



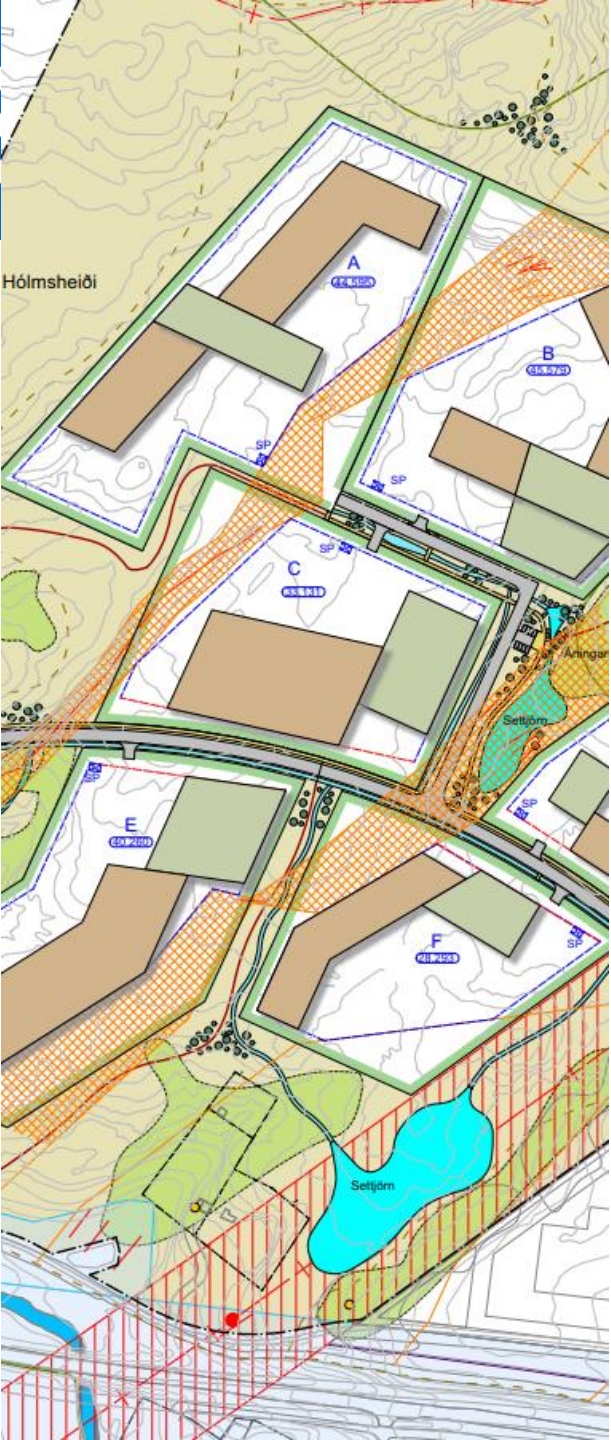
# Hólmsheiði, 2. áfangi - athafnasvæði

## Tillaga að nýju deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði, áfangi 2. Skipulagssvæðið er um 50 ha að stærð og afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og væntanlegs athafnasvæðis (áfangi 1) til austurs. Skipulagstillagan gerir ráð stórum og fjölbreyttum atvinnulóðum, alls 6 talsins, undir ýmis konar starfsemi sem fellur að markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Áhersla er lögð á að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis á svæðinu og skulu mannvirki, byggingar og önnur manngerð inngrip á lóðum búa yfir arkitektúr sem skapar sterka tengingu við aðliggjandi náttúru. Jafnframt er lögð fram greinargerð, skipulagsskilmálar, dags. 31. október 2024, br. 20. júní 2025 og bréf vegna breytinga á skipulagsskilmálum.

Tillagan var auglýst frá 28. nóvember 2024 til og með 31. janúar 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust.

Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.



# Eftirtaldir aðilar sendu inn umsögn:

| Nr. | Umsagnaraðili / stofnun                                     | Dagsetning       |
|-----|-------------------------------------------------------------|------------------|
| 1   | Mosfellsbær                                                 | 7. janúar 2025   |
| 2   | Landsnet                                                    | 7. janúar 2025   |
| 3   | Fjáreigendafélag Reykjavíkur                                | 13. janúar 2025  |
| 4   | Hestamannafélagið Fákur                                     | 14. janúar 2025  |
| 5   | Reiðveganefnd Suðvestursvæðis                               | 14. janúar 2025  |
| 6   | Ferð- og samgöngunefnd Landssambands hestamannafélaga       | 14. janúar 2025  |
| 7   | Veitur                                                      | 14. janúar 2025  |
| 8   | Náttúrufræðistofnun                                         | 14. janúar 2025  |
| 9   | Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur                             | 14. janúar 2025  |
| 10  | Framkvæmdarstjórn um vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins | 15. janúar 2025  |
| 11  | Flétta ráðgjöf                                              | 15. janúar 2025  |
| 12  | Vegagerðin                                                  | 15. janúar 2025  |
| 13  | Land og skógur                                              | 31. janúar 2025  |
| 14  | Hafrannsóknarstofnun                                        | 31. janúar 2025  |
| 15  | Skógræktarfélag Reykjavíkur                                 | 31. janúar 2025  |
| 16  | Náttúruverndarstofnun                                       | 4. febrúar 2025  |
| 17  | Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins                   | 20. febrúar 2025 |



Reykjavík



# Almennt ganga athugasemdir út á:

Gagnrýnt að reiðleiðir séu ekki sýndar í samræmi við aðalskipulag. Krafa um útfærslu, skýringar og tengingu við núverandi leiðir.

Áhyggjur vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði Höfuðborgarsvæðisins.

Skilgreining öryggissvæðis fyrir yfirborðsvatns ábótavant..

Takmarkað samráð.

Óljós og villandi framsetning skipulagsskilmála og teikninga.

Ófullnægjandi umfjöllun um mengunarvarnir.

Skortur á upplýsingum um háspennulínur og helgunarsvæði.





# Helstu uppfærslur

Skipulagsmörk aðlöguð að fyrirhuguðum skipulagsmörkum deiliskipulagsáætlunar fyrir tvöföldun Suðurlandsvegur.

Bætt við ítarlegri skilmálum (um áhættumat uppbyggingaraðila) í kafla um vatnsvernd.

Bætt við orðalagi í tengslum við helgunarsvæði háspennu- og aðra raflína.

Bætt við umfjöllum um reiðleiðir í greinargerð.

Lega reiðleiða sýnd með skýrum hætti á uppdrætti og skilgreind í skýringardálki.

Bætt við orðalagi um staðsetningu í kafla um spennistöðvar.

Bætt við orðalag um vöktun Hólmsár.

Hæðarlínur gerðar skýrari til glöggvunar.

Afmörkun öryggissvæðis fyrir grunnvatn bætt við og sýnd í greinargerð.



# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 1. Mosfellsbær

| Athugasemd:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markmið og útfærslur útvistar eru ekki framsettar með sannfærandi hætti í greinargerð.                                                                                                                                                                                                                                                                          | Við útfærslu deiliskipulagstillögunnar var leitast við að hlífa jaðri Græna trefilsins án þess að slá af ríkjandi heimildum í aðalskipulagi fyrir atvinnusvæði á Hólmsheiði. Þar er gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Er það útgangspunktur í skilmálum fyrir svæðið. Þrátt fyrir að starfsemin sé landfrek þá eru hún engu að síður afmörkuð og hefur þannig ekki veruleg áhrif á þá útvist sem tíðkast á aðliggjandi svæðum í dag. Göngutengingar liggja um svæðið og komið er fyrir áningastað til að festa útvist í sessi.                                                                                                                                             |
| Framsetning gagna er villandi þar sem töluverðar væntingar um útfærslur bygginga, húskroppa og nýstárlegra forma eru settar fram á skýringaruppdrátti og í myndefni greinargerðar, sem þó eru ekki bindandi. Deiliskipulagsuppdráttur sýnir stóra byggingarreiti sem taka ekki mið af þeim framsæknu og framandi húsformum sem myndefni gefur væntingar til um. | Mótun bygginga á teikningu er vissulega leiðbeinandi og getur skiljanlega breyst þar sem hönnun á eftir að eiga sér stað. Hinsvegar er tekið undir að framsækin markmið um áhrifaríkan arkitektúr má festa betur í sessi í gögnunum. Lögð er áhersla á að uppbrot bygginga verði að falla að markmiðum um heildstæðan arkitektúr í sterku og áhrifaríku samspili við aðliggjandi umhverfi. Eins og kemur fram í kaflanum um „Aðalteikningar“ mun fagráð á vegum Reykjavíkurborgar rýna verk með þetta að leiðarljósi. Bætt er við orðalagi þess efnis að ef vikið er frá þessum kvöðum um umbrot skal gera grein fyrir ástæðu þess og hvernig sérhvert verk fellur áfram að ofangreindum markmiðum um heildstæðan arkitektúr. |



# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 2. Landsnet

| Athugasemd:                                                                                                                                                                                                                                                               | Svör                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landsnet vekur athygli á að á skipulagsuppdrátt vantar Rauðavatnslínu 1 sem er 132 kV jarðstrengur á vegum fyrirtækisins. Um er að ræða jarðstreng sem lagður var í stað loftlínu, sem er sýnd á uppdrættinum til norðvesturs frá Geithálsi og er ekki lengur til staðar. | Lega Rauðavatnslínu 1 hefur verið bætt við á skipulagsuppdrátt og í umfjöllun í greinargerð. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 3. Fjáreigendafélag Reykjavíkur

| Athugasemd:                                                                                                                                                                                                     | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Engar reiðleiðir eru sýndar á uppdráttum. Í skýringum uppdrátta eru engar upplýsingar um göngu- eða reiðleiðir. Einhver punktalína er þó sýnd á uppdráttum, en engar upplýsingar um þessa línugerð í skýringum. | Skipulagsgögn hafa verið uppfærð í samræmi við innsenda athugasemd og er lega reiðlega sýnd með skýrum hætti á uppdrætti og tilgreind í skýringardálki. Bætt hefur verið við umfjöllun í greinargerð. Í kafla um <i>Göngu og hjólatengingar</i> hefur verið bætt við umfjöllun um að á minni göngustígum megi „ferðast um á hestum en þó með sérstakri aðgát gagnvart gangandi vegfarendum“. Ennfremur er bætt við í kaflanum <i>Opin svæði</i> og áningastaði að heimilt verði að koma fyrir aðstöðu fyrir hestafólk. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 4. Hestamannafélagið Fákur

| Athugasemd                                                                                                                                                         | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Í deiliskipulagstillögunni er engin reiðleið sýnd þrátt fyrir að þrjár mikilvægar leiðir séu skilgreindar í Aðalskipulagi og svæðið sé þétt upp við hesthúsabyggð. | Skipulagsgögn hafa verið uppfærð í samræmi við innsenda athugasemd og er lega reiðlega sýnd með skýrum hætti á uppdrætti og tilgreind í skýringardálki. Bætt hefur verið við umfjöllun í greinargerð. Í kafla um <i>Göngu og hjólatengingar</i> hefur verið bætt við umfjöllun um að á minni göngustígum megi „ferðast um á hestum en þó með sérstakri aðgát gagnvart gangandi vegfarendum“. Ennfremur er bætt við í kaflanum <i>Opin svæði</i> og áningastaði að heimilt verði að koma fyrir aðstöðu fyrir hestafólk. |







# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 5. Reiðveganefnd Suðvestursvæðis

| Athugasemd                                                                                                                                                         | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Í deiliskipulagstillögunni er engin reiðleið sýnd þrátt fyrir að þrjár mikilvægar leiðir séu skilgreindar í Aðalskipulagi og svæðið sé þétt upp við hesthúsabyggð. | Skipulagsgögn hafa verið uppfærð í samræmi við innsenda athugasemd og er lega reiðlega sýnd með skýrum hætti á uppdraetti og tilgreind í skýringardálki. Bætt hefur verið við umfjöllun í greinargerð. Í kafla um <i>Göngu og hjólatengingar</i> hefur verið bætt við umfjöllun um að á minni göngustígum megi „ferðast um á hestum en þó með sérstakri aðgát gagnvart gangandi vegfarendum“. Ennfremur er bætt við í kaflanum <i>Opin svæði</i> og áningastaði að heimilt verði að koma fyrir aðstöðu fyrir hestafólk. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 6. Ferða- og samgöngunefnd Landssambands hestamanna

| Athugasemd                                                                                                                                                         | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Í deiliskipulagstillögunni er engin reiðleið sýnd þrátt fyrir að þrjár mikilvægar leiðir séu skilgreindar í Aðalskipulagi og svæðið sé þétt upp við hesthúsabyggð. | Skipulagsgögn hafa verið uppfærð í samræmi við innsenda athugasemd og er lega reiðlega sýnd með skýrum hætti á uppdrætti og tilgreind í skýringardálki. Bætt hefur verið við umfjöllun í greinargerð. Í kafla um <i>Göngu og hjólatengingar</i> hefur verið bætt við umfjöllun um að á minni göngustígum megi „ferðast um á hestum en þó með sérstakri aðgát gagnvart gangandi vegfarendum“. Ennfremur er bætt við í kaflanum <i>Opin svæði</i> og áningastaði að heimilt verði að koma fyrir aðstöðu fyrir hestafólk. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 7. Veitur

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                           | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Athafnasvæðið þarf því að skilgreina formlega sem öryggissvæði vegna yfirborðsvatns og er það mikilvægur þáttur í að tryggja að veiting starfsleyfa, framkvæmdir og eftirlit á svæðinu sé á höndum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. | Í kaflanum Vatnsvernd og ofanvatn er bætt við umfjöllun um að svæðið verði „formlega skilgreint sem öryggissvæði í náninni framtíð“. Ennfremur er því bætt við að „í samræmi við 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr. 555/2015 skulu uppbyggingaraðilar skila inn áhættumati til Heilbrigðisnefndar Reykjavíkur, er nær bæði til framkvæmda og reksturs, áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda“. Þá er afmörkun fyrirhugaðs öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn á svæðinu sýnd í uppfærðri greinargerð. |
| Vegna stærðar á lóðum þurfa Veitur að gera ráð fyrir að staðsetja eina dreifistöð rafmagns á hverja lóð. Veitur óska eftir að lóðir fyrir dreifistöðvar verði sýndar á skipulagsuppdraetti.                                          | Í samræmi við ábendingar um að staðsetja dreifistöðvar rafmagns á hverja lóð er þeim upplýsingum bætt við inn á teikningar. Ennfremur er eftirfarandi texta bætt við í kaflanum <i>Veitur, lagnir og spennistöðvar</i> : „ <i>Spennistöðvar skal hanna og útbúa á hverri lóð í nánu samstarfi við Veitur.</i> “                                                                                                                                                                                                                    |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 8. Náttúrufræðistofnun

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Náttúrufræðistofnun gaf umsögn um skipulags- og matslýsingu vegna deiliskipulagsins þann 5. maí 2021 og á margt sem kemur fram í þeirri umsögn enn við. Í fyrri umsögn Náttúrufræðistofnunar var lagt til að kannað yrði hvort á svæðinu væru hvalbök eða aðrar jarðminjar sem vert væri að vernda og að fjallað yrði um fuglalíf á svæðinu. Ekki er að sjá á tillögunum að það hafi verið gert. | Eins og svæðið blasir við í dag þá eru ekki sýnileg hvalbök sem setja svip sinn á svæðið þannig að þau séu hluti af einkennum þessa svæðis. Því hefur þetta ekki verið kannað, þó vissulega sé alltaf möguleiki að að hvalbök megi finna undir jarðvegi. Í eldri athugasemdum er komið inn á mikilvægi dýra- og fuglalífs. Í því samengi hefur verið bætt við í greinargerð í kaflanum <i>Græni trefillinn</i> að gera megi „ráð fyrir að dýra- og fuglalíf geti þrífist vel innan skipulagssvæðisins, á svæðum Græna trefilsins“. |







# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 9. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HER telur mikilvægt að á deiliskipulagsuppdraetti og skýringaruppdraetti sé ekki einungis sýnd mörk núverandi vatnsverndarsvæðis heldur einnig hvaða tegund svæðis um er að ræða. Eins þarf að setja inn nýja afmörkun öryggissvæðis fyrir yfirborðsvatns í samræmi við niðurstöður skýrslu Vatnaskila, Athafnasvæði á Hólmsheiði 2. áfangi. | Skipulagsgögn hafa verið uppfærð og kemur væntanleg afmörkun nýs öryggissvæðis fram, eins og hún er sett fram í skýrslu Vatnaskila. Í kaflanum <i>Vatnsvernd og ofanvatn</i> verður því bætt við að svæðið verði „formlega skilgreint sem öryggissvæði í nágrenni framtíð“. Ennfremur er því bætt við að „í samræmi við 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr. 555/2015 skulu uppbyggingaraðilar skila inn áhættumati til Heilbrigðisnefndar Reykjavíkur, er nær bæði til framkvæmda og reksturs, áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda“. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 10. Framkvæmdastjórn um vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nauðsynlegt er að taka til endurskoðunar afmörkun á öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn á svæðinu og þó svo fram komi í skýrslu Vatnaskila að lítil hættu sé talin á mengun frá svæðinu þá þurfi að gera þurfi þá fyrirvara í skipulaginu að öryggissvæði vatnsverndar nái að hluta yfir athafnasvæði Hólmsheiðar                      | Í uppfærðum skipulagsgögnum kemur væntanleg afmörkun nýs öryggissvæðis fram, eins og hún er sett fram í skýrslu Vatnaskila. Í kaflanum Vatnsvernd og ofanvatn verður því bætt við að svæðið verði „formlega skilgreint sem öryggissvæði í nágrenni framtíð“. Ennfremur er því bætt við að „í samræmi við 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr. 555/2015 skulu uppbyggingaraðilar skila inn áhættumati til Heilbrigðisnefndar Reykjavíkur, er nær bæði til framkvæmda og reksturs, áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda“. | Mikilvægt er að umfjöllun um ofanvatnsmál sé skýr og hvaða kröfur eru gerðar til lóðarhafa um hreinsun ofanvatns innan lóðar og hvernig þeim er viðhaldið. Þá er mikilvægt að skipulag fráveitumála liggja fyrir áður en starfsemi hefst, þannig að lóðarhafar geti gert þær ráðstafanir varðandi tengingar sem nauðsynlegar eru.                                                                                               | Tekið er undir að að skerpa megi á ábyrgð lóðarhafa varðandi hreinsun. Í kaflanum Mengunarvarnir er því bætt við að lóðarhafar skuli gera grein fyrir hreinsun og viðhaldi á mengunarbúnaði, í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Í tillögunni er tilgreint að starfsemin á svæðinu eigi vera „landfrek starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér“ og einnig nefnt að þar megi vera „léttur iðnaður“. Framkvæmdastjórn hvetur til þess að þessi skilgreining verði ítarlegri og hvaða kröfur eru til þeirrar starfsemi með hliðsjón af mengunarhættu. | Í kaflanum Notkun er vitnað beint í hvað fram kemur um svæðið í AR40 þar sem m.a. er nefnt að gera mætti t.d. ráð fyrir léttum iðnaði. Það er þó ekki þar með sagt að slíkt yrði leyft og er það alltaf háð samþykki heilbrigðisyfirvalda. Því er það áréttað í lok þessa kafla að skila þurfi áhættumati til heilbrigðisnefndar áður en sótt er um starfsleyfi.                                                                                                                                                                                       | Vatnshlotið Hólmsá Bugða (104-979-R) er skilgreint í mjög góðu vistfræðilegu ástandi og góðu efnafræðilegu ástandi. Ekki hefur verið skráð álag á vatnshlotið samkvæmt upplýsingum í vatnavefsjá Umhverfisstofnunar, en aukið starfsemi í nágrenni vatnshlotsins þarf að meta og kortleggja s.s. áhrif frá fráveitu, mengun frá iðnaði og fleiri þætti sem geta haft vistfræðileg og efnafræðileg áhrif á ástand vatnshlotsins. | Tekið er undir að mikilvægt sé að vakta lífríki og vatnsgæði í Hólmsá reglulega svo grípa megi til viðeigandi ráðstafana ef mælingar sýna hnignun þessara þátta. Í kaflanum Vatnsvernd og ofanvatn hefur eftirfarandi verið bætt við: „Á sama tíma þarf að horf til lífríkis og vatnsgæða í Hólmsá. Í samræmi við 8. gr. í reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun skal vakta ástands vatns í ánni og grípa til úrbóta ef ástand vatns hrakar. Jafnframt skal vakta möguleg áhrif uppbyggingar á ánnu, fyrir og eftir framkvæmdir á svæðinu, þar sem grípa skal til úrbóta ef vatnsgæði rýrna“. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 11. Flétta ráðgjöf

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Öll gögn um hæðarlegu svæðis og tilheyrandi kennisnið vantar með auglýstum gögnum og því nær ómögulegt að átta sig á legu mannvirka í landi, innan lóða sem á nærliggjandi lóðum. Gæta þarf að því við hönnun gatna, gatnamóta og innkeyrslna að öruggt aðgengi stærri flutningabíla verði tryggt. Jafnt innan skipulagsvæðis sem og að tengingu við Suðurlandsveg. | Hæðarlínur komu fram á teikningum en í uppfærðum gögnum hafa þær verið gerðar skýrari til nánari glöggvunar. Hvað varðar hæð húsa er almennt leitast eftir að veita rúmt svigrúm til hvernar salarhæðar. Mikilvægt er að mannvirki falli vel að staðháttum og er gott að hafa í huga að uppbyggingarsvæði er rúmt að stærð og svigrúm því almennt gott til að móta mannvirki í sterkum tengslum við aðliggjandi umhverfi. Þá er staðsetning innkeyrslna á lóðir leiðbeinandi á uppdrætti til að aukið svigrúm fyrir öruggt aðgengi stærri flutningabíla sé tryggt. Varðandi önnur atriði þá er það í höndum hönnuða sérhvernar lóðar að samræma þarfir uppbyggingaraðila við þá skilmála sem settir eru fram. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 12. Vegagerðin

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Svör                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.                                                                                                                                                                                                               | Suðurlandsvegur er ekki inni á skipulagssvæði tillögunnar og er í raun í nokkurri fjarlægð frá uppbyggingarsvæði athafnasvæðis 2 á Hólmsheiði og því er sleppt að sýna veghelgunarsvæði við Suðurlandsveg. |
| Vinna við deiliskipulag vegna breikkunar Suðurlandsvegar á þessu svæði er langt komin og mun fara í umsagnarferli á næstunni. Veghelgunarsvæði hefur verið afmarkað í ofangreindu skipulagi sem og skipulagsreitur. Æskilegt er að sama lína afmarki skipulagsreiti, þannig að þeir hvorki skarist eða bil verði á milli heima | Brugðist hefur verið við þessari athugasemd og hafa skipulagsmörk deiliskipulags athafnasvæðis 2 á Hólmsheiði verið aðlöguð deiliskipulagsmörkum Suðurlandsvegar.                                          |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 13. Veðurstofa Íslands

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Svör                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talað er um að „draga úr mengun ofanvatns“ (af völdum þungmálma) og þar með gefið í skyn að mengun verði þó einhver. Þetta er ekki í samræmi við það sem segir á bls. 20: „ <i>Lóðarhafi skal tryggja að engin mengun berist í ofanvatnslausnir.</i> “                                                                            | Skipulagsgögn hafa verið uppfærð eftir auglýsingatíma þar sem m.a. er varpað skýrara ljósi á nokkur atriði er varðar umhverfismál og vatnsvernd en að auki hafa viðeigandi leiðréttingar átt sér stað í gögnum. |
| Vinna við deiliskipulag vegna breikkunar Suðurlandsvegar á þessu svæði er langt komin og mun fara í umsagnarferli á næstunni. Veghelgunarsvæði hefur verið afmarkað í ofangreindu skipulagi sem þog skipulagsreitur. Æskilegt er að sama lína afmarki skipulagsreiti, þannig að þeir hvorki skarist eða bil verði á milli þeirra. | Brugðist hefur verið við þessari athugasemd og hafa skipulagsmörk deiliskipulags athafnasvæðis 2 á Hólmsheiði verið aðlöguð deiliskipulagsmörkum Suðurlandsvegar.                                               |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 14. Land og skógur

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Svör                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eðlilegt er að hafa samráð um framkvæmdina á skógarhöggi við Skógræktarfélag Reykjavíkur, eða þá Borgarskóga, sem er deild innan Reykjavíkurborgar og hefur umsjón með m.a. Austurheiðunum þarna. Líklega er átt við þessa aðila þegar minnst er á Skógrækt Reykjavíkur. Mikil staðkunnátta og þekking á skógunum er fyrir hendi hjá þessum aðilum. Á bls. 19 er fjallað um skilmála fyrir byggingar og lóðir, m.a. skógrækt og gróður: „Við hönnun lóða skal reynt að hlífa trjágróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. [...]“Stofnunin fagnar þessu. | Í kaflanum <i>Skógrækt og gróður</i> er nú rétt nafn (Skógræktarfélag Reykjavíkur) auk þess sem mælt er til að við í samræmi við lög um skóga og skógrækt nr. 33/2019. |







# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 15. Hafrannsóknarstofnun

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Að teknu tilliti til strangra skilmála varðandi meðhöndlun og miðlun ofanvatns, að lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi og fjarlægðar skipulagssvæðis frá Hólmsá telur Hafrannsóknarstofnun að áhrif fyrirhugaðrar byggðar og starfsemi á svæðinu hafi hverfandi neikvæð áhrif á lífríki Hólmsár                                                                                                                                                       | Í kaflanum <i>Vatnsvernd og ofanvatn</i> verður því bætt við að svæðið verði „formlega skilgreint sem öryggissvæði í náinni framtíð“. Ennfremur er því bætt við að „í samræmi við 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr. 555/2015 skulu uppbyggingaraðilar skila inn áhættumati til Heilbrigðisnefndar Reykjavíkur, er nær bæði til framkvæmda og reksturs, áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda“.                                                                                                                                                                          |
| Hafrannsóknarstofnun bendir á að mikilvægt er að horft sé heildstætt á samanlögð áhrif uppbyggingar og starfsemi á vatnasvið Hólmsár og Elliðaáa. Einstakar framkvæmdir eða uppbygging geta haft hverfandi áhrif einar og sér en samanlagt haft neikvæð áhrif á lífríki og ástand vatnshlota. Stofnunin leggur einnig áherslu á að lífríki og vatnsgæði Hólmsár séu vöktuð reglulega þannig að hægt sé að grípa til mótvægisáðgerða ef mælingar sýna hnignun þessara þátta. | Tekið er undir að mikilvægt sé vakta lífríki og vatnsgæði í Hólmsá reglulega svo grípa megi til viðeigandi ráðstafana ef mælingar sýna hnignun þessara þátta. Í kaflanum <i>Vatnsvernd og ofanvatn</i> hefur eftirfarandi verið bætt við: „Á sama tíma þarf að horf til lífríkis og vatnsgæða í Hólmsá. Í samræmi við 8. gr. í reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun skal vakta ástands vatns í ánni og grípa til úrbóta ef ástand vatns hrakar. Jafnframt skal vakta möguleg áhrif uppbyggingar á ánnu, fyrir og eftir framkvæmdir á svæðinu, þar sem grípa skal til úrbóta ef vatnsgæði rýrna“. |





# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 16. Skógræktarfélag Reykjavíkur

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur skorar á borgarstjórn að gera heildarendurskoðun á Aðalskipulagi fyrir Austurheiðarnar sem taki meira tillit til félagslegs- og umhverfisgildis skógarins. Heildarskoðun á rétt á sér í ljósi gjörbreyttra landgæða á Austurheiðunum og krafa borgarbúa um útivist og nútíma lífsgæði. Stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur leggur til að stjórnendur borgarinnar gefi sér nauðsynlegan tíma til að endurskoða umrætt deiliskipulag á Austurheiðunum. Þar til því er lokið ber að leggja til hliðar frekari vinnu eða ákvarðanir um umrætt deiliskipulag á Hólmsheiði.</p> | <p>Þó skipulagssvæði tillögunnar hafi náð yfir stærra svæði, um 50 ha, þá er skipulagt uppbyggingarsvæði um 20 ha. Þetta svæði er fyrir utan „Græna trefilinn“ eins og hann er á skilgreindur á uppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur. Þegar staðhættir svæðisins eru skoðaðir í dag þá má vissulega finna talsvert af trjágróðri en að stórum hluta er svæðið líka tún, holt og melar. Í skilmálum er lögð mikil áhersla á að stuðla að grænu yfirbragði umhverfisins, samhliða uppbyggingu á svæðinu. Í kaflanum Skógrækt og gróður hefur leiðrétting átt sér stað með réttu nafni (Skógræktarfélag Reykjavíkur), auk þess sem mælt er til að við í samræmi við lög um skóga og skógrækt nr 33/2019. Samkvæmt skilmálum ber uppbyggingaraðilum að eiga í virku samtali við Skógræktarfélag Reykjavíkur, eins og fram kemur hér að ofan. Líklega verður erfitt að fjölga trjám á uppbyggingarsvæðinu en hinsvegar er ekkert því til fyrirstöðu að trjágróður verði áfram áberandi ef farið er eftir skilmálum og að virkt samtal eigi sér stað á milli uppbyggingaraðila og Skógræktarfélags Reykjavíkur.</p> |



Reykjavík



# Yfirferð athugasemda og svör við þeim

## 17. Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

| Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Athugasemd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Svör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skilgreind eru vaxtarmörk í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og gert er ráð fyrir að uppbygging sú sem kynnt er í deiliskipulagstillögunum sé innan þeirra marka. Þó er hér bent á að vaxtarmörk samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er ekki að finna á myndum í greinargerð skipulagsskilmála og því erfitt að álykta um nákvæma staðsetningu þeirra eingöngu út frá myndum. | Í inngangstexta hefur verið bætt við að svæðið sé innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins og hefur jafnframt verið útbúin skýringarmynd sem varpar ljósi á þetta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Í skipulagsskilmálum kemur fram að svæðið verði meðhöndlað eins og um sé að ræða öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn m.t.t. veitingu starfsleyfa. <sup>7</sup> Þá er ljóst að endurskilgreina þarf svæðið sem öryggissvæði vegna yfirborðsvatns í samræmi við niðurstöður skýrslu Vatnaskila. Svæðið ætti þar með að öllu tilliti að vera meðhöndlað sem um væri að ræða öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn samkvæmt samþykkt um vatnsvernd nr. 555/2015. | Hvað varðar mengunarhættu þá er eftirfarandi orðalagi bætt við kaflann um Vatnsvernd og ofanvatn, þ.e. að svæðið verði „formlega skilgreint sem öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn í náninni framtíð“. Ennfremur er því bætt við að „í samræmi við 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr. 555/2015 skulu uppbyggingaraðilar skila inn áhættumati til Heilbrigðisnefndar Reykjavíkur, er nær bæði til framkvæmda og reksturs, áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda“. |
| Ítrekað er mikilvægi þess að þau markmið sem varða gæði og ásýnd byggðar m.a. hvað varðar arkitektúr, tengingu við náttúru, græna ímynd byggðar og tengingu svæðisins við aðliggjandi náttúru, nái fram að ganga við áframhaldandi hönnun svæðisins.                                                                                                                                        | Hvað varðar aðlögun uppbyggingar að umlykjandi náttúru og áherslur skipulagsins á græna ímynd svæðisins þá hefur greinargerð verið uppfærð með það að leiðarljósi að festa þessi markmið enn frekar. Undir „Byggingar og lóðir“ í greinargerð er útbúin kafli sem heitir „Aðalteikningar“ þar sem tilgreint verður að teikningar og gögn skulu rýnd af n.k. fagraði á vegum borgarinnar svo tryggt verði að verkefni búi yfir heildstæðum arkitektúr í sterku og áhrifaríku samspili við aðliggjandi umhverfi. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



# Afgreiðsla

---

Lagt er til að uppfærð deiliskipulagstillaga ásamt greinagerð dags. 5. maí/20. júní verði samþykkt.



## Auglýst Tillaga



Reykjavík



## Uppfærð Tillaga

