

Deiliskipulag Athafnasvæði Esjumelar -Varmidalur

Breyting á deiliskipulagi



Greinargerð 1. nóvember 2017

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

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

samþykkt í _____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti

til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1.	Forsendur og ástæða breytingar	1	5.4.11.	Sorpgeymslur	5
2.	Greinargerð	1	5.5.	SÉRSTAKIR SKILMÁLAR	5
3.	Afmörkun og aðkoma	2	5.5.1.	Lóðir undir athafnastarfsemi.....	5
4.	Markmið	2	5.5.2.	Lóðir fyrir veitufyrirtæki	6
5.	Skilmálar	2	5.5.3.	Lagnir og veitur.....	6
5.1.	Gatnakerfi og bílastæði	2	5.5.4.	Mengunarvarnir	6
5.2.	Gönguleiðir og almenningssamgöngur.....	2	5.5.5.	Meðhöndlun ofanvatns á svæði B.....	6
5.3.	Hverfisvernd	3	5.5.6.	Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B.....	7
5.4.	ALMENNIR SKILMÁLAR.....	3	5.5.7.	Meðhöndlun ofanvatns innan hverfis (borgarland).....	7
5.4.1.	Hönnun og uppdrættir	3	5.5.8.	Meðhöndlun ofanvatns í jaðri svæðis B.....	7
5.4.2.	Mæliblöð og hæðarblöð	3	5.5.9.	Frágangur á lóð og lóðarmörkum.....	8
5.4.3.	Lóðir og lóðastærðir	3	6.	Umhverfisáhrif	8
5.4.4.	Húsagerð, húsform og hámarkshæðir	4			
5.4.5.	Nýtingarhlutfall.....	4			
5.4.6.	Byggingarreitir-byggingalínur	4			
5.4.7.	Fornleifar	4			
5.4.8.	Gróður í borgarlandi	4			
5.4.9.	Verslun og þjónusta.....	5			
5.4.10.	Frágangur svæða á vegum Reykjavíkurborgar	5			

Meðfylgjandi er deiliskipulags- og skýringaupprættir
dagsettur 1. nóvember 2017.

1. Forsendur og ástæða breytingar

Í gildi er deiliskipulag athafnasvæðis á Esjumelum á Kjalarnesi sem samþykkt var 6.10.2016. Reykjavíkurborg ákvað að fara í breytingu á því skipulagi þar sem ákveðnar áherslubreytingar hafa átt sér stað, t.a.m sameining lóða, stórar gagnaverslóðir voru ekki lengur inni í myndinni og aukið pláss gefið fyrir ofanvatnslausnir og einföldun á vegakerfi. Greinargerð þessi kemur í stað greinargerðar með fyrrnefndu deiliskipulagi.

Neðangreint eru þær breytingar sem ráðist var í í þessari fyrstu breytingu á deiliskipulaginu.

Breytingar á deiliskipulagi fyrir Esjumela:

1. Stærstu lóðirnar sem hugsaðar voru fyrir gagnaver, teknar út og minni lóðir settar í staðinn.
2. Breytt vegakerfi, hringleiðir í stað botnlanga, aukið pláss gefið fyrir ofanvatnslausnir og settjarnir.
3. Skipulagsmörk breytt og stækkuð örlítið til suðurs til að koma fyrir settjörn, sem og einnig breyting sunnan við lóð 2R við Vesturlandsveg.
4. Breyttar stærðir lóða vegna breytinga á vegakerfi, skilmálatafla yfirfarin m.t.t. lóðastærða, byggingamagns o.s.frv. og eldri skilmálatöflu skipt út fyrir nýja.
5. Garður færast til.
6. Bætt er við umfjöllun um votlendi í greinargerð og kafla um umhverfisáhrif.
7. Sameining lóða í norðvesturhorni í eina stóra lóð.

8. Staðsetning spennistöðvalóða endurskoðuð.
9. Kafli um veitur og ofanvatnslausnir endurskoðaður.
10. Meðal breytinga er fækkun og minnkun lóða á norðausturhluta skipulagssvæðisins. Við þá breytingu er stóru votlendissvæði sem áætlað var að myndi fara undir byggð hlíft.

2. Greinargerð

Skipulagið er í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Í nýju aðalskipulagi þá var gerð sú breyting frá eldra aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 að nýtt atvinnusvæði var skilgreint á Álfsnesi og núverandi atvinnusvæði við Esjumela (AT5) stækkað. Í aðalskipulaginu eru skilgreind þrjú meginathafnasvæði, Hálsahverfi (AT2), Esjumelar (AT5) og Hólmsheiði (AT4). Á athafnasvæðum er almennt gert ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttum iðnaði, hreinlegum verkstæðum, bílasölum, umboðs- og heildverslunum. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, meðal annars vinnusvæðis utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður. Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í ákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisflek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Heimilar eru skrifstofur sem tengjast grunnstarfsemi athafnasvæða.

Svæðið er eignarland Reykjavíkurborgar og er því skipt niður í tvö svæði. Svæði A þar sem uppbygging er þegar hafin samkvæmt eldra

skipulagi og svæði B sem er óbyggt. Lögð er áhersla á það að klára uppbyggingu og frágang á svæði A áður en farið verði í úthlutun á svæði B.

3. Afmörkun og aðkoma

Stærð svæðisins er um 84 ha og nær frá Vesturlandsvegi í suðvestri, jörðunum Kollafirði og Varmadal til norðurs og suðurs og að Flóa í austri. Aðkoma að svæðinu er um Vesturlandsveg en Norðurgrafarvegur liggur í gegnum athafnasvæðið. Til þess að auka umferðaröryggi að svæðinu þá þyrfti að ráðast í aðgerðir á næstu árum á Vesturlandsvegi í samráði við Vegagerðina. Með aukinni starfsemi á svæðinu þá verða núverandi gatnamót ekki viðunandi og úrbætur nauðsynlegar.

4. Markmið

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- 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 ásýnd 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 viðkomið.

5. Skilmálar

5.1. Gatnakerfi og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er um Vesturlandsveg og um Norðurgrafarveg sem liggur eftir svæðinu endilöngu. Aðkomur að lóðum er frá viðkomandi safngötum og eru aðkomur inn á lóðir sýndar sem leiðbeinandi á skipulagsupprætti. Almenn er ein aðkoma á lóð en leyfilegt er að vera með tvær aðkomur ef þess gerist þörf. Reikna skal að lágmarki með einu bílastæði fyrir hvern 50 m² í atvinnuhúsnæði og einu á hverja 35 m² í skrifstofuhúsnæði, en eitt bílastæði fyrir hvern 100m² af sérhæfðu geymsluhúsnæði. Lóðafyrirkomulag verði þannig að auka megi bílastæðakröfur verði vörugeymslum breytt fyrir aðra starfsemi. Eitt sérmerkt bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal a.m.k. fylgja hverri byggingu sem næst aðalinngangi. Engin almenn bílastæði verða við götur.

5.2. Gönguleiðir og almenningssamgöngur

Gangstéttir á skipulagssvæðinu eru öðrum megin götu utan lóða. Gönguleið liggur um garðsvæði að verslunar- og þjónustulóðum. Hverfið verður síðar tengt með göngustígum við megingöngustígakerfi Reykjavíkurborgar. Almenningsvagnar ganga ekki um hverfið en gert er ráð fyrir að þeir aki um hverfið á síðari stigum uppbyggingar þess.

5.3. Hverfisvernd

Sá hluti votlendisins sem fellur innan deiliskipulagssvæðisins er að mestu óraskaður, en er hluti af stærra mýrasvæði, er kallast Kollafjarðarflói, og hefur verið uppræst að hluta norðan deiliskipulagssvæðisins í landi Valla. Votlendið liggur í dæld og er umkringt mel og mólendi í allar áttir nema í norðri þar sem grunnur afrennisskurður afmarkar mörk þess. Votlendið er allstórt eða 7 hektarar á stærð og eins og sjá má á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar eru tvær votlendisvistgerðir ríkjandi á svæðinu. Um miðbikið þar sem mýrin er blautust er tjarnarstararflói ríkjandi en í jaðrinum er starungsflói ríkjandi. Hér og þar í mýrinni eru hraukar þar sem vex lyngmói eða fjalldrapamói. Töluverð fjölbreytni votlendisplantna eru í mýrinni og einkennandi tegundir eru t.d. mýrastör, tjarnarstör, klófífa, horblaðka, engjarós, hálmgresi auk dæmigerðra votlendismosategunda þ.m.t. barnamosa. Eilítill hrossabeit er í mýrinni og má sjá ummerki þess á störrinni en þau eru þó minniháttar.

Verndargildi votlendisins er umtalsvert, fyrst og fremst vegna stærðar þess. Samkvæmt núgildandi náttúruverndarlögum eiga votlendi sem eru 10.000 m² að flatarmáli eða stærri að njóta sérstakar verndar skv. 57. grein um sérstaka vernd tiltekinna vistkerfa og jarðminja. Votlendið er afmarkað sérstaklega á uppdrætti. Sökum þessa er lagt til að votlendið verði skilgreint sem hverfisverndað svæði í skipulaginu.

5.4. ALMENNIR SKILMÁLAR

Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á svæðinu, skilmálar úr eldra skipulagi eru felldir inn í þetta deiliskipulag.

5.4.1. Hönnun og uppdrættir

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, gildandi byggingarreglugerð, mæli- og hæðarblöð og aðrar reglugerðir og staðla sem um þetta kann að gilda. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag gróðurs. Þar skal sýna hæðartölur á landi við hús og við lóðarmörk, skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Með aðaluppdráttum skal vera byggingarlýsing sem lýsir mannvirkjum, s.s. byggingarefni burðarvirkis og ytra frágangi húss, og endanlegum frágangi lóðar, o.s.frv. Einnig þarf að fylgja með uppdráttur með útfærslu á ofanvatnslausnum, með útreikningum á því hvernig lóðin haldi eftir ofanvatni umfram 30 l/s og afrennissstuði 0,7, samanber ofanvatnsskýrslu frá Mannviti.

5.4.2. Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna m.a. hnitsett lóðarmörk, stærðir lóða, byggingareiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru. Hæðarblöð sýna hæð borgarlands við lóðarmörk þ.m.t. götu- og gangstéttarhæðir við lóðarmörk þar sem þau liggja að götum eða stígum (G-tölur). Lóðarhæðir á lóðarmörkum skulu samsvara þessum tölum. L-tölur eru leiðbeinandi hæðir á lóðarmörkum (að öðru jöfnu núverandi landhæð). Ef óskað er breytinga á þeim við hönnun þarf að sækja um það formlega. Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum.

5.4.3. Lóðir og lóðastærðir

Heimilt er að sameina lóðir. Byggingarreitir sameinaðra lóða falla þá saman í einn byggingarreit með óbreyttum ytri mörkum. Lóðir eru mismunandi að stærð en nákvæmar lóðastærðir koma fram á mæliblöðum ásamt kvöðum á lóðum. Á svæði B er heimilt að vera með kvaðir á lóðum vegna lagnaleiða og munu þær kvaðir koma fram á

mæliblöðum. Núverandi kvaðir á lóðum á svæði A eru sýndar á skipulagsuppráttum.

5.4.4. Húsagerð, húsform og hámarkshæðir

Húsform er frjálst að öðru leyti en því sem skilmálar þessir kveða á um en gert er ráð fyrir að byggingar falli sem best að lóð og nánasta umhverfi sínu. Á jaðarlóðum þ.e. lóðum er vísa að Vesturlandsvegi verða þó gerðar strangari kröfur um útlit og frágang bygginga en annars staðar í hverfinu. Í skilmálatöflu er kveðið á um skilmála einstakra lóða þar á meðal hámarkshæð húsa og veggshæð sem miðast við viðmiðunarkóta aðalhæðar húsa. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsupprætti en stærðir lóða í skilmálatöflu og á skýringarupprætti. Samræma skal efnisáferð og útlit allra mannvirkja á sömu lóð.

Sami litur, jarðlitur, skal notaður á öllum þökum innan eins og sama byggingarreits. Þannig verði þakflöturinn sem minnst áberandi þegar horft er yfir þökin.

Náttúrulegt byggingarefni sem tengjast umhverfinu s.s. steinklæðning, timbur eða annað sambærilegt skal vera a.m.k. 5% af veggfleti hverrar húshliðar. Heimilt er að færa notkun náttúrulegra efna á milli hliða, þó ekki af framhlið.

Innan byggingarreits er heimilt að staðsetja búnað tengdan starfsemi, svo sem krana og efnistanka sem náð geta upp fyrir mestu leyfilegu mænishæð. Gera skal grein fyrir slíkum mannvirkjum á aðaluppráttum. Einstakir byggingarhlutar, svo sem þakgluggar og tækibúnaður má ná upp fyrir hámarkshæð, enda er gert grein fyrir þeim á aðaluppráttum.

Skilti utan á húsum eða stakstæð á lóðum eru leyfisskyld og skal sækja um leyfi fyrir uppsetningu þeirra til Umhverfis- og skipulagsráðs. Skilti mega

vera staðsett á hverri húshlið og ekki ná upp fyrir þak. Hámarksstærð skilta er 8,0 m² á hverri húshlið. Heimilt er að setja skilti stakstætt á lóð. Í slíku tilfalli skal staðsetning og útlit þess vera sett fram á aðalupprætti hússins. Stærð skilta að hámarki 8 m². Áletrun og framsetning skilta skal tengjast starfsemi hússins.

5.4.5. Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall lóða miðast við 0,4. Ef sett er milligólf í hús má nýtingarhlutfallið hækka sem því nemur í allt að 0,6. Nýtingarhlutfall einstakra lóða kemur fram í skilmálatöflu. Á nokkrum lóðum gefst möguleiki vegna landhalla að hafa kjallara undir aðalhæð en skal hámarks mænishæð húss áfram miðast við aðkomuhæð byggingar, þar sem kjallari er leyfður eykst nýtingarhlutfallið sem því nemur. Um er að ræða nokkrar lóðir við D-Mel og kemur það fram í skilmálatöflu.

5.4.6. Byggingarreitir-byggingalínur

Byggingarreitir húsa eru sýndir á deiliskipulagi og skulu byggingar vera innan þeirra. Á lóðum þar sem er sýnd bundin byggingalína skulu byggingar eða byggingahlutar fylgja þeirri línu. Á öðrum lóðum er ekki bundin byggingarlína og er staðsetning húsa frjáls innan byggingarreits.

5.4.7. Fornleifar

Fornleifastofnun Íslands hefur skráð fornleifar á jörðinni Varmadal og gaf í kjölfarið út skýrslu FS302-05261, árið 2006. Þó nokkrar fornleifar fundust á jörðinni, en engin innan skipulagssvæðisins.

5.4.8. Gróður í borgarlandi

Gróðurfur beggja megin Norðurgrafarvegjar einkennist af ógrónum melum en þegar nær dregur Varmadal taka við framræst tún. Grasmóa er aðallega að finna sem eyjar, annars er votlendisgróður og graslendi

ríkjandi. Mýrar eða flói þekja samtals 3-4 ha. Á jöðrum deiliskipulagssvæðisins skal leitast við að rækta upp skjólbelti. Á opnu borgarlandi sem liggur að lóðarmörkum skal Reykjavíkurborg rækta gróðursvæði t.d. götutré og runna. Tilgangurinn með gróðri er m.a. að mynda skjól og gera umgjörð svæðisins hlýlegra. Þar sem gróðri verður raskað skal leitast við að nota sem mest grenndargróður til uppgræðslu.

5.4.9. Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir að verslun- og þjónusta megi vera hluti af starfsemi á þremur lóðum við Norðurgrafarveg og eru þær lóðir tilgreindar sem slíkar á uppdrætti en með því gefst kostur á að þeir sem starfa innan svæðisins geti leitað sér þjónustu innan þess.

5.4.10. Frágangur svæða á vegum Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg mun ganga frá gróðri utan lóða og gangstéttum meðfram götum. Lögð er áhersla á að farið verði sem fyrst í skjólbeltaræktun, garðsvæði og í önnur trjábelti s.s. meðfram götum til þess að skapa skjól og til fegrunar svæðis. Mikilvægt er að borgin standi við sínar skuldbindingar þannig að lóðarhafar sjái að borgin verði fyrirmynd svæðisins varðandi frágang og umhirðu svæðisins til framtíðar.

5.4.11. Sorpgeymslur

Sýna skal á aðaluppdráttum svæði fyrir sorpgeymslur. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við þá starfsemi sem fram fer á viðkomandi lóð, sjá nánar ákvæði byggingareglugerðar. Staðsetning sorpgáma á lóðarmörkum þarf samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða. Ganga skal snyrtilega frá sorpgeymslum og staðsetja þær þannig að sem minnst beri á þeim. Skerma skal sorpgeymslur/sorpgáma af á a.m.k. þremur

hliðum með vegg sem er jafnhár eða hærri en geymslurnar (gámar) sjálfar. Gera skal grein fyrir þessum frágangi á aðaluppdráttum.

5.5. SÉRSTAKIR SKILMÁLAR

5.5.1. Lóðir undir athafnastarfsemi

Vanda skal sérstaklega til ásýndar hverfisins þegar kemur að ásýnd þess gagnvart Vesturlandsvegi og Norðurgrafarvegi.

Við hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi að leiðarljósi:

- Framhlið sem er lengri en 100 m skal brjóta upp með útbyggingu, innskotum, efnisvali eða litabreytingum.
- Á framhlið séu stórir almennir gluggar, útstillingagluggar, inngangar eða sambærilegir byggingahlutar.
- Hlutfall framhliðar til uppbrots skal vera að lágmarki 20%. Er þá átt við innganga, litaval, inn- og útskot, notkun glers og yfirborðsklæðningar og annað sem er varanlegur hluti af byggingunni en hvorki skilti eða merkingar sem teljast ekki til varanlegra byggingarhluta.
- Staðsetja skal innkeyrsludyr, lagerdyr og þjónustuinnganga baka til eða við enda bygginga þar sem þeir eru lítið áberandi.

5.5.2. Lóðir fyrir veitufyrirtæki

Heimilt er að koma fyrir lóðum fyrir veitufyrirtæki. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar lóðir ætlaðar fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á þessum lóðum. en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðvum Lóðarstærð er 20-45m².

5.5.3. Lagnir og veitur

Núverandi háspennuloftlína sem gengur þvert yfir deiliskipulagssvæðið verður færður í samráði við Veitur. Núverandi háspennustrengur sem liggur eftir Norðurgrafarvegi heldur legu sinni.

Í dag rennur skólþ frá svæðinu út í Kollafjörð. Til stendur að gera breytingar á meðhöndlun skólpsins. Slíkt mun eiga sér stað utan þessa deiliskipulagssvæðis og verður því ekki gerð grein fyrir því hér.

Til stendur að halda meðhöndlun ofanvatns frá svæði A óbreyttri, en þar fer ofanvatn beint í lagnir og út í Kollafjörð. Allt ofanvatn sem fellur á svæði B verður leitt í ofanvatnsrásir og settjarnir og þaðan með skurðum og lækjum í viðtaka, sjá kafla 5.5.5.-5.5.8. Krafa er á lóðarhöfum að senda ekki mengað ofanvatn út af lóð.

Kvaðir vegna lagna á svæði A eru sýndar á upprætti. Við hönnun lagna á svæði B getur komið til þess að setja þurfi kvaðir á lóðir. Gerð verður grein fyrir slíku á mæliblaði.

5.5.4. Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir fullkomnum mengunarvörnum s.s. olíu-, sand- og fituskilju, loftræstingu og öðrum mengunarvörnum í samræmi við þá starfsemi sem fyrirhuguð er eða

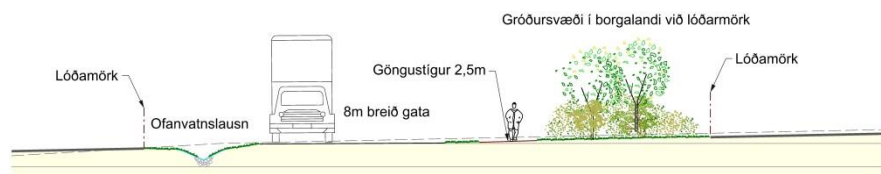
vænta má að verði í húsinu og á lóð. Hafa skal samráð við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, og annan eftirlitsaðila starfsleyfis ef við á, um mengunarvarnarbúnað. Þar sem gert er ráð fyrir útigeymslusvæði fyrir tæki og búnað, t.d. olíutanka, sem mengun getur stafað frá, skal afmarka það sérstaklega á lóð og skal frárennsli frá því svæði fara um olíu- og sandskilju og tengjast ofanvatnslögnum í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og ákvæði í starfsleyfum.

Fráveituvatn sem mengast við starfsemi á lóðum skal forhreinsað áður en því er veitt í fráveitukerfið. Um slíka hreinsun skal fara skv. lögum og reglugerðum.

5.5.5. Meðhöndlun ofanvatns á svæði B

Leitast skal við að nota vistvænar ofanvatnslausnir (blágrænar ofanvatnslausnir) við meðhöndlun ofanvatns innan svæðis B. Blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að sjálfbærari vatnsbúskap landsvæðis en hefðbundið ofanvatnslagnakerfi með því að beina ofanvatni í jörðu eins nálægt þeim stað sem það fellur og draga úr mengunarlági á viðtaka. Sem dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir má nefna græn þök, gegndræp yfirborðsefni (hellulagnir, grassteinar o.fl.), grjótpúkk, regngarða, ofanvatnsrásir, síunarræmur, söfnunar- og siturlautir, tjarnir og votlendi. Gert er ráð fyrir að hönnunarúrkomustyrkur sé 95 l/s/ha miðað við 1M5=66mm, C=0,222 (Mosfell í Mosfellssveit).

Skýrsla um meðhöndlun ofanvatns, unnin af Mannviti, dagsett í nóvember 2017 er fylgiskjal með deiliskipulagi þessu þar sem fram koma nákvæmari leiðbeiningar um meðhöndlun ofanvatns. Skýrslan er hlutu af skilmálum þessa skipulags.



Mynd 1 Dæmisnið um útlit og frágang á ofanvatnslausnum og gróðri í borgarlandi.

5.5.6. Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B

Yfirborð innan lóða skal almennt vera eins gegndræpt og kostur er og skal leitast við að meðhöndla sem mestan hluta ofanvatns sem fellur á lóð innan hennar. Afrennslisstuðull (C) lóða skal ekki vera hærri 0,7. Umframafrennslu ofanvatns má tengja í ofanvatnslagnakerfi Veitna í götum en hámarksafrennslu skal ekki vera meira en 30 l/s/ha. Draga má úr afrennslu ofanvatns frá lóðum með útfærslu ýmissa blágrænna ofanvatnslausna og/eða með miðlunartanki.

Í skýrslu um Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum - forhönnun (Mannvit, 2017) má finna dæmi um hvernig uppfylla má kröfur um meðhöndlun ofanvatns innan lóða.

5.5.7. Meðhöndlun ofanvatns innan hverfis (borgarland)

Ofanvatni frá vegum og öðrum svæðum borgarlands skal beint í rásir meðfram götum og á græn svæði milli lóða. Hlutverk ofanvatnrása er að safna, sitra og flytja ofanvatn en einnig að hreinsa mengunarefni úr ofanvatninu. Staðsetning ofanvatnrása er leiðbeinandi á skipulagsupprætti.

Taka skal tillit til m.a. eftirfarandi við hönnun ofanvatnrása:

- Undirlag ofanvatnrása sé gegndræpt til að auðvelda niðursig vatns í jarðveg. Hanna skal undirlag með tilliti til hámarks hreinsunar á ofanvatni.
- Gras er æskilegt yfirborð ofanvatnrása. Þar má einnig vera annar gróður, s.s. tré og runnar.
- Miða skal við að breidd ofanvatnrása sé u.þ.b. 2,5-3,0 m, og má hún vera breytileg meðfram götu.
- Dýpi ofanvatnrása miðist við 20 cm að lágmarki og skal neðsti hluti rása vera flatur (láréttur) í þversniði. Fláar rásanna skulu ekki vera brattari en 1:3. Leitast skal við að hafa langhalla ofanvatnrása sem minnstan. Ef vatnshraði fer yfir 0,3 m/s í eins árs atburði skal útfæra hindranir/stíflur í rásinni til að draga úr vatnshraða þannig að hann fari ekki yfir 1 m/s.
- Í ofanvatnrásum skulu vera yfirföll sem taka við vatni ef þær yfirfyllast. Yfirföll skulu liggja hærra en yfirborð rásanna, til að hámarka sitrun.

Í skýrslu um Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum –forhönnun (Mannvit, 2017) má finna frekari upplýsingar um meðhöndlun ofanvatns innan hverfisins (borgarland).

5.5.8. Meðhöndlun ofanvatns í jaðri svæðis B

Ofanvatnslagnir og ofanvatnrásir liggja að settjörnum í jaðri byggðar. Hlutverk settjarna er hreinsun og miðlun ofanvatns. Frá settjörnum norðan Norðurgrafarvegar skal ofanvatn leitt í skurð sem liggur meðfram skipulagssvæðinu, þaðan sem það rennur í Flóalæk sem rennur út í

Kollafjörð. Ofanvatn frá settjörnum sunnan Norðurgrafarvegjar skal leitt í núverandi skurði, þaðan sem það rennur í Leirvogsa sem rennur út í Leiruvog. Settjarnir eru sýndar á uppdrætti en stærð þeirra og lögun er eingöngu til skýringar og verður ákveðin við frekari hönnun.

Í skýrslu um Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum-forhönnun (Mannvit, 2017) má finna frekari upplýsingar um meðhöndlun ofanvatns í jaðri skipulagssvæðisins.

Til þess að tryggja að mýri eða votlendi verði ekki raskað þá verði þess gætt að fyllingar á lagnaskurðum, lóðagrunnum og vegum hindri ekki vatnsflæði í mýrina.

5.5.9. Frágangur á lóð og lóðarmörkum

Lögð er áhersla á snyrtilegan frágang innan lóða. Á uppdráttum skal sýna frágang á lóðarmörkum og skal hafa samráð við nágranna um frágang lóðar á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarhafi skal sjálfur sjá um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og bera ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur samkvæmt hæðarblaði.

Verði lóðin notuð til geymslu á efnunum eða tækjum skal gera grein fyrir afskermun með skjólveggjum. Á það jafnframt við ef um hávaðasama starfsemi er að ræða. Lóðarhafar skulu sjá til þess að nágrannar verði fyrir sem minnstum óþægindum vegna starfsemi sinnar. Lóðarhafi skal koma í veg fyrir fok af lóðum. Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háð samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði þeirra. Gera skal grein fyrir efnisvali og útliti á aðaluppdráttum.

Lögð er áhersla á að lóðarfrágangur umhverfis byggingar verði til fyrirmyndar. Gerð er krafa á lóðarhafa um að nota gróður til umhverfisfegrunar í sem mestum mæli. Hlutfall gróðurs skal vera að minnsta kosti 7% af heildarflatarmáli lóðar á svæði B en 5% á svæði A. Gerð er kvöð um a.m.k. 1,5 m breiðan gróður við lóðarmörk að borgarlandi á svæði B. Afmörkun verður sýnd í meginatriðum á mæliblöðum. Gróðursetning við lóðarmörk skal vera markviss hvað varðar tegundaval á gróðri, limgerði og trjám. Við gróðursetningu trjáa skal sjá til þess að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki. Bílastæði, plön og gangstéttar skulu vera með bundnu slitlagi, hellulögn, grassteini eða öðru efni (t.d. jarðvegsgrindum) eftir því sem við á auk þess að uppfylla kröfur um meðhöndlun ofanvatns (sjá kafla um Meðhöndlun ofanvatns). Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og skal leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem byggingafulltrúi samþykkir. Gera skal grein fyrir lóðarfrágangi í heild þ.m.t.:

- Gróðri og girðingum.
- Vörnum gegn hugsanlegu foki frá lóð.
- Frágangi lóðar og gegndræpi hennar.
- Ofanvatnslausnum.

6. Umhverfisáhrif

Talsverð breyting verður á ásýnd svæðisins þegar fleiri byggingar og umferðarmannvirki bætast við en gert er ráð fyrir að strangar kröfur um gróður á lóðum og á borgarlandi munu draga úr þeim áhrifum og milda ásýndina til muna. Uppbygging á svæðinu mun hafa umtalsverð áhrif á það gróðurfar eða dýralíf sem nú er á svæðinu. Votlendi eða mýri sem er á svæðinu fær að halda sér og gerðar verða ráðstafanir til að tryggja að við framkvæmdir og útfærslu lóða að mýrin þorni ekki

upp. Engar fornleifar eru að finna innan svæðisins. Búast má við aukinni umferð til og frá svæðinu með aukinni uppbyggingu svæðisins og mun sú umferðaraukning krefjast úrbóta á veltengingu við svæðið.