um Norðurgrafarveg sem liggur eftir svæðinu endilöngu. Aðkomur að lóðum eru frá viðkomandi safngötum og aðkomur inn á lóðir eru sýndar sem leiðbeinandi á skipulagssuppdraetti.



Gildandi skipulagsuppráttur

Niðurstaða

Ekki er lagst gegn því að veitt verði framkvæmdaleyfi fyrir umræddri framkvæmd. Framkvæmdin er í samræmi við gildandi aðal- og deiliskipulag. Í samræmi við uppbyggingaráform þá er leyfið gefið út til ársloka 2023 frá útgefnum degi. Verði séð fram á breytingar á áætlun, þ.e. framkvæmdir tefjast að verulegu leyti og/eða ef gerðar verða skipulagsbreytingar á svæðinu þá þarf að sækja um endurnýjað framkvæmdaleyfi.

Gæta skal varúðar við framkvæmdina og skal virða allar reglur og leiðbeiningar um vinnutíma, merkingar, hávaða og rask við svæðið þannig að framkvæmdin valdi sem minnstu raski eins og mögulegt er. Einnig skal tryggja að vinnusvæði sé snyrtilegt vegna viðkvæmrar staðsetningar þess við hlið íþróttasvæðis og ekki er heimilt að safna upp stórum haugum af efni til losunar, þannig að það geti valdið jarðvegsfoki eða annarri truflun fyrir lóðarhafa og notendur á svæðinu.

Ef framkvæmdaleyfishafi þarf að nýta borgarland við framkvæmdina, t.d. með því að setja upp girðingar, merkingar, tæki ofl. skal framkvæmdaleyfishafi afla framkvæmdaheimildar hjá skrifstofu rekstur og umhirðu á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Jafnframt er farið fram á að gengið verði snyrtilega frá svæðinu að framkvæmdum loknum, sem og ef framkvæmdir stoppast yfir lengri tíma í miðju verki. Framkvæmdatíma skal lokið innan tilgreinds tíma og er minnt á að framkvæmdaleyfið fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess, sbr. 1. mgr. 14. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa,
/Björn I. Edvardsson.

