



Reykjavík, 31. júlí 2026

HER-202607-9311

Skrifstofa skipulags- og byggingafulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir athafnasvæði 1 og 2 á Hólmsheiði

Vísað er til tölvubréfs frá skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa dags. 16. júlí 2026 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir athafnasvæði 1 og 2 á Hólmsheiði. HER hefur farið yfir gögn málsins og veitir eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að núverandi afmörkun vatnsverndarsvæðisins sem staðfest var í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins árið 2015 var byggð á þeim forsendum sem þá lágu fyrir um svæðið. Með því að fara í uppbyggingu á aðliggjandi svæðum breytast þær forsendur eins og gerðist þegar tekin var ákvörðun um að hefja uppbyggingu tveggja athafnasvæða á Hólmsheiði, sérstaklega þar sem svæðin liggja við mörk öryggissvæðis fyrir grunnvatn. Alltaf var fyrirhugað að frekari rannsóknir og vinna myndu fara fram til að bæta vatnsverndarlíkanið, skilja betur grunnvatnsstrauma og meta áhættu ef breytingar yrðu á umhverfinu.

Við gerð deiliskipulags fyrir Hólmsheiði áfanga 1 komu upp áhyggjur þar sem settjörn fyrir ofanvatn var sett inn fyrir mörk vatnsverndarsvæðisins. Frekari áhyggjur komu upp m.a. varðandi vegagerð og því var óskað eftir að Vatnaskil gerðu skýrslu um málið. Í ljós kom að með uppbyggingu væru forsendur á svæðinu breyttar, og aukin hætta á að aðstæður við veginn gætu borið mengun inn á vatnsverndarsvæðið. Því var lagt til að breyta þyrfti afmörkun svæðisins og ítrekuð krafa um að ekki væri mengandi starfsemi á svæðinu. Einnig þyrfti að endurhugsa útfærslu með ofanvatnskerfi og settjörn, ekki aðeins vegna vatnsverndarsvæðisins heldur einnig til að vernda Hólmsá. Þegar vinna við deiliskipulag Hólmsheiðar áfanga 2 hófst benti HER þegar á að sama gildi varðandi uppbyggingu á þessum hluta athafnasvæðisins og því var óskað eftir að Vatnaskil myndi meta mengunarhættu gagnvart vatnsbólunum. Vatnaskil gerði matinu skil í skýrslunni Athafnasvæði á Hólmsheiði 2. áfangi. Mat á mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum. Nr. 24.09., maí 2024. Þar er niðurstaðan sú að vegna breyttra forsendna væri mælt með því að svæðið yrði skilgreint sem öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn og yrði hluti af vatnsverndarsvæðinu. Í deiliskipulagi fyrir Hólmsheiði 2 kemur fram kafla um Vatnsvernd og ofanvatn í skipulagsforsendum að svæðið verði meðhöndlað sem um sé að ræða öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn með tilliti til veitingu starfsleyfa. Þar er vísað til 56. gr. samþykktar um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu, nr.



555/2015, en þar sem segir að aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumati er nær bæði til framkvæmda og reksturs. Unnið hefur verið við undirbúning uppbyggingar á þessum forsendum.

Framkvæmdarstjórn um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu tók skýrslu Vatnaskila til umfjöllunar og tók undir þá niðurstöðu að uppbygging á athafnasvæði 2 á Hólmsheiði kalli á nýja afmörkun á öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn. Framkvæmastjórnin hefur vísað málinu til samráðshóps um vatnsvernd og nýtingu hjá Sambandi sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og óskað eftir að farið verði í formlega breytingu á afmörkun vatnsverndarsvæðisins og nauðsynlega uppfærslu á vatnsverndaruppdrætti. Það mál er enn í vinnslu.

HER telur að við alla frekari vinnu við deiliskipulag á Hólmsheiði sé vatnsvernd höfð í fyrirrúmi og að fyrirhugaðar breytingar verði ekki til þess að aukin áhætta á mengun skapist. Mikilvægt er að láta öryggi drykkjarvatns fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins vera í forgangi. Hvað varðar bæði svæði 1 og 2 þarf því að koma skýrt fram að þarna sé um öryggissvæði vatnsverndar að ræða og sú afmörkun þarf að koma fram í deiliskipulag og svæðisskipulagi.

HER hefur á fundum og í umsögnum sínum um bæði athafnasvæðin bent á nauðsyn þess að skilgreina skýrt og þröngt hvaða starfsemi hentar á svæðunum. Í skipulagsskilmálum fyrir Hólmsheiði 2 er t.d. er tilgreint að þar eigi að vera landfrek starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Í næstu setningu er tilgreint m.a. að þar megi vera léttur iðnaður, matvælaíðnaður, vörugeymslur og önnur umhverfissvæn iðnaðarstarfsemi. Léttur iðnaður er ekki skilgreining sem til er í reglugerð en er notuð í skilmálum deiliskipulags nokkurra athafnasvæða í Reykjavík. Þar sem ekki er tekið fram hvað felst í þessari skilgreiningu hafa komið upp ýmis vandamál. T.d. hafa stór vinnuvélaverkstæði, bifreiðaverkstæði og sprautuverkstæði verið talin samræmast þessa skilmála þó svo að um mengandi og ónæðissama starfsemi sé að ræða sem illa samræmist nærliggjandi byggð. Slík starfsemi á ekki heima á vatnsverndarsvæði. Eins er ekki skýrt hvað er átt við með umhverfissvænni iðnaðarstarfsemi þar iðnaðarstarfsemi hefur oftast einhverja mengun í för með sér. HER leggst því gegn því að þetta orðalag sé notað. Í gr. 56. í samþykkt nr. 555/2015 um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu er tekið fram að starfsemi sem getur haft í för með sér mengun sé óheimil á öryggissvæðum. Heilbrigðisnefnd er heimilt að víkja frá ákvæði þessu ef metið er að lítil hættu sé á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarvarnir. HER telur mikilvægt að vísað sé til þessa texta í deiliskipulagi svæðanna og einnig sé skilgreint betur hvaða starfsemi sé heimil, hafa þarf þetta í huga við allar breytingar.

Það þarf að fara vel yfir ofanvatnsmál á svæðinu og leysa þau á þann hátt að mengunarhætta sé lágmörkuð, bæði fyrir Hólmsá og vatnsverndarsvæðið. Settjarnir skulu ekki fara yfir á öryggissvæði fyrir grunnvatn. Ábyrgð lóðarhafa á hreinsun ofanvatns innan eigin lóðar, þarf að



vera skýrt skilgreind, sérstaklega þegar kemur að viðhaldi ofanvatnslausna. Algengt er að ofanvatnslausnum sé komið fyrir en nauðsynleg hreinsun og viðhald fer ekki fram og því virka þær ekki sem skyldi. Með því að skilgreina þessa ábyrgð með skýrum hætti er hægt að vísa til þess að þessar kröfur hafi legið fyrir frá upphafi.

HER vill benda á að sérstaklega mætti ávarpa verndun og vöktun Hólmsár í skilmálum. Skv. gr. 8.3 í reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns skulu sveitarstjórnir og heilbrigðisnefndir skulu grípa til aðgerða sem miða að því að viðhalda náttúrulegu ástandi vatns. Jafnframt skal grípa til úrbóta ef ástand vatns hrakar eða ef það er lakara en ástandsflokkun, sbr. 1. mgr. 9. gr. gerir ráð fyrir. Nauðsynlegt er að vakta möguleg áhrif uppbyggingarinnar á áнна, bæði á framkvæmdatíma og eftir að svæðið hefur byggst upp. Borginni ber skylda til að grípa þegar til aðgerða ef vatnsgæði árinna rýrna.

HER hefur áhyggjur af því að uppbygging hefjist áður en fullnægjandi veitukerfi verði komið upp. Ekkert veitukerfi til staðar á skipulagssvæðinu í dag. Ekki er æskilegt að fyrirtæki séu með rotþrær inni á þessu svæði, landhalli gerir það erfiðara að staðsetja t.d. siturbeð þannig að viðunandi hreinsun náist. Vatnsnotkun við þrif getur verið umtalsverð í sumum fyrirtækjum, mikið vatnsmagn getur sett álag á og minnkað hreinsigetu rotþróa. T.d. í stærri matvælafyrirtækjum getur vatnsnotkun verið það mikil að rotþró myndi ekki anna því.

HER telur mikilvægt að Veitur sem rekstraraðili vatnsveitu og HER séu höfð í samráði við allar breytingar á deiliskipulagi athafnasvæðanna á Hólmsheiði. Með því er tryggt að besta þekkingin á vatnsvernd skili sér inn í vinnuna. HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir á síðari stigum málsins.

F.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri í vöktun



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

HÓLMSHEIÐI - athafnasvæði

*Greinargerð, skipulagsskilmálar og
umhverfisskýrsla*



Útgáfa 0.1

18/10/2018

Breytt 05/04/2019 og 26.06.2019

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

0	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	1
0.1	Samþykktir	1
0.2	Breytingar	1
1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	3
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	3
1.2	Inngangur.....	3
1.3	Markmið deiliskipulagsins.....	4
1.4	Kynning og samráð.....	4
1.5	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.....	5
2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	7
2.1	Skipulagsforsendur	7
2.2	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand	8
2.3	Græni trefillinn	9
2.4	Háspennulínur og aðrar raflínur.....	9
2.5	Vatnsvernd.....	10
2.6	Jarðsprungur.....	11
2.7	Fornminjar og herminjar	12
2.8	Ofanvatn	12
2.9	Veðurfar	13
3	ALMENNIR SKILMÁLAR	15
3.1	Sameiginleg ákvæði	15
3.2	Stutt lýsing á deiliskipulagi.....	15
3.3	Gæði byggðar, hönnun, uppdrættir og mótun á landi	16
3.4	Jarðsprungur.....	16
3.5	Götu, göngu-, hjóla- og reiðstígar.....	17
3.6	Mæliblöð og hæðarblöð.....	18
3.7	Byggingareitir	18
3.8	Nýtingarhlutfall lóða og bílgeymslur.....	18
3.9	Byggingar.....	19
3.10	Bíla- , hjólastæði og athafnasvæði	19
3.11	Frágangur lóða	20
3.12	Meðhöndlun ofanvatns	21
3.13	Skilti og merkingar	22
3.14	Sorpgeymslur – spilliefni.....	22
3.15	Skógur og meðferð núverandi trjágróðurs.....	22
3.16	Fornminjar.....	23
3.17	Veitur, lagnir og spennistöðvar	23
3.18	Hljóðvist	23
4	SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR	25
4.1	Almennt.....	25
4.2	Deiliskipulagssvæðið.....	25
4.3	Skilmálatafla	25
4.4	Einstaka lóðir	27
4.4.1	Hólmsheiðarvegur 100	27
4.4.2	Hólmsheiðarvegur 101	27
4.4.3	Gandálsfsmörk 1.....	28
5	UMHVERFISKÝRSLA	29
5.1	Umhverfismat áætlana	29

5.2	Umhverfismat - Grunnástand umhverfis.....	29
5.3	Áhrifaþættir	30
5.4	Umhverfisþættir	30
5.5	Umhverfisviðmið	31
5.6	Einkenni og vægi áhrifa	32
5.7	Valkostir	32
5.8	Umhverfisáhrif – hvaða umhverfisþætti voru metnir	33
5.9	Vöktun.....	34
5.10	Samantekt á niðurstöðu umhverfismats	34
5.11	Niðurstaða	36
6	UPPDÆTTIR.....	37
6.1	Deiliskipulagsuppdráttur	39
6.2	Skýringaruppdráttur	41
6.3	Skýringarmynd - Skógur, sprungur, rafmagns- og háspennulínur, örnefni og fornleifar	43
7	HEIMILDASKRÁ.....	45
8	VIÐAUKI	47

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.....	5
Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.....	7
Mynd 3. Furuskógur á deiliskipulagssvæðinu	8
Mynd 4. Útsýni frá deiliskipulagssvæðinu	9
Mynd 5. Háspennulínur og raflína Veitna.....	10
Mynd 6. Jarðsprungur	11
Mynd 7. Fornleifar og örnefni	12
Mynd 8. Tíðnirit fyrir vindáttir (vindrós) á Hólmi frá 1961-1983.....	14
Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B.	15
Mynd 10. Götur og stígar	17
Mynd 11. Gróðurbelti kringum lóðir	18
Mynd 12. Ásýnd frá Suðurlandsvegi	21
Mynd 13. Skógur	23
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan	25
Mynd 15. Sneiðing B-B	25
Mynd 16. Sneiðing A-A	25
Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatnsvegi	28

TÖFLUSKRÁ

Tafla 1. Fjöldi hæða:	19
Tafla 2. Bílastæðakröfur, hámark:.....	20
Tafla 3. Skilmálafla.....	26
Tafla 4. Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins	29
Tafla 5. Umhverfisþættir	30
Tafla 6. Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins:	31
Tafla 7. Einkenni og vægi áhrifa	32
Tafla 8. Mat á vægi áhrifa	32
Tafla 9. Áhrif skipulagsins á umhverfisþætti	33

0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 200__ og í _____ þann _____ 200__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

0.2 Breytingar

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla.

Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, en næsta útgáfa sem gefin er út við gildistöku verður merkt 0.1. Þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa orðið á tillögunni frá auglýsingu.

Ef gerðar verða breytingar á skipulagsskilmálum, verður þeirra getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

Breytingar á texta og viðbætur eru svart- og skáletraðar.

Athugasemdir sem bárust á auglýsingatíma og svör við þeim má sjá í VIÐAUKA í kafla 8.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

Á árunum í kringum 2007 var unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir allt athafnasvæðið á Hólmsheiði sem var kynnt opinberlega en tók aldrei gildi. Því er ekki til deiliskipulag í gildi fyrir svæðið. Markmið þess skipulags, sem tók ekki gildi, var m.a. að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum og útfæra gatnakerfi með góða tengingu við Hafravatnsveg og Suðurlandsveg. Fella skildi lóðir, byggingareiti og götur að landi og náttúrulegum staðháttum og að taka tillit til ræktaðra svæða. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Hólmsheiði skilgreind sem athafnasvæði, AT4 Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg.

Í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur 23. september 2015 var samþykkt forsögn skipulagsfulltrúa er varðar deiliskipulag fyrir tiltekinn hluta af Hólmsheiðinni. Í forsögninni var samþykkt að heimila vinnu á ný og minnka deiliskipulagið fyrir hluta svæðisins með það að markmiði að þróa þar lóðir vegna almennrar athafnastarfsemi og fyrir gagnaver. Ekki var lagt til að heildarskipuleggja allt athafnasvæðið á Hólmsheiði eins og eldri tillögur gengu út frá, heldur hluta þess sem 1. áfanga.

1.2 Inngangur

Skipulagstillagan felur í sér gerð deiliskipulags fyrir svæði þar sem fyrirhugað er að reisa byggð fyrir athafnarlóðir á Hólmsheiði og lóðir undir gagnaver. Deiliskipulagstillagan fyrir svæðið er unnið í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br.

Helstu rök fyrir staðsetningu gagnavera á Hólmsheiði eru gott aðgengi að mannvirkjum Landsnets við Geitháls, sem býður upp á mikið afhendingaröryggi rafmagnsorku. Í niðurlagi umsagnar skipulagsfulltrúa, kom fram að gagnaver á umræddum stað á Hólmsheiði væru í góðu samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Gandálfsmörk á deiliskipulagstillögu athafnasvæðis á Hólmsheiði er tengibraut skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. Gert er ráð fyrir að Gandálfsmörk tengist í framtíðinni hringtorgi við Suðurlandsveg við Rauðavatn. Jafnframt er deiliskipulagstillagan háð ákvæðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, en þau gera kröfu um að gerð sé grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagna á verndarsvæðum, þar sem hluti deiliskipulagssvæðisins fer inn á öryggissvæði fyrir grunnvatn samkvæmt vatnsverndarkorti samþykktu 2015 með samþykkt nr. 555/2015.

Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti og umhverfisskýrslu.

1.3 Markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

- Að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum á svæðinu, hvað stærð og umfang bygginga varðar, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Að skipuleggja atvinnulóðir fyrir gagnaver.
- Að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis m.a. með því að halda í núverandi gróður og skógrækt eins og unnt er og styrkja með nýrri gróðursetningu og landmótun.
- Að innra gatnakerfi svæðis verði einfalt og öruggt með góðar tengingar við Hafravatnsveg og Suðurlandsveg.
- Að fella lóðir, byggingar og götur að landi og náttúrulegum staðháttum eins og hægt er.
- Að öll uppbygging sé í samræmi við samþykkt verndarsvæði vatnsbóla á höfuðborgarsvæðinu nr. 555/2015. Hluti deiliskipulagssvæðisins er inn á öryggissvæði fyrir grunnvatn. Svæðið er í grennd við öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn bæði í landi Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Þarf því að koma í veg fyrir möguleg óæskileg áhrif af völdum starfsemi og umsvifa á svæðinu. Heildstætt áhættumat og viðbragðsáætlanir vegna stórra regnatburða og bilana í fráveitukerfi þurfa að vera til staðar.
- Notaðar verða vistvænar ofanvatnslausnir innan svæðisins til að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu, sem rennur í átt að vatnslendarsvæði höfuðborgarinnar.

1.4 Kynning og samráð

Töluvert samráð hefur átt sér stað á vinnslutíma deiliskipulagsins. Unnin var skýrsla af Mannvit varðandi sprungur á svæðinu, ásamt því sem Mannvit hefur í samvinnu við Reykjavíkurborg og Veitur unnið sérstaka skýrslu um ofanvatnslausnir sem er fylgiskjal skipulagsins. Haldnir hafa verið vinnufundur með Veitum, Vegagerðinni, Mosfellsbæ og innanhússfundur hjá Reykjavíkurborg m.a. með skrifstofu Umhverfisstofnunar hjá Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur ásamt því sem Borgarsögusafn hefur verið í samráði við Skipulagsfulltrúa unnið að uppfærslu á eldri fornleifaskýrslu. Sú skýrsla er jafnframt lögð fram sem fylgiskjal með skipulaginu.

Eftirfarandi hagsmunaaðilum verður sent bréf til upplýsingar þegar tillagan fer í auglýsingu. Þegar skipulagsbreytingin verður auglýst gefst 6 vikna frestur til athugasemda.

- Hverfisráði Grafarholts/ Úlfarsárdals
- Vegagerðin
- Landsneti
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafni Reykjavíkur
- OR/Veitum
- Skógaræktarfélag Reykjavíkur
- Framkvæmdastjórn Vatnsverndar á Höfuðborgarsvæðinu
- Veiðimálastofnun
- Reiðveganeftirlit í Kjalarnesþingi hinu forna
- Hestamannafélagið Fákur
- Mosfellsbær
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis

1.5 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

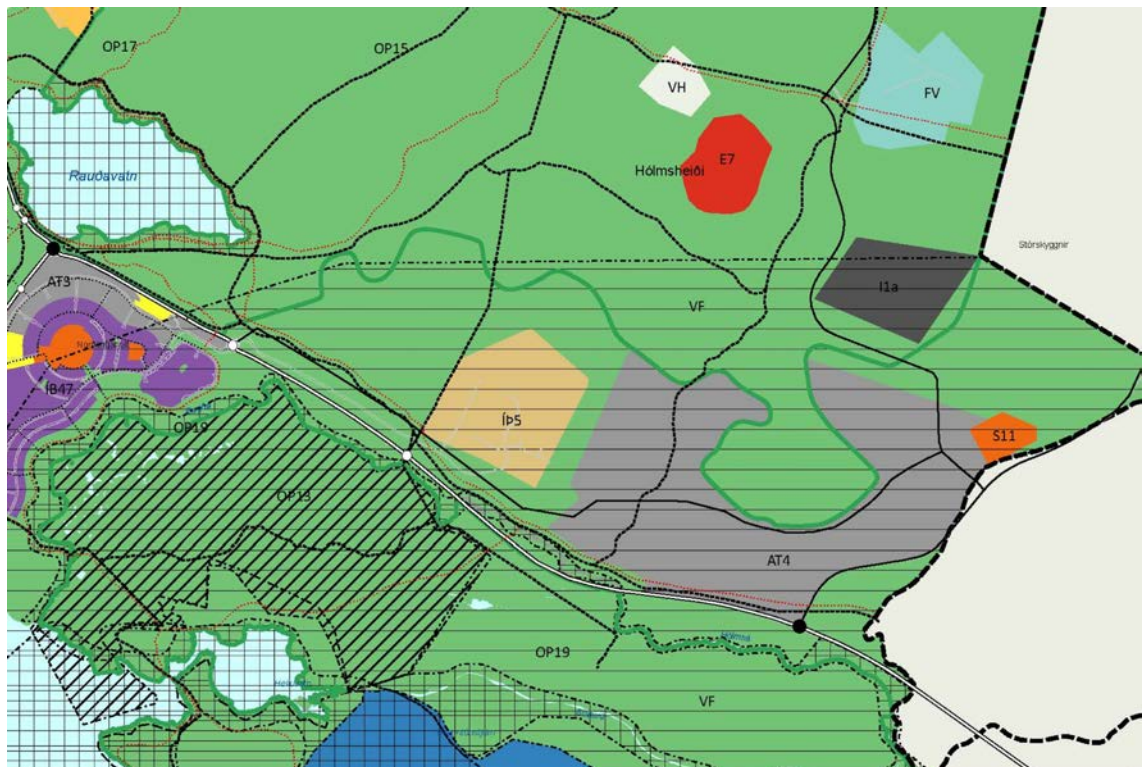
Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er samanlagt um 59,4 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og borgarmörkum Reykjavíkur/ Mosfellsbæjar í austri. Að norðan nær svæðið að spennivirki Landsnets og að vestan upp að 100 m helgunarsvæði háspennulína Landsnets. Aðkoma að athafnasvæðinu er um Hafravatnsveg að austan og um Hólmsheiðarveg að norðan.

Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:2000, dags. 18.10.2018, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins, ásamt skýringaruppdráttum.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

2.1 Skipulagsforsendur

Deiliskipulagið nær yfir svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag áður. Unnin var deiliskipulagstillaga árið 2007 en hún öðlaðist ekki gildi. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. þá er svæðið skilgreint sem AT4. Athafnasvæði á Hólmshéiði við Suðurlandsveg. Einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, svo sem léttan iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugæmslur og umboðsverslanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum og óheimilt er að veita leyfi til reksturs matvöruverslana.

Athafnasvæðið á Hólmshéiði er að hluta til innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn samkvæmt vatnsverndarkorti samþykkt 555/2015 og í gr. 56 segir;

„Skipulag byggðar þ.m.t. íbúðabyggðar, framkvæmdir og starfsemi innan öryggissvæða skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil. Heilbrigðisnefnd er heimilt að víkja frá ákvæði þessu ef metið er að lítil hættu sé á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarvarnir. Aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumati er nær bæði til framkvæmda og reksturs“.

Ekki er gert ráð fyrir lóðum innan öryggissvæðis Vatnsverndar. Gert er ráð fyrir settjörn á skipulagssvæðinu utan öryggissvæðis vatnsverndar. Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér sbr. reglugerð nr. 550/2018 um losun frá iðnaði og mengunarvarnaeftirlit í viðauka X er talin upp atvinnurekstur sem heilbrigðisnefnd veitir starfsleyfi. Við úthlutun lóðar eða starfsleyfis skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlitsins um hvort mengandi starfsemi er að ræða, leiki vafi á því.

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir:

Vestan við athafnasvæðið er Fjárborgasvæðið, hesthúsabyggð, deiliskipulag þess, Almannadalur hesthúsabyggð á Hólmsheiði var samþykkt í borgarráði 23.09.2003 m.s.br.

Á hæðinni norðan við svæðið sem hér um ræðir er aðveitustöð Landsnets, deiliskipulag lóðarinnar, Deiliskipulag Landsnets-Geithálsi var samþykkt í borgarráði 10.01.2007 m.s.br.

Norðaustan við athafnasvæðið er Fangelsið á Hólmsheiði. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 02.10.2001 m.s.br.

Deiliskipulag fyrir fisflug á Hólmsheiði, samþ. 09.12.2010 – síðast breytt árið 2014.

Mörk sveitarfélaganna Reykjavíkur og Mosfellsbæjar eru á þessum slóðum nánast samsíða Hafravatnsvegi og liggur deiliskipulagið því að hluta til að mörkum sveitarfélaganna. Mosfellsbær er því sjálfsagður umsagnaraðili um deiliskipulagið.

2.2 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand

Skipulagsvæðið er í nokkrum halla, sem nær frá Suðurlandsvegi í um 85 m y.s. til norðurs upp í allt að 125 metra y.s. Austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi á svæðinu.

Svæðið einkennist af frekar jarðgrunnum og grýttum holtum og melum, þar sem sjá má nokkur merki um jarðvegsrof, með mosa- og lyngi vöxnum lægðum á milli. Á svæðinu er grasmóavist og lyngmóavist sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Forðast skal óþarfa rask og græða upp með staðargróðri sem er einkennandi fyrir svæðið með því að fræslægja á rasksvæði að framkvæmd lokinni. Talsvert er af lúpínu á svæðinu og plantað hefur verið trjám í umtalsverðu mæli. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna blágreni, lerki og fleiri tegundir. Ljóst er að við uppbyggingu skipulagssvæðisins mun verða rask á þessum trjágróðri. Gert er ráð fyrir að tré sem mun standa innan lóða verði látinn halda sér að hluta, eftir því sem aðstæður leyfa.



Mynd 3. Furuskógur á deiliskipulagssvæðinu

Töluvert útsýni er af svæðinu til suðurs yfir Rauðhóla, Heiðmörk, Elliðavatn og til Bláfjalla. Hengill sést í austri og frá efsta hluta svæðis sést til Esju í norðri. Töluvert er um vegslóða og stíga innan svæðis og eru sumir slóðanna akfærir, og hafa einnig mikið verið notaðir af útivistar- og hestafólki. Engin starfsemi er innan svæðis í dag en nýtt fangelsi er risið í nágrenninu á Hólmsheiði, auk þess sem Landsnet er með starfsemi á Geithálsi norðan við svæðið. Hesthúsabyggð er aðeins vestan við svæðið. Núverandi Háspennulína, 220 kV lína frá aðveitustöðin Landsnes, liggur alveg í jaðri svæðisins frá NA til SV og á ekki að hafa áhrif á uppbyggingu á svæðinu.



Mynd 4. Útsýni frá deiliskipulagssvæðinu

Norðlingaholt næsta íbúabyggð við fyrirhugað skipulagssvæði er í um 1,2 km fjarlægð. Á milli Norðlingaholts og athafnasvæðisins í Hólmsheiði eru opin svæði til sérstakra nota, annars vegar Almennadalssvæðið og hins vegar Rauðhólar. Áformað athafnasvæði á Hólmsheiði er því ekki hluti af samfelldu þéttbýli borgarinnar, heldur stakt svæði, umkringt svæðum sem eru lítið byggð eða óbyggð.

2.3 Græni trefillinn

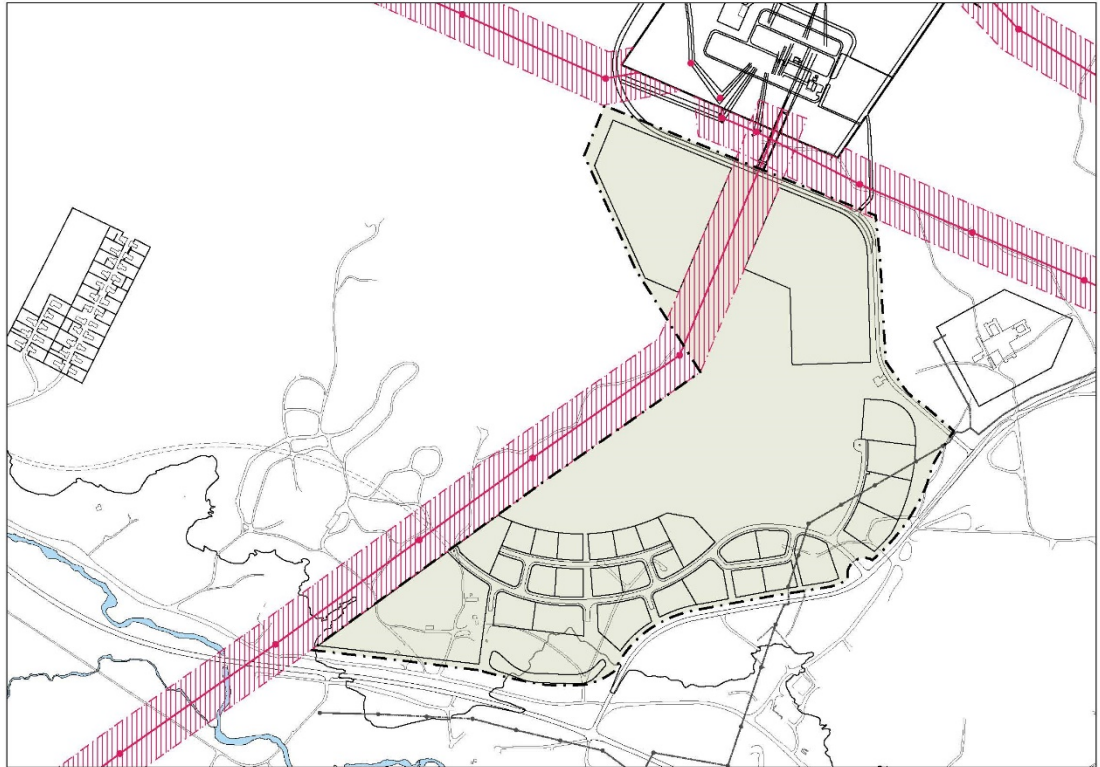
Skipulagssvæðið er í jaðri Græna Trefilsins en um hann segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030: “Græni Trefillinn: Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelt skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufer og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúruferfarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði”. Svæðið er vel fallið til frístunda – og útivistarnotkunar. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum”.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna skilgreiningu á Græna treflinum og er þar lýst takmörkunum á landnotkun innan hans. Landnotkunarsvæði í aðalskipulagi eru almennt mörkuð í nokkuð grófum dráttum enda gert ráð fyrir að mögulegt sé að afmarka landnotkun nánar í hverfis- og deiliskipulagi. Mörk landnotkunarsvæða ákvarðast af götum fremur en lóðamörkum innan götoreita. Í samræmi við þessa framsetningu eru ekki sýnd hús eða lóðamörk á aðalskipulagsupprætti. Á svæðum í jaðri borgarinnar, utan núverandi þéttbýlis þar sem ekki er risin byggð, er mörk landnotkunarsvæða dregin enn grófari dráttum og ber að hafa það í huga við túlkun á aðalskipulaginu og þegar gætt er að samræmi við skipulagsáætlanir á efri og neðri skipulagsstigum.

2.4 Háspennulínur og aðrar raflínur

220 kV háspennulína Landsnets liggur frá aðveitustöð norðan svæðisins og þvert í gegnum það. Alls eru þrjú stór stálmöstur á línunni innan skipulagsmarka. Tillagan gerir ráð fyrir að háspennulínan verði á óbreyttum stað, með alls 100 m breiðu helgunarsvæði. Áform eru uppi um lagningu annarrar stórrar háspennulínu norðan við svæðið.

Raflína í dreifikerfi Veitna sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu áður en uppbygging hefst á viðkomandi lóðum.



Mynd 5. Háspennulínur og raflína Veitna

2.5 Vatnsvernd

Fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði er í nágrenni við öryggissvæði vegna yfirborðsvatns fyrir vatnsból höfuðborgarsvæðisins. Hluti deiliskipulagsins er innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn en engar lóðir eru skilgreindar innan öryggissvæðis. Öryggissvæði eru utan aðrennslissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunn-, grann- og fjarsvæða. Þau eru skilgreind á svæðum þar sem mengun er mögulega talin geta borist af yfirborði með sírennsli til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla. Gæta þarf viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna. Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu.

Reglugerðir sem gilda um vatnsverndarsvæði eru eftirfarandi:

- Reglugerð um neysluvatn, nr. 536/2001 m.s.br.
- Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555/2015.
- Öryggisreglur Orkuveitu Reykjavíkur fyrir verktaka og aðra sem eiga erindi inn á vatnsverndar-svæði Reykjavíkur og nágrennis.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, kafli Veitur.
- Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999
- Reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999
- Reglugerð um stjórn vatnamála nr. 935/2011

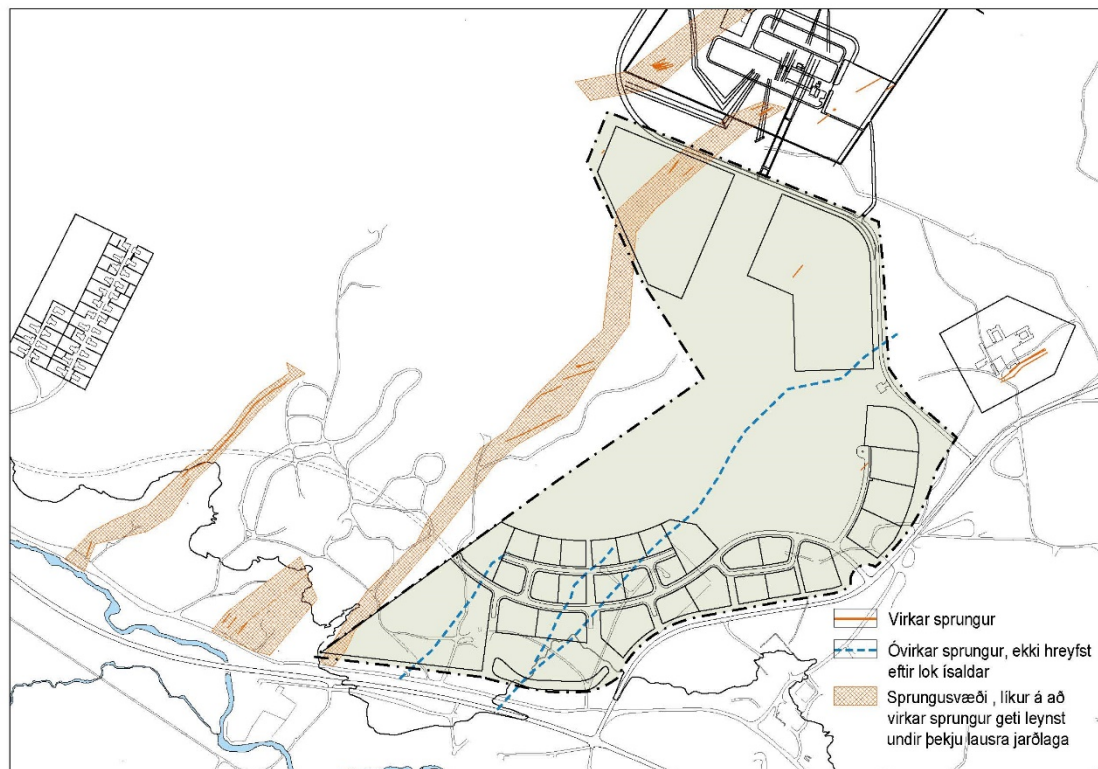
Nánari skilgreiningar á öryggissvæði fyrir grunnvatn, ásamt skilmálum slíks svæðis, er að finna í Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555/2015.

Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. Lóðarhafar og framkvæmdaaðilar á skipulagssvæðinu skulu kynna sér vandlega þær reglugerðir og skilgreiningar sem við eiga vegna allra framkvæmda innan þess, afla sér tilskilinna leyfa og uppfylla þau skilyrði sem sett eru, sbr. reglugerð nr. 550/2018 um losun frá iðnaði og mengunarvarnaeftirlit í viðauka X er talin upp atvinnurekstur sem heilbrigðisnefnd veitir starfsleyfi. Leiki vafi á því hvort um mengandi starfsemi er að ræða skal leita umsagnar og eftir atvikum samþykkis Heilbrigðiseftirlits.

2.6 Jarðsprungur

Byggt á jarðfræðikorti ISOR fyrir höfuðborgarsvæðið og eldri jarðfræðirannsóknum Mannvits (áður Hönnun og VGK-Hönnun) er ljóst er að eitthvað er af „óvirkum“ og „virkum“ sprungum á svæðinu, og/eða í nágrenni þess sem taka þarf tillit til í deiliskipulagi. Í samráði við Arkís arkitekta fól því Umhverfis- og Skipulagssvið Reykjavíkurborgar Mannviti að kanna betur dýpi á berggrunn og hvort sprungur væru til staðar á fyrirhuguðu athafnasvæði á Hólmsheiði vestan Hafravatnsvegar. Víða í nágrenni þessa svæðis hafa fundist sprungur og nokkrar fleiri komu í ljós við rannsókn Mannvits. Við ákvörðun á byggingarreitum á skipulagssvæðinu er stuðst við niðurstöður eldri athugana sem og nýrra í skýrslu Hólmsheiði – sprunguleit, jarðfræðiskýrsla, desember 2017. Ekki er samt hægt að útiloka að fleiri sprungur finnist á þessu skipulagssvæði við byggingarframkvæmdir sem taka þarf tillit til við grundun mannvirkja, sjá kafla 3.4.

Aðferð við sprunguleit Mannvits var svipuð og áður hefur verið gerð á þessu svæði og öðrum, sem Mannvit hefur kannað. Fyrri athuganir hafa sýnt að sprungur geta leynst undir hulu lausra jarðlaga þó að engin merki séu um sprunguna á yfirborði. Grafnir voru því skurðir niður á klöpp eða þéttan og torgræfan botn, þvert á líklegar sprungustefnur. Jarðfræðingur mældi síðan upp jarðlög og lýsti gerð lausra jarðlaga með u.þ.b. 10 m millibili. Einkum var leitað eftir ummerkjum um hreyfingar í lausum jarðlögum svo sem hniði eða sigi jarðlaga, sem væru augljós merki þess að hreyfing hafi orðið um sprunguna eftir að jarðvegsmyndun hófst á svæðinu (Hólmsheiði – sprunguleit, jarðfræðiskýrsla, desember 2017 og útgáfa 2 með frekari athugun á gagnaverslóð, mars 2018, fylgiskjöl með deiliskipulaginu).



Mynd 6. Jarðsprungur

Sprungur eru flokkaðar í „virkar“ sprungur, sem eru flestar gliðnunarprungur og hafa sýnilega hreyfst eftir að Ísöld lauk fyrir 10.000 árum, og „óvirkar“ sprungur, þar sem ekki eru sýnileg

Ástand Hólmsár var skoðað árið 2004 og mengun ofanvatns frá Hólmheiði áætluð og áhrif hennar til breytinga á núverandi ástandi Hólmsár metin. Við mat á mengun ofanvatns frá athafnasvæði á Hólmsheiði er stuðst við mælingar sem gerðar hafa verið á settjörð við Víkurveg auk erlendra rannsóknaniðurstæðna. Árið 2009 vaktaði Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Hólmsá og var flokkunin óbreytt miðað við niðurstöður flokkunar árið 2004.

Mjög mikilvægt er að hreinsun ofanvatns sé góð vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins.

Með þeim aðgerðum sem settar eru kröfur um varðandi meðhöndlun ofanvatns er reynt að tryggja að losun á ofanvatni úr settjörð muni ekki hafa nein merkjanleg áhrif á styrk efna í Hólmsá utan þynningarsvæðis og jafnframt að flokkun árinna muni ekki breytast skv. reglugerð 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Ef áður nefndar forsendur halda mun Hólmsá áfram flokkast í mengunarflokk A, ósnortið vatn. Forsendur miða við strangt mat s.s. lágmarksþynningu, lágmarkshreinsivirkni og heildarstyrk efna í stað uppleysts styrks. Á grundvelli þessa er ekki ástæða til að ætla að lífríki árinna muni verða fyrir áhrifum.

Við þetta mat er miðað við meðalaðstæður í styrk efna og því er mögulegt að einstaka úrkomuviðburðir kunni að vera mengaðri en aðrir. Til mats á hugsanlegum áhrifum mengunarefna verður set árinna rannsakað m.t.t. hugsanlegra langtímabreytinga, breytinga sem tímabundnar mælingar (punktmælingar) á vatninu sjálfu gætu sýnt. Gert er ráð fyrir að vöktun á vatni Hólmsár verði í samræmi við tillögur, sem settar hafa verið fram í skýrslu sem unnin var fyrir Umhverfis- og heilbrigðisstofu Reykjavíkur (Mengunarflokkun Hólmsár, Suðurár og Elliðaáa; Tryggvi Þórðarson: 2004; Háskólasetrið í Hveragerði).

Sjá viðauka A: Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði 2018: Mannvit / Veitur

2.9 Veðurfar

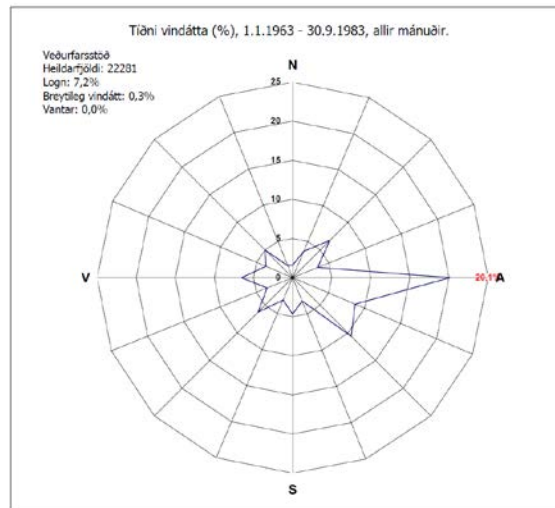
Árið 2004 gerði Veðurstofa Ísland, Greinagerð 04001 um Veðurfar á fyrirhuguðum byggingarreit fangelsis á Hólmsheiði og eru niðurstöður hennar nýttar hér.

Hiti á veðurfarsstöðinni á Hólmi er að jafnaði 5 til 1°C yfir háveturinn, en 5 til 12°C yfir sumartímann. Hljýstu vetrardagar eru rúmlega 9°C, en á köldustu frostdögum fer hitastigið niður fyrir 20°C. Á sumrin fer hitinn yfir 20°C á hlýjustu dögum, en allra köldustu mælingar eru undir 3°C og er þá um næturfrost að ræða.

Algengustu vindáttir eru austan og suðaustanátt, og er suðaustan átt að jafnaði hvassari. Eftir því sem vindstyrkur eykst verður suðaustan áttin algengari. +

Úrkoma er meiri á Hólmi en á nærliggjandi stöðvum. Ársúrkoma er 1210 mm en á haustin og yfir vetrarmánuðina er mánaðarúrkoma gjarnan á bilinu 60 til 150 mm. Á vorin og sumrin er úrkoman minni eða á bilinu 50 til 100 mm. Mesta sólarhringsúrkoma var tæplega 82 mm, en samkvæmt útreikningi á endurkomutíma má búast við að mesta sólarhringsúrkoma hvers árs fari að jafnaði einu sinni yfir 90 mm á 50 ára tímabili.

Snjöhula var að jafnaði meiri en 50% yfir vetrarmánuðina og snjódýpt var að meðaltali 5 - 20 cm. Útreikningar á endurkomutíma benda til þess að snjódýpt fari að jafnaði einu sinni yfir 80 cm á 50 ára tímabili (sn. 50 ára snjódýpt). Hafa ber í huga að snjó getur skafið upp að byggingum, og skaflar upp við byggingar því verið mun hærri en þessar tölur gefa til kynna.



Mynd 8. Tíðnirit fyrir vindáttir (vindrós) á Hólmi frá 1961-1983

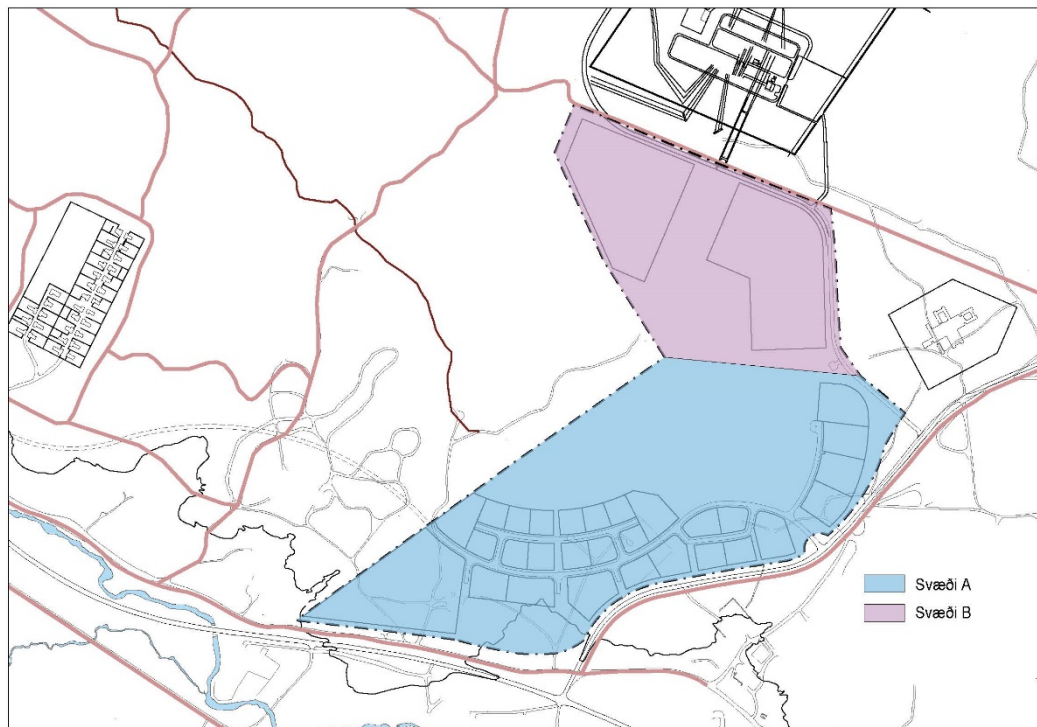
3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Sameiginleg ákvæði

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Vakin er athygli á skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um heimilaða starfsemi á deiliskipulagssvæðinu, svo og ákvæði sem gilda um svæðið vegna vatnsverndar sbr. vatnsverndarkort samþykkt 555/2015 þar sem athafnasvæðið á Hólmsheiði er að hluta til innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn. Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu. Ekki verður formlega úthlutað lóðum á svæði A s.b. mynd 9. fyrir en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunarinnar liggja fyrir.

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi

Greiðar umferðatengingar eru inn á skipulagssvæðið frá Suðurlandsveg. Gandálfsmörk, sem er tengivegur, liggur um skipulagssvæðið. Gert er ráð fyrir að vegurinn tengist síðari áfanga deiliskipulags fyrir athafnalóðir til vesturs og tengist Suðurlandsvegi nær Rauðavatni. Deiliskipulagssvæðið skiptist í tvö aðskilin svæði, annað með aðkomu frá Hafravatnsveg svæði A og hitt með aðkomu frá Hólmsheiðarvegi svæði B. Háspennulína Landsnets liggur meðfram svæði A til vesturs en fer í gegnum svæði B. Gert ráð fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum, bæði hvað stærð og starfsemi varðar á svæði A en stærri atvinnulóðum fyrir plássfreka atvinnustarfsemi (gagnaver) á svæði B (sjá nánar í kafla 2.1 Skipulagsforsendur).



Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B.

Reynt hefur verið að aðlaga lóðir að landi eins og kostur er, miðað við stærð þeirra, en frekari aðlögunar er þörf innan hvernar lóðar. Hluti trjáræktar innan svæðisins verður varðveittur, en nokkur hluti verður innan lóða. Lóðarhafar eru hvattir til að nýta sér þennan gróður til skjólmyndunar og umhverfismótunar.

Stutt er í útivistarsvæði á Hólmsheiði innan Græna trefilsins. Göngu-, hjólastígar og slóðar frá svæðinu eru tengdir inn á heiðina.

Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 59,4 ha að stærð, það skiptist niður í þrjá flokka:

- Lóðir – sem eru u 44% af heildar stærð svæðisins
- Skógur – sem er um 38% af heildar stærð svæðisins
- Vegir og opin svæði önnur en skógur – sem eru um 18% af heildar stærð svæðisins

3.3 Gæði byggðar, hönnun, uppdrættir og mótun á landi

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá hefur verið lögð áhersla á að borgin vilji styrkja hlutverk sitt sem græn borg, sem felur í sér stóruáhrifa áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs, gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og að efla vistvæna ferðamáta. Samfelldur vefur útivistarsvæða liggur um allt borgarlandið og tengir saman hverfi, heimili og atvinnusvæði. Fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði eru mikilvægur þáttur í lífsgæðum og lýðheilsu.

Þar sem skipulagssvæðið í Hólmsheiði liggur í jaðri græna trefilsins, sem er stórt útivistarsvæði sem umlykur byggð í Reykjavík þá er tækifæri og vilji til að skapa græna ímynd byggðar og umhverfis svæðisins. Auk þess er áhersla lögð á vistvænar lausnir innan svæðis t.a.m. með blágrænum ofanvatnslausnum. Í ljósi þess að nýja athafnasvæðið er við hliðina á grænu svæði í útjaðri byggðar, þá er reynt að skapa græna ímynd byggðar og umhverfis með skipulaginu/byggðinni og þá m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og hægt er, og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun og að taka tillit til skógræktar og þess gróðurs sem er þar í dag.

Byggingar skulu vera í samræmi við skipulagsskilmála þessa, mæli- og hæðarblöð, gildandi byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir og staðla sem við eiga.

Lóðarhafi skal í upphafi ferils senda inn fyrirspurnarerindi til Skipulagsfulltrúa á Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar teikningar sem sýna heildaruppbyggingu viðkomandi lóðar. Þar skal koma fram heildaráform um byggingar og önnur mannvirki, megin hæðarlega bygginga og lausleg hugmynd að frágangi lóðar og lóðarmarkar. Sýna skal a.m.k. tvö snið í lóð í mælikvarðanum 1:200. Skipulagsfulltrúi gefur umsögn um erindið áður en hægt er að leggja fram aðaluppdrætti inn til byggingarfulltrúa.

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skal leggja fram með þeim hætti og frágangi sem kveður á um í gildandi byggingarreglugerð auk þess skal þar gera grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns. Aðalteikningum skal fylgja lóðaruppdráttur sem sýnir landmótun, hæðartölur á landi við hús og við lóðamörk, skilti, skjólveggi, gróður og önnur mannvirki sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit lóðanna. Gera skal grein fyrir efnis- og litavali bygginga og annarra mannvirkja á lóðinni.

3.4 Jarðsprungur

Samkvæmt sprunguleit, finnast bæði „virkar“ og „óvirkar“ sprungur á Hólmsheiði. Svæðið er skipulagt með tilliti til þessa og byggingarreitir skipulagðir utan „virkra“ sprungusvæða. „Óvirkar“ sprungur geta hins vegar gjögt og mismunahreyfing orðið milli sprunguflata í jarðskjálftum.

Við botnúttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Komi í ljós sprungur á byggingarreitum, þegar laus jarðlög eru fjarlægð á klöpp, skal kalla til sérfræðing til að meta gerð sprungu og hvort og þá til hvaða aðgerða skal grípa fyrir örugga grundun mannvirkis. Almenn gildir að hafa fyllingarpúða milli klappar og mannvirkis, en aukreitis gæti þurft að loka sprungu með einum eða öðrum hætti háð vídd sprungunnar.

Byggingarfulltrúi metur í samráði við jarðtæknisérfræðing hvort ráðlegt sé að byggja yfir sprungunni, enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu, verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingar t.d. með grundun og hönnun sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

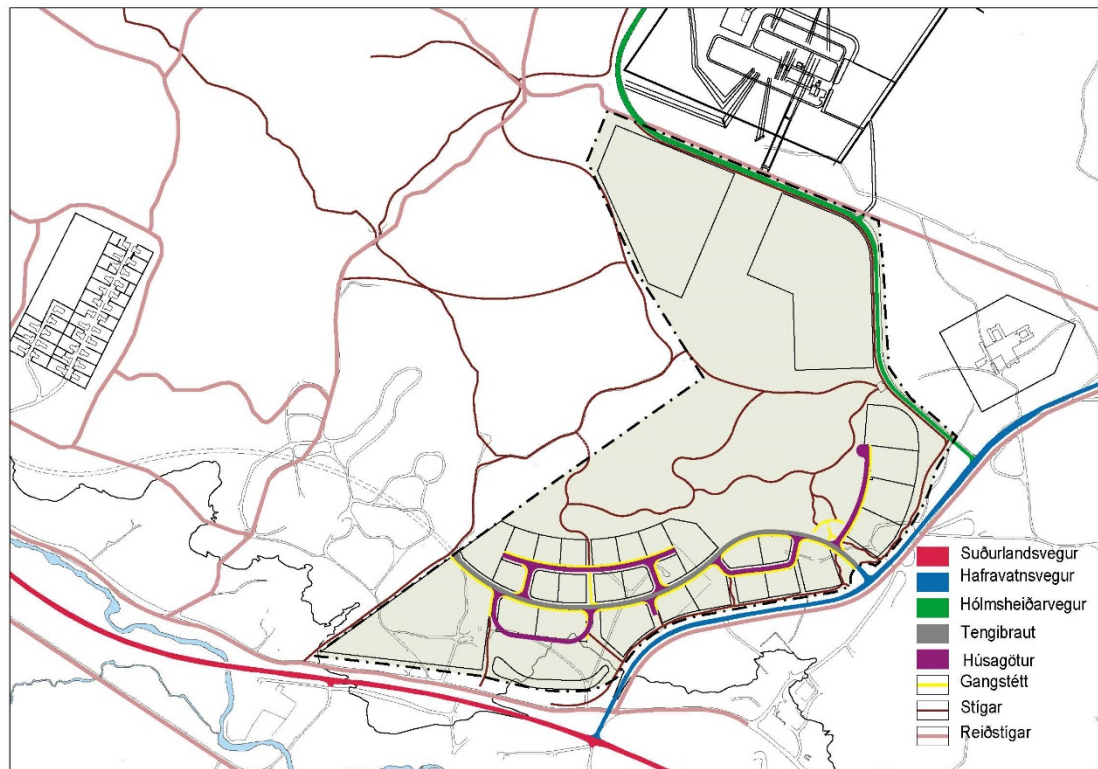
Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar skera úr um hvort lóð telst nothæf eða ekki.

Teljist lóð nothæf, enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist eða mögulegt umfang hennar minnki, ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hins vegar að skila lóðinni þegar þannig stendur á, fær hann (auk gatnagerðargjalds) aðeins endurgreiddan kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður, t.d. vegna hönnunar, verður ekki endurgreiddur.

Ef Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar metur hins vegar lóð svo að hún sé ekki byggileg vegna sprungna, mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafi fá (auk gatnagerðargjalds) endurgreiddan, sannanlegan kostnaði vegna hönnunar og jarðvegsframkvæmda, þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði- og jarðfræðiráðgjafar sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur.

3.5 Götu, göngu-, hjóla- og reiðstígar

Gandálfsmörk (tengibraut) liggur frá Hafravatnsvegi í gegnum svæði A til vesturs. Í framtíðinni er gert ráð fyrir að gatan haldi áfram milli Hólmsár og hesthúsasvæðisins vestan við athafnasvæðið, með tengingu við Suðurlandsveg nær Norðlingaholti.



Mynd 10. Götur og stígar

Út frá Gandálfsmörk sem er tengivegur, og tengist við Hafravatnsveg, liggja húsagötur. Innkeyrslur inn á lóðir eru frá þessum húsagötum og eru innkeyrslurnar sýndar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum. Undantekning er lóðin við Gandálfsmörk 1, en þar er einnig leyfð innkeyrsla frá Gandálfsmörk. Ef lóðarhafi óskar að breyta innkeyrslu inn á lóð minniháttar, þarf til þess samráð og samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhafi þarf sjálfur að standa straum af kostnaði sem af því kann að hljóta, s.s færslu á lögnum í jörðu og götulýsingu.

Gangstéttir eru öðru megin við götur, en ofanvatnsrás hinu megin við. Auk þess liggja minni stígar inn á Hólmsheiðina og tengjast þar útivistarsvæðum.

Útivistarsvæði sem nær niður að lóðunum mun hafa margþættu hlutverki að gegna. Innan þess verða lagðir skógarstígar sem hlykkjast um hæðina. Áningarstöðum verður komið fyrir á hentugum stöðum. Gert er ráð fyrir að trjábelti verði gróðursett við Gandálfsmörk beggja vegna við aðkomu að athafnasvæðinu frá Hafravatnsvegi.

Á mótum Gandálfsmarkar og Móðsognismarkar er gert ráð fyrir aðkomu að skógi og útivistarsvæði. Þar verða og bílastæði og reiðhjólástæði. Deiliskipulagsupprátturinn sýnir mögulega framtíðarlegu vega utan skipulagssvæðis en legan þeirra er ekki fastmótuð. Göngu- og hjólreiðastígar liggja utan deiliskipulagssvæðis meðfram Suðurlandsvegi og tengjast inn á aðalstígakerfi borgarinnar.

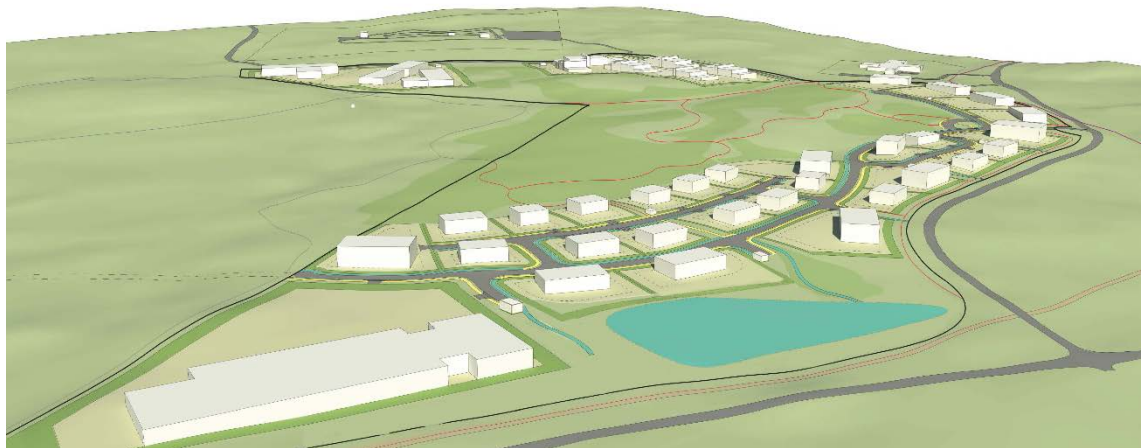
Reiðvegur (stígur) er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. meðfram aðal-göngu- og hjólastíg samhliða Suðurlandsvegi. Hann tengist við reiðvegi inn að hesthúsbyggðinni vestan við svæðið, tenging þessi er utan við skipulagssvæðið. Annar reiðvegur liggur frá Suðurlandsvegi til norðurs um helgunarsvæði háspennulínu Landsnets, upp á Hólmsheiðina, í gegnum deiliskipulagssvæðið.

3.6 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblöð sýna m.a. lóðamörk, stærðir lóða, byggingareiti, bundnar byggingalínur, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir, ef einhverjar eru. Kvaðir um meðhöndlun ofanvatns verða áréttaðar á mæliblöðum og inntök veitustofnana. Kvaðir sem kunna að vera á einstökum lóðum vegna gróðurs og ofanvatnsmeðhöndlunar aðliggjandi svæða koma fram á mæliblöðum.

Hæðarblöð sýna m.a. hæð borgarlands á lóðarmörkum, leiðbeinandi landhæð milli aðliggjandi lóða, hæð á aðalgólfi bygginga, lægstu gólfhæð ef hún er önnur en aðkomuhæð, staðsetning og hæðir á frárennislögnum og staðsetningu annarra heimalagna inn á lóð.

Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsupprætti t.d. um lóðarstærðir, legu gatna sem geta breyst lítillega við endanlega hönnun eða afmörkun á því sem einhver vafi leikur á um og getur breyst lítillega við nánari hönnun og vinnslu mæli- og hæðablaða, sem þá gilda umfram deiliskipulagsuppráttinn.



Mynd 11. Gróðurbelti kringum lóðir.

3.7 Byggingareitir

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum og skulu allir byggingarhlutar vera innan þeirra, þar með talin sjálfstæð skilti. Sjá einnig kafla 3.9 Byggingar skulu fylgja a.m.k. 70% bundinni byggingarlínu. Sjá nánar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum viðkomandi lóða.

Heimilt er að nýta byggingarreitinn innan þess ramma sem reiturinn gefur og ákvæði um hámarks nýtingu lóða samkv. kafla 3.8. og sérákvæði um einstakar lóðir í kafla 4 segja til um. Heimilt er að hafa fleiri en eina byggingu innan hvers byggingarreits ef byggingarmagn er innan hámarks nýtingar lóðar. Óverulegar breytingar geta orðið á byggingareitum við nánari útfærslu mæliblaða.

Kjallarar eru leyfðir þar sem aðstæður gefa tilefni til ef sýnt er að þeir hafi ekki áhrif á grunnvatn. Þeir reiknast inn í byggingarmagni/nýtingarhlutfall lóðar. Bílageymslur neðanjarðar eru leyfðar ef sýnt er að þær hafi ekki áhrif á grunnvatn og teljast með byggingarmagni til útreiknings nýtingahlutfalls lóðar, sjá nánar kafla 3.8.

3.8 Nýtingarhlutfall lóða og bílageymslur

Hámarks nýtingarhlutfall lóða er skilgreint fyrir hverja lóð, nema á lóðum opinberra veitustofnanna. Lóðarhafa ber ekki skylda til þess að nýta hámarkið. Nýtingarhlutfall lóða miðast við 0,5 nema annað komi fram í skilmálatöflu. Ef sett er milligólf í húsi má nýtingarhlutfallið hækka

sem því nemur í allt að 0,7. Sjá nánar í skilmálatöflu. Grunnflötur byggingar skal þó aldrei vera stærri en sem nemur nýtingarhlutfalli 0,5.

3.9 Byggingar

Húsagerðir eru frjálstar hvað útlit, þakgerð varðar, enda sé vandað til hönnunar bygginga og þess gætt að þær falli eðlilega að lóð og nánasta umhverfi. Óheimilt er að nota byggingarefni sem geta haft í för með sér útskolun skaðlegra efna í vatn, svo sem þungmálma. Til að draga úr mengun ofanvatns er óheimilt að nota eftirfarandi efni:

- Þakefni og utanhússklæðningar sem innihalda sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).
- Útimálningu sem inniheldur sink (Zn), kopar (Cu) eða blý (Pb).

Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar, skal samræma útlit þeirra og efnisval.

Kvaðir eru um uppbrot bygginga. Enginn veggflötur skal vera lengri en 12m, án uppbrots í formi a.m.k. 0,6 m djúpra inn- eða útskota. Uppbrotin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss

Litir yfirborðsefna skulu vera dempaðir. Yfirborðsefni útveggja skulu vera sjónsteypa eða steinsteypa, múrhúðuð, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. leirflísar og glerklæðningu) eða álkklæðningu. Leitast skal við að vinna með náttúru efni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásýnd bygginga sem snúa að Suðurlandsvegi, aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarsvæði.

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og glýjulaus.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi innan svæðisins og mismunandi möguleikum á hæðum húsa. Heimilt er að byggja 1-3 hæða byggingar innan skipulagssvæðisins. Ef byggðir eru millipallar í einnar hæðar hús telst sá hluti vera tveggja hæða bygging.

Heimil hámarskæðir eru í metrum miðað við fjölda hæða og eru settar í þeim tilgangi að stýra umfangi byggðarinnar, þannig að rúmmál og flatarmál haldist í hendur. Heimil hæð húss fer þá eftir því hversu mörg gólf eru í því húsi sem sótt er um að byggja hverju sinni þó svo að heimild sé til byggingar hærra húss á lóðinni. Sem dæmi getur verið heimilt að byggja hús á 1-3 hæðum á lóð og er heimil hámarskæð húsa á lóðinni þá á bilinu 10-16 m allt eftir því hversu margar salarhæðir eru í hverri byggingu. Bygging gæti verið á einni hæð með 10 m hámarskæð og skrifstofuhluti á 3 hæðum með 16 m hámarskæð. Heimill fjöldi byggingarhæða á hverri lóð kemur fram í kafla 4.4. Hámarskæð bygginga (veggur/þak/mænir) skal vera sem hér segir:

Tafla 1. Fjöldi hæða:

Fjöldi hæða	Hámarskæð byggingar
1 hæð	10 metrar
2 hæðir	12 metrar
3 hæðir	16 metrar
Spennistöðvar	3,5 metrar

Heimila má að einstakir byggingarhlutar óverulegir að stærð, svo sem lyftuhús, möstur o.þ.h. fari hærra en framangreind mörk en þó ekki meira en 1,5 m.

Skipulagssvæðið er í allmikilli hæð yfir sjávarmáli og er opið fyrir veðri og vindum. Austan og suðaustanáttir eru ríkjandi. Taka þarf tillit til þessa við skipulag hverrar lóðar. Mælt er til þess að hönnuðir reyni að staðsetja byggingar og mannvirki með tilliti til skjólmyndunar á lóðum og að staðsetja aðalinnganga þannig að þeir séu í skjóli fyrir ríkjandi vindáttum.

3.10 Bíla- , hjólastæði og athafnasvæði

Öll bílastæði skulu vera innan lóðamarka hverrar lóðar ásamt athafnasvæðum og vera með þéttu yfirborði s.s. malbikuð eða steipt. Nota skal bestu fánlegu tækni varðandi frágang bílastæða og athafnasvæða til að lágmarka mengun og myndun úrgangs (sjá kafla 3.11).

Tafla 2. Bílastæðakröfur, hámark:

Geymslu-, framleiðsluhúsnæði og tæknirými	1 stæði á hverja 150 m ² húsnæðis
Almennt atvinnuhúsnæði	1 stæði á hverja 50 m ² húsnæðis
Verslun- og skrifstofuhúsnæði	1 stæði á hverja 35 m ² húsnæðis

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim skal velja stað sem næst aðalinngangi byggingar. Ekki er heimilt að haga bílastæðum þannig að bakkað sé af þeim beint út á götu. Bílastæðin skulu vera a.m.k. 5 metrar að lengd og 2,5 m að breidd með 7 x 2,5 m frítt svæði til að bakka út í.

Rafbílahleðsla

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla, á hverri lóð.

Hjólastæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1.000m² atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

3.11 Frágangur lóða

Vanda skal sérstaklega til frágangs á lóðum, svo sem með gróðursetningu, lýsingu og hellulögn. Gerð er krafa um vandaðan frágang bílastæða og skal deila þeim upp með gróðri. Hlutfall gróðurs á bílastæðum skal vera að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra. Að öðru leyti er gerð krafa um að gróður þeki að lágmarki 15% af heildar flatarmáli lóða. Hluti grænna svæða skal vera meðfram lóðarmörkum að götu, en þar skulu vera að lágmarki. 2-8 metra breið gróðurbelti en breidd fer eftir staðsetningu lóða. Breidd gróðurbelta mun koma fram á hæðar- og mæliblöðum. Lágmarksbreiddin ræðst af stærð lóðar. Sjá sérskilmála fyrir hverja lóð. Í gróðurbeltið skal planta trjám og runnum og móta landið á aðlaðandi hátt. Tilgangur gróðurbeltisins er að mynda skjól, græna götumynd og aðlaðandi aðkomu að fyrirtækjum.

Með aðaluppdráttum skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, þ.m.t. landmótun, hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursetningu, megin plöntuvali og öðrum almennum frágangi á lóðinni, í samræmi við skilmála þessa. Sú teikning/uppdráttur skal unnin af landslagsarkitekt.

Með aðaluppdráttum skal einnig fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir meðhöndlun ofanvatns innan lóða. Æskilegt er að gróðurbelti séu notuð til meðhöndlunar á ofanvatni þar sem því verður við komið.

Meðhöndla skal ofanvatn innan lóða með blágrænum ofanvatnslausnum. Heildarafrennslisstuðull skal ekki vera hærri en 0,7. Afrennsli ofanvatns frá lóðum sé ekki meiri en 30 l/s/ha miðað við 10 ára úrkomuatburð. Hreinsun ofanvatns skal uppfylla kröfur í SUDS sem er að finna í skýrslunni „Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði“ sem er að finna í viðauka A (kröfur eru mismunandi eftir því hvaðan ofanvatn kemur, t.d. eru ekki sömu kröfur á þakvatn og ofanvatn frá bílastæðum. Útfærsla á meðhöndlun og hreinsun þarf að uppfylla ofangreind skilyrði, en lóðarhafa er í sjálfsveld sett hvernig hann uppfyllir þau, þ.e. með hvers konar blágrænum aðferðum. Ekki er gerð krafa um olíuskiljur.t.d. frá bílastæðum en fyrir ákveðna starfsemi getur verið krafa í starfsleyfi um ýmsan mengunarvarnarbúnað, t.d. olíuskiljur. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Ekki er tekið á sértækum kröfum í starfsleyfi í skýrslu um meðhöndlun ofanvatns. Frekari útlistun á kröfum sem meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla er að finna í áðurnefndri skýrslu.

Við hönnun lóða skal reynt að hlífa trjágróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. Á skipulagssvæðinu finnast grasmóa- og lyngmóavistir sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands í umtalsverðu magni m.a. innan marka skilgreindra lóða. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurfrágang innan lóða. Nánari upplýsingar um hvað einkennir grasmóa- og lyngmóavistir má lesa um á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar: <https://ni.is/greinar/grasmoavist> og <https://ni.is/greinar/lyngmoavist-a-laglendi> en einkennandi tegundir fyrir báðar vistgerðir eru m.a. krækilyng, blóðberg, bláberjalyng og beitleyng.

Umræddar vistgerðir er einkum að finna á eftirfarandi lóðum: Hólmsheiðarvegur 101. Miðbik lóðar, að stórum hluta milli áætlaðra bygginga. Fundinsmörk 1 og 3 og vegstæði Gandálfsmarkar norðan við þær lóðir. Durinsmörk 9, 11, 14 og 16. Durinsmörk 1, 2, 4 og 6. Gandálfsmörk 3. Norðurhluti Gandálfsmarkar 1.

Lóðarhafar skulu vanda frágang lóðarmarka, bæði að ósnortnu landi og á milli lóða. Öllum frágangi lóðar að ósnortnu landi skal haga þannig að hann skaði það sem minnst. Óheimilt er með öllu að ryðja jarðvegi eða jarðvegsúrgangi út fyrir lóðarmörk. Jarðvegsfláar skulu byrja a.m.k. 3 metrum innan við lóðarmörk við ósnortið land. Hámarkshalli þeirra er 1:3, nema um steinhleðslu sé að ræða, en þá má flái vera 1:2. Ganga skal frá yfirborði jarðvegsfláa með gróðri og/eða steinhleðslu.

Lóðarhafar samliggjandi lóða skulu hafa samráð um frágang á lóðarmörkum. Að öðru leyti gilda lóðarhæðir á lóðarblaði.

Þar sem lóð liggur að götu með gangstétt, skal gera a.m.k. eina göngutengingu af lóðinni inn á stíginn.



Mynd 12. Ásýnd frá Suðurlandsvegi

3.12 Meðhöndlun ofanvatns

Almennt

Allt ofanvatn innan skipulagssvæðinu skal meðhöndla eins og fram kemur í viðauka A (Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði 2018: Mannvit).

Ofanvatn af lóðum

Meðhöndlun ofanvatns innan lóða fer fram með blágrænum ofanvatnslausnum og e.t.v. öðrum aðferðum (t.d. miðlunartanki og/eða olíuskilju). Í skýrslu Mannvits um meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018) kemur fram að lóðarhafi megi velja hvaða lausnir hann útfærir svo lengi sem hann uppfyllir þau skilyrði sem sett eru.

Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingaleyfis.

Meðhöndlun ofanvatns innan hverfis

Vatn af vegum verður meðhöndlað í ofanvatnsrásum. Hefðbundið lagnakerfi tekur við afrennsli frá lóðum (að hámarki 30 l/s/ha) og yfirföllum úr ofanvatnsrásum.

Meðhöndlun ofanvatns neðan byggðar

Ofanvatnslagnir og ofanvatnsrásir liggja að settjörn neðan byggðar þar sem lokastig hreinsunar ofanvatns fer fram áður en vatnið rennur út í viðtaka.

Ein settjörn er á deiliskipulagssvæðinu sem er allt að 7.500m² að stærð er staðsett á suðausturhorni deiliskipulagssvæðinu.

Hönnun og útfærsla settjarnanna er í höndum –Veitna ohf. Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsupprætti t.d. um form og legu settjarnar sem geta breyst við endanlega hönnun hennar.

Vanda skal til alls frágangs settjarnar, fella hana vel að landi og staðhátum. Forðast skal óþarfa rask. Það rask sem kann að verða við framkvæmdirnar skal græða upp með gróðri sem er einkennandi fyrir hvert svæði fyrir sig.

Sækja skal um framkvæmdarleyfi hjá Reykjavíkurborg áður en framkvæmdir hefjast.

3.13 Skilti og merkingar

Merkingar bygginga og skiltastandur skulu vera í samræmi við ákvæði byggingareglugerðar og standa innan byggingareits. Gera skal grein fyrir hvernig merkingum verður háttað og sýna hvar sjálfstæð skilti eru staðsett á lóð. Skilti skulu vera í samræmi við gildandi Byggingareglugerð.

3.14 Sorpgeymslur – spilliefni

Á tillögteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymsla, sorpgáma eða sorpílata. Sorpgeymslur/ skýli skulu vera staðsett innan byggingareits. Þeim skal komið þannig fyrir innan reits á lóð að auðvelt sé að komast að þeim. Mikil áhersla er lögð á vel útlitandi og umhverfisvænan frágang á sorpgeymslum. Byggja skal skýli yfir eða umhverfis sorpílát og sorpgáma eða afmarka þá á annan hátt t.d. með gróðri eða jarðvegsfláum. Vakin er athygli á kafla 2.5 Vatnsvernd, varðandi meðferð á sorpi og spilliefnum.

Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að gera breytingar á þeim reglum sem í gildi eru hverju sinni.

3.15 Skógur og meðferð núverandi trjágróðurs

Mikið hefur verið ræktað af trjám á svæðinu sem sífellt verður meira áberandi í umgjörð borgarinnar eftir því sem hann vex og dafnar. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að u.þ.b. 22,8 ha skóglendis sem nú er á svæðinu verði ekki raskað.

Heimilt er að leggja stíga um skógarsvæðið og gera það aðgengilegt til útivistar og afþreyingar s.s. með dvalar- og afþreyingarsvæðum. Einnig er heimilt að reisa létt mannvirki með samþykki Reykjavíkurborgar innan svæðisins sem þjóna notkun þess.

Sá trjágróður sem þarf að víkja vegna framkvæmda á svæðinu skal færa, eftir því sem hægt er, til og nýta annars staðar innan skipulagssvæðisins í samráði við borgaryfirvöld og Skógrækt Reykjavíkur. Halda skal bókhald yfir það skóglendi sem þarf að víkja vegna framkvæmda og tryggja að sambærilegt skóglendi verði ræktað upp innan skipulagssvæðisins.



Mynd 13. Skógur

3.16 Fornminjar

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins, sjá kafla 2.7.

Ef finnast áður ókunnar fornleifar skal tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn eins fljótt og mögulegt er skv. ákvæði 24. gr. laga um menningarminjar 80/2012.

3.17 Veitur, lagnir og spennistöðvar

Engin fyrirbyggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis nema raflína í dreifikerfi veitna á austurhluta þess sem verður breytt. Öll lagnakerfi innan svæðisins verða ný. Hönnun og útfærsla á veitukerfum og fjarskiptalögnum verður í höndum Veitna og annarra veitufyrirtækja í samstarfi við borgaryfirvöld. Hönnuðir skulu hafa samráð við þessar stofnanir og hlíta skilmálum þeirra um staðsetningu inntaka og heimataugar. Staðsetning lagnaleiða og tengikassa skulu vera samræmdar, lagnaleiðir sameinaðar og þeim haldið í lágmarki. Lögnum skal þannig komið fyrir að viðhald þeirra trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

Gert er ráð fyrir tveimur hreinsivirkjum fyrir skólp á svæði B á lóðum undir gagnaver og verða þau staðsett innan hvorrar lóðar. Ef talið æskilegt að fjölga hreinsivirkjum á svæðinu af hagkvæmnisástæðum skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur og uppfylla ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Innan svæðisins er reiknað með 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.

3.18 Hljóðvist

Athugun á viðmiðum um hljóðvist á skipulagssvæðinu hefur farið fram. Efla verkfræðistofa annaðist þá vinnu, sjá heimildaskrá, Minnisblað Hávaði á athafnasvæði Hólmsheiði – Efla MIN-001-V01

Fyrirhugða skipulagssvæði er skipt í tvo áfanga, annars vegar áfanga A undir plássfreka athafnastarfsemi og hins vegar áfanga B undir plássfreka starfsemi fyrir gagnaver.

Gerðar eru hærri kröfur til hljóðvistar á þessum svæðum en á almennum iðnaðar – og athafnasvæðum m.a. vegna nálægðar við fangelsið á Hólmsheiði sem er í næsta nágrenni við skipulagssvæðið, en einnig eðli starfsemi sem fyrirhuguð er á svæði A.

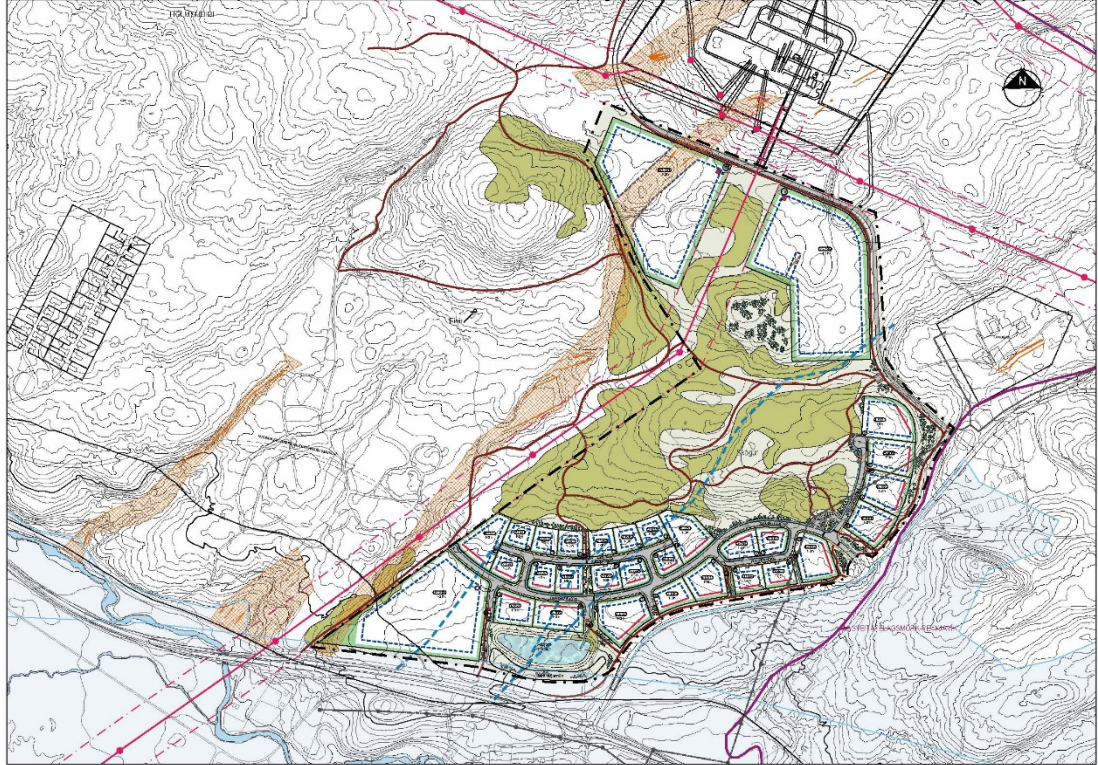
Starfsemi fangelsisins flokkast undir opinbera þjónustustarfsemi. Hljóðstig þar skal vera innan viðmiðunar marka reglugerðar um hávaða nr.724/2008, sem er um LAeq 50 dB utan við húsvegg og 30 dB fyrir þjónustustofnanir. Miðað er við að sambærilegar kröfur til hljóðvistar verði gerðar á svæði A og B.

Hljóðstig á lóðarmörkum lóða og á milli aðliggjandi lóða skal ekki vera meira en LAeq 60 dB. Við skipulagningu innan lóðar ætti val á staðsetningu á byggingum og helstu hljóðgjöfum að vinna eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögun bygging gagnvart nærliggjandi svæðum. Við hönnun bygging ætti útfærsla mótvægisaðgerða að fara fram þar sem það á við.

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

4.1 Almenn

Sérskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á deiliskipulagssvæðinu. Stærðir einstakra lóða og byggingareita kunna að breytast lítillega við gerð mæliblaða.



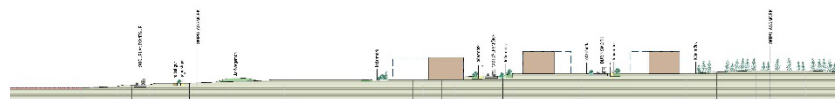
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan

4.2 Deiliskipulagssvæðið

- Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins er u.þ.b. 59,4 ha
- Heildarflatarmál allra lóða á deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 26,3 ha
- Hámarks byggingarmagn á öllu deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 125.000 m²



Mynd 15. Sneiðing B-B



Mynd 16. Sneiðing A-A

4.3 Skilmálatafla

Yfirlitstaflan sýnir götunafn og húsnúmer, áætlaða lóðarstærð, fjölda hæða bygginga á lóð, hámarks nýtingarhlutfall einstakra lóða, hámarks byggingarmagn á viðkomandi lóð sem miðast við áætlaða lóðarstærð sbr. deiliskipulagsupprátt.

Hámarks byggingarmagn ákvarðast af nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall er 0,5 nema annað komi fram í skilmálatöflu. Ef sett er milligólf í hús getur hámarksnýtingarhlutfall hækkað um allt að 0,2 og farið í 0,7 sjá nánar skilmálatöflu 3 á næstu síðu. Uppgefið hámarks byggingarmagn á lóð í töflunni er því leiðbeinandi þar sem það er hlutfall af lóðarstærð og getur því orðið órlítið lægra eða hærra en gefið er upp í töflu allt eftir því hver endanleg lóðarstærð á mæliblaði verður.

Kröfur um gróður sést á mæliblöðum

Tafla 3. Skilmálatafla

Svæði A

Gata og Lóðarnúmer	Lóðastærð m ²	Fjöldi hæða	Hámarks ** nýtingarhlutfall	Hámarks * byggingarm. á lóð
Durinsmörk 1	2.741	1-3	0,5	1.371
Durinsmörk 2	6.151	1-3	0,5	3.076
Durinsmörk 3	2.483	1-3	0,5	1.242
Durinsmörk 4	2.759	1-3	0,5	1.380
Durinsmörk 5	2.493	1-3	0,5	1.247
Durinsmörk 5a	30	1	spennistöð	30
Durinsmörk 6	2.826	1-3	0,5	1.413
Durinsmörk 7	2.592	1-3	0,5	1.296
Durinsmörk 8	3.002	1-3	0,5	1.501
Durinsmörk 9	2.535	1-3	0,5	1.268
Durinsmörk 10	3.069	1-3	0,5	1.535
Durinsmörk 11	2.602	1-3	0,5	1.301
Durinsmörk 12	2.741	1-3	0,5	1.371
Durinsmörk 14	2.267	1-3	0,5	1.134
Durinsmörk 16	6.225	1-3	0,5	3.113
Fundinsmörk 1	3.298	1-3	0,5	1.649
Fundinsmörk 2	5.081	1-3	0,5	2.541
Fundinsmörk 2a	30	1	spennistöð	30
Fundinsmörk 3	2.915	1-3	0,5	1.458
Fundinsmörk 4	3.042	1-3	0,5	1.521
Fundinsmörk 6	2.943	1-3	0,5	1.472
Fundinsmörk 6a	30	1	spennistöð	30
Fundinsmörk 8	6.016	1-3	0,5	3.008
Gandálfsmörk 1	39.815	1-3	0,4	15.926
Gandálfsmörk 1a	30	1	spennistöð	30
Gandálfsmörk 3	4.693	1-3	0,5	2.347
Gandálfsmörk 5	5.308	1-3	0,5	2.654
Gandálfsmörk 5a	30	1-3	dælu-/spennistöð	30
Gandálfsmörk 7a	7.032	1-3	0,5	3.516
Gandálfsmörk 9	3.495	1-3	0,5	1.748
Móðsognismörk 2	5.610	1-3	0,5	2.805
Móðsognismörk 4	6.185	1-3	0,5	3.093
Móðsognismörk 4a	30	1	spennistöð	30
Móðsognismörk 6	5.900	1-3	0,5	2.950
Móðsognismörk 8	7.547	1-3	0,5	3.774
alls	153.546			72.890

Svæði B

Hólmsheiðarvegur 100	50.233	1	0,5	25.117
Hólmsheiðarvegur 101	55.726	1	0,5	27.863
alls	105.959			52.980

Alls svæði A og B	259.505			125.870
--------------------------	----------------	--	--	----------------

* Hámarks byggingarmagn í töflu er leiðbeinandi og getur breytist ef lóðarstærð breytist við gerð mæliblaða.

** Nýtingarhlutfall lóða miðast við 0,5. Ef milligólf er í hús má nýtingarhlutfallið hækka sem því nemur í allt að 0,7 (sjá skilmálatöflu).

4.4 Einstaka lóðir

Hér á eftir fer umfjöllun um hverja lóð. Gefin er upp lóðarstærð, hámarks nýtingarhlutfall, breidd á gróðurbelti meðfram götu og leyfilegur fjöldi hæða (Sjá hámarkshæð í kafla 3.9 Byggingar).

Um fjölda bílastæða á lóð er vísað í kafla 3.10. Um hljóðvist vísast í kafla 3.18

4.4.1 Hólmsheiðarvegur 100

Lóðin er 50.233 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5.

Kvöð um gróðurbelti meðfram Hólmsheiðarveg er 8 m að breidd.

Heimilt er að byggja á lóðinni 1- 2 hæða byggingu/byggingar. Á þessari lóð er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu.

Heimilt er að koma fyrir spennistöð á lóðinni.

Byggingarreitur er afmarkaður þannig að sveigjanleiki sé til staðar til að byggja fleiri byggingar í áföngum því er heimilt að skipta reitnum upp þannig að heimilt er að byggja fleiri hús innan byggingarreits.

Áður en aðalteikningar hjá Byggingarfulltrúa eru lagðar fram, skal lóðarhafi senda formlega fyrirspurn á Skipulagsfulltrúa með tillöguteikningum sem sýna heildaruppbyggingu á lóðinni. Þar komi fram heildaráform um byggingar og önnur mannvirki, megin hæðarlega bygginga og lausleg hugmynd að frágangi við lóðarmörk.

Sýna skal a.m.k. tvö snið í lóð í mælikvarðanum 1:200. Skipulagsfulltrúi gefur umsögn um tillöguna áður en hægt er að senda inn aðalteikningar.

Götur innan lóðar skulu lagðar bundnu slitlagi.

Á meðan er ekki til staðar fráveitukerfi sem lóðarhafi getur tengst, þá er heimilt er að koma fyrir rotþró innan lóðar. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og uppfylla ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Ekki verður lögð ofanvatnsheimæð að lóðinni og skal lóðarhafi sjálfur sjá um meðhöndlun ofanvatns af lóðinni. Meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla kröfur sem settar eru fyrir aðrar lóðir á deiliskipulagssvæðinu, með þeirri undantekningu að ofanvatn frá lóðinni endar ekki í settjörn neðan byggðar sem getur leitt til aukinnar kröfu á hreinsun ofanvatns innan lóðarinnar.

Um hljóðvist vísast í kafla 3.18

4.4.2 Hólmsheiðarvegur 101

Lóðin er 55.726 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5.

Kvöð um gróðurbelti meðfram Hólmsheiðarveg er 8 m að breidd.

Heimilt er að byggja á lóðinni 1-2 hæða byggingu/byggingar. Á þessari lóð er heimilt að byggja fleiri en eina byggingu.

Heimilt er að koma fyrir spennistöð á lóðinni.

Byggingarreitur er afmarkaður þannig að sveigjanleiki sé til staðar til að byggja fleiri byggingar í áföngum því er heimilt að skipta reitnum upp þannig að heimilt er að byggja fleiri hús innan byggingarreits. Virk sprunga er innan byggingarreits. Ekki er heimilt að byggja yfir sprungu. Sjá kafla 3.4

Áður en aðalteikningar hjá Byggingarfulltrúa eru lagðar fram, skal lóðarhafi senda formlega fyrirspurn á Skipulagsfulltrúa með tillöguteikningum sem sýna heildaruppbyggingu á lóðinni. Þar komi fram heildaráform um byggingar og önnur mannvirki, megin hæðarlega bygginga og lausleg hugmynd að frágangi við lóðarmörk.

Sýna skal a.m.k. tvö snið í lóð í mælikvarðanum 1:200. Skipulagsfulltrúi gefur umsögn um tillöguna áður en hægt er að senda inn aðalteikningar.

Götur innan lóðar skulu lagðar bundnu slitlagi.

Á meðan er ekki til staðar fráveitukerfi sem lóðarhafi getur tengst, þá er heimilt er að koma fyrir rotþró innan lóðar. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og uppfylla ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Ekki verður lögð ofanvatnsheimæð að lóðinni og skal lóðarhafi sjálfur sjá um meðhöndlun ofanvatns af lóðinni. Meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla kröfur sem settar eru fyrir aðrar lóðir á deiliskipulagssvæðinu, með þeirri undantekningu að ofanvatn frá lóðinni endar ekki í settjörn neðan byggðar sem getur leitt til aukinnar kröfu á hreinsun ofanvatns innan lóðarinnar.

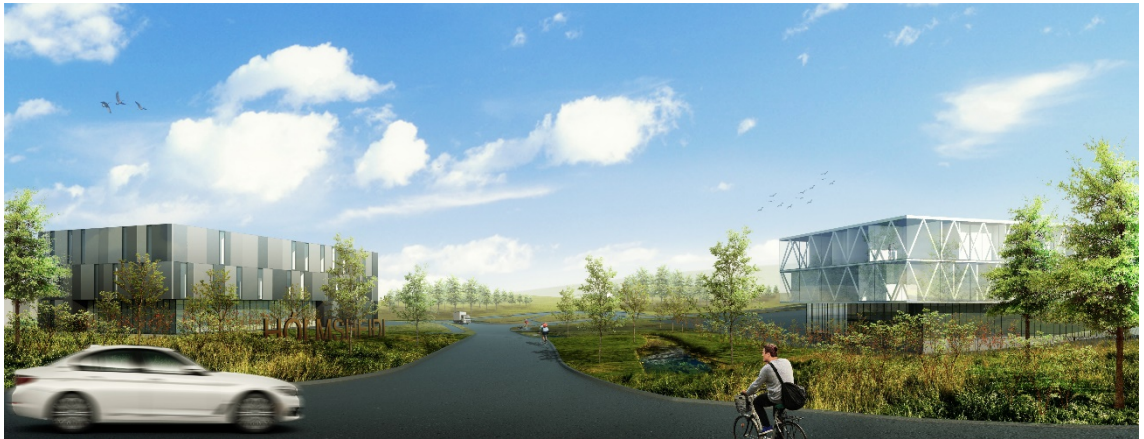
Um hljóðvist vísast í kafla 3.18

4.4.3 Gandálfsmörk 1

Lóðin er 39.815 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,4.

Kvöð er um gróðurbelti á lóð. Huga þarf að ásjúnd lóðar frá Suðurlandsvegi. Ekki er heimilt að nýta lóð sunnan byggingar sem geymslusvæði.

Heimilt er að byggja á lóðinni 1- 3 hæða byggingu/byggingar. Heimilt er að nýta hámarkshæð 16 metra í óháð fjölda hæða.



Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatnsvegi

5 UMHVERFISKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 og er stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar um efnið. Umhverfismatið er unnið af Arkís arkitektum ehf, í samráði við Skipulagsfulltrúa á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

5.1 Umhverfismat áætlana

Tafla 4. Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins

Heiti áætlunar	Hvernig tengist áætlunin tillögu að tengdum áætlunum
Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins - Höfuðborgarsvæðið 2040	Deiliskipulagið er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðið 2040.
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. þar er svæðið skilgreint sem AT4. Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg og gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér.
Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030	Mörk sveitarfélaganna Reykjavíkur og Mosfellsbæjar eru á þessum slóðum nánast samsíða Hafravatnsvegi og liggur deiliskipulagið því að hluta til að mörkum sveitarfélaganna. Mosfellsbær er því sjálfsgæður umsagnaraðili um deiliskipulagið.
Samgönguáætlun	Framkvæmdin tengist ekki samgönguáætlun
Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðar-kaupstaðar nr. 555/2015.	Svæðið er innan skilgreindra vaxtarmarka svæðisskipulagsins og búið er að aflétta formlegri vatnsvernd af svæðinu á Hólmsheiði og var það gert með nýrri vatnsverndarsamþykkt (verndarsvæða vatnsbóla) allra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu sem tók gildi með samþykkt í B-deild Stjórnartíðinda 25. júní 2015.
Deiliskipulagsáætlanir	Deiliskipulag athafnasvæðis á Hólmsheiði mun ekki kalla á breytingar á öðrum skipulagsáætlunum sem eiga skipulagsmörk við fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði: -Deiliskipulag fyrir fangelsi á Hólmsheiði, samþ. 2.10.2001, síðast breytt árið 2013. -Deiliskipulag fyrir hesthúsabyggðina á Hólmsheiði, samþ. 23.09.2003, síðast breytt árið 2013. -Deiliskipulag fyrir svæði Landsnets á Hólmsheiði, samþ. 26.09.2007. -Deiliskipulag fyrir fisflug á Hólmsheiði, samþ. 09.12.2010 – síðast breytt árið 2014.

5.2 Umhverfismat - Grunnástand umhverfis

Í kafla 2 Skipulagssvæðið er greint frá umfangi deiliskipulagsins og þeim áhrifa- og umhverfispáttum sem lagðir voru til grundvallar þess. Einnig er greint frá þeim viðmiðum sem notuð eru sem mælikvarði á áhrif deiliskipulagsins á umhverfispætti.

5.3 Áhrifapættir

Með áhrifapáttum er átt við þá þætti deiliskipulagsins sem líklegir eru til að valda áhrifum á umhverfið. Eftirfarandi áhrifapættir eru taldir geta valdið svæðisbundnum áhrifum á umhverfið í kjölfar deiliskipulagsins:

Umferð

Meðan á uppbyggingu stendur má búast við verulega aukinni umferð stórra ökutækja. Sömuleiðis mun svæðið, eftir að uppbyggingu þess lýkur, valda staðbundinni aukningu umferðar, vegna þess að þar verða vinnustaðir fjölda starfsfólks. Stefnt er að því að á svæðinu verði staðsettar dreifingarmiðstöðvar fyrir ýmis konar vörur, sem leiðir til aukningar umferðar stærri ökutækja. Þetta mun að líkindum hafa áhrif á útivist innan svæðisins og nærliggjandi svæða.

Mannvirkjagerð

Gatnagerð, byggingar og frágangur lóða til ýmissa þarfa mun hafa veruleg áhrif á ásýnd svæðisins frá því sem nú er. Gatnagerð og byggingarframkvæmdir munu einnig hafa áhrif á nærliggjandi svæði.

Vatnsbúskapur

Við uppbyggingu svæðisins mun vatnsbúskapur þess mögulega breytast. Til að koma til móts við þá röskun verður leitast við að líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns með blágrænum ofanvatnslausnum. Frekari umfjöllun um meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði má finna í skýrslu Mannvits – Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018).

5.4 Umhverfispættir

Með umhverfispáttum er átt við þá þætti umhverfisins sem líklegir eru til að verða fyrir áhrifum af uppbyggingu athafnasvæðis á Hólmsheiði, með gatnagerð, húsbyggingum og umferð, mun hafa áhrif á ásýnd landsins og fullbyggt athafnasvæði gæti líklega haft einhver áhrif á eftirfarandi umhverfispætti:

Tafla 5. Umhverfispættir

Umhverfispáttur	Lýsing umhverfispáttar / vísir
Andrúmsloft	Loftgæði (mengunarefni, svifryk, lykt)
Vatn	Vatnsgæði (mengunarefni, grugg, vatnsflæði, flóð)
Fráveita	Vatnsgæði (bilun, flóð)
Land	Gróðurþekja, rof
Vistkerfi	Gróður og dýralíf (tegundasamsetning og tegundafjöldi)
Heilsufarspættir	Óþægindi (hávaði, lykt, ljósmengun)
Efnahagur og atvinnulíf	Fyrirtæki, störf, skatttekjur
Félagslegt umhverfi	Samgöngur, þjónusta, útivist/tómstundir
Eignir	Atvinnuhúsnæði, önnur mannvirki
Menningarminjar	Minjar um fyrri landnotkun, áhrif á aðliggjandi svæði og nýtingu þeirra
Landslag	Náttúru- og menningarlandslag

5.5 Umhverfisviðmið

Tafla 6. Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins:

Umhverfispáttur	Lýsing umhverfispáttar / vísir	Viðmið
Andrúmsloft	Loftgæði (mengunarefni, svifryk, lykt)	Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir, nr. 7/1998, 1., 2. og 3. gr. og aðrar greinar sem fjalla um mengandi starfsemi Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999, 1. gr. og öll reglugerðin Reglugerð nr. 920/2016 um brennisteinsdíoxíð, köfnunarefnisdíoxíð og köfnunarefnisoxíð, bensen, kolsýring, svifryk og blý í andrúmsloftinu, styrk ósons við yfirborð jarðar og um upplýsingar til almennings. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, Reykjavíkborg 2015. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. C1– Umhverfisskýrsla, júlí 2013
Vatn	Vatnsgæði (mengunarefni, grugg, vatnsflæði, flóð)	Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, 1., 2. og 3. gr. og aðrar greinar sem fjalla um mengandi starfsemi Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, Reykjavíkborg 2015. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. C1– Umhverfisskýrsla, júlí 2013 Reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001, gr. 2 og 9 Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnar-umdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555/2015. Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999
Fráveita	Vatnsgæði (bilun, flóð)	Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999
Land	Gróðurþekja, rof	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. C1– Umhverfisskýrsla, júlí 2013
Vistkerfi	Gróður og dýralíf (tegunda-fjöldi og samsetning)	Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, Reykjavíkborg 2015.
Heilsufarsþættir	Óþægindi (hávaði, lykt, ljósmengun)	Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998, 1., 2. og 3. gr. og aðrar greinar sem fjalla um mengandi starfsemi Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, Reykjavíkborg 2015. Reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001, gr. 2 og 9 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. C1– Umhverfisskýrsla, júlí 2013 Reglugerð um hávaða, nr. 724/2008, 1. gr. Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999, 1. gr. og öll reglugerðin
Efnahagur og atvinnulíf	Fyrirtæki, störf, skatttekjur	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. - „Skapa rými fyrir landfrekar atvinnugreinar
Félagslegt umhverfi	Samgöngur, þjónusta, útivist/tómstundir	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. C1– Umhverfisskýrsla, júlí 2013 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins - Höfuðborgarsvæðið 2040
Eignir	Atvinnuhúsnæði, önnur mannvirki	
Menningarminjar	Minjar um fyrri landnotkun, áhrif á aðliggjandi svæði og nýtingu þeirra	Lög um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifaskráning svæðisins var gerð af Borgarsögusafni Reykjavíkur og eru niðurstöður hennar birtar í sérstakri skýrslu (Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á athafnasvæði í Hólmsheiði, 2018)
Landslag	Ósnortið yfirbragð, ræktað land	Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, Reykjavíkborg 2015.

5.6 Einkenni og vægi áhrifa

Einkennum og vægi umhverfisáhrifa er lýst í samræmi við nákvæmni deiliskipulagsins. Notuð eru þau hugtök er varða einkenni umhverfisáhrifa sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Við matið eru notaðar þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu hér að neðan:

Tafla 7. Einkenni og vægi áhrifa

Vægi áhrifa	Skýring
Jákvæð	+ Stefna skipulagsins hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt
Óveruleg	0 Stefna skipulagsins hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt
Neikvæð	- Stefna skipulagsins hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt

5.7 Valkostir

Í lögum um umhverfismat áætlana kemur m.a. fram að fjalla beri um og gera grein fyrir umhverfisáhrifum raunhæfra valkosta sem skoðaðir hafi verið í skipulagsvinnunni. Samanburður við núllkost eða óbreytt ástand er hluti af þeim samanburði:

Tafla 8. Mat á vægi áhrifa

Umhverfisþættir	Uppbygging athafnasvæðisins	Núll kostur
Andrúmsloft	0	+
Vatn	-	0
Land	0	+
Fráveita	-	0
Vistkerfi	-	+
Heilsufarsþættir	0	0
Efnahagur og atvinnulíf	+	0
Félagslegt umhverfi	-	+
Eignir	+	0
Menningarminjar	0	+
Landslag	0	0

Verði ekki byggt upp á svæðinu (0-kostur) og svæðið látið halda sér óhreyft, mun skógurinn þar smám saman verða ráðandi og ásýnd og náttúrufar verða svipað Heiðmörk. Gróðurinn mun binda koldíoxíð og draga úr svifryki. Úrkomuvatn mun halda áfram að finna sér náttúrulega leið niður í grunnvatn. Stríðsminjar munu standa óhreyfðar. Vistkerfið mun eflast með tilkomu stækkandi skógar. Sumarhús sem eru á svæðinu munu standa áfram um einhvern tíma.

Verði af uppbyggingu athafnasvæðisins munu götur og lóðir hrófla við núverandi landi og gróðri. Mótvægisáðgerðir eru fyrirhugaðar með því að skilja eftir stórt svæði til skógræktar og kvaðir eru settar á lóðirnar um lámærks gróðurþekju. Gróðurinn mun binda koldíoxíð og draga úr svifryki. Vistkerfið ætti þar af leiðandi ekki að skaðast alvarlega. Heilsufarsþættir s.s hljóðvist sem mun versna með tilkomu aukinnar umferðar á svæðinu. Efnahagur og atvinnulíf mun stór aukast við uppbygginguna svo og eignir. Ofanvatn verður meðhöndlað samkvæmt ákvæðum í skýrslu Mannvits – Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018).

5.8 Umhverfisáhrif – hvaða umhverfispætti voru metnir

Í eftirfarandi töflu eru gefin til kynna helstu fyrirséð áhrif deiliskipulags og uppbyggingar athafnasvæðis í Hólmsheiði.

Tafla 9. Áhrif skipulagsins á umhverfispætti

Umvhverfispáttur	Umvhverfisáhrif	Mótvægisáðgerðir
Andrúmsloft	0	Aukin umferð á svæðinu, einkum stórra ökutækja, mun leiða til staðbundinnar aukinnar losunar gróðurhúsalofttegunda, auk annarra mengandi efna. Mótvægisáðgerðir eru þær að stór hluti svæðisins er skilin eftir til skógræktar og allt í kringum deiliskipulagssvæðið er græni trefillinn þetta hvoru tveggja mun bæði binda kolefni og draga úr svifryki.
Vatn	-	Við uppbyggingu athafnasvæðis á Hólmsheiði mun ofanvatnsrennsli aukast og vatnsbúskapur raskast. Í deiliskipulagi er leitast við að líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns með aðstoð blágrænna ofanvatnslausna. Upplýsingar um meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði má finna í skýrslu Mannvits – Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018)
Fráveita	-	Ýmsir þættir hafa áhrif á virkni fráveitukerfa svo sem landhalli og grunnvatnsstaða. Aukin úrkoma og fjölgun hlákudaga getur leitt af sér að flutningsgeta kerfanna minnkar sem getur leitt til flóða upp úr kerfum. Mótvægisáðgerðir eru þær að á deiliskipulagssvæðinu er notast við blágrænar ofanvatnslausnir. Settjörn er komið fyrir á svæðinu. Gert er ráð fyrir landmótun í kringum settjörnina þannig að í við öfgaaðstæður geti settjörninn stækkað. Gert er ráð fyrir varaafsstöð við dælustöð fyrir skólþ.
Land	0	Gróðurþekja svæðisins í heild mun minnka við uppbyggingu athafnasvæðis á Hólmsheiði, þar sem stórir fletir fara undir götur, bílastæði, athafnasvæði og byggingar. Mótvægisáðgerðir eru þær að settar eru kvaðir á lóðir um a.m.k. 15% þeirra séu með gróðri og sá hluti af skipulagssvæðinu sem ekki fer undir lóðir og vegi mun verða skógi vaxinn. Á móti þeim ræktunarsvæðum sem fara undir byggð er gert ráð fyrir að planta í jafn stórt svæði annarsstaðar.
Vistkerfi	-	Svæðið er í dag uppvaxandi skógur að stærstum hluta. Stór hluti skipulagssvæðisins er tekinn frá og látin halda sér sem skógræktarsvæði og mun vistkerfi þeirra svæða verða óraskað. Heildaráhrif á vistkerfi svæðisins eru því óveruleg að undanskildum uppbyggingarsvæðum þar sem tegundafjöldi og umfang plantna, trjágróðurs og lífríkis verður takmarkaður.
Heilsufarsþættir	0	Ekki er ástæða til þess að ætla að uppbygging á Hólmsheiði muni hafa afgerandi áhrif á heilsufarstengda þætti. Hljóðvist mun þó versna með tilkomu aukinnar umferðar á svæðið og svæðið mun verða upplýst af götuljósum, ljósum bygginga og lóðalýsingu.

Umhverfisþáttur	Umhverfisáhrif	Mótvægisáðgerðir
Efnahagur og atvinnulíf	+	Uppbygging athafnasvæðis á Hólmsheiði mun verða jákvæð fyrir atvinnulíf og efnahag. Um er að ræða mjög stórar fjárfestingar í heild, atvinnusköpun og atvinnutækifæri til framtíðar. Svæðið er vel staðsett með tilliti til samgangna og hentar þannig vel fyrir starfsemi sem er háð þeim þætti.
Félagslegt umhverfi	-	Uppbygging athafnasvæðis á Hólmsheiði mun hafa áhrif á útivistargildi svæðisins bæði sem útreiðasvæðis og almennrar útivistar. Hluti svæðisins mun áfram vera útivistarsvæði með góðum tengingum stíga og reiðstíga við aðliggjandi útivistarsvæði.
Eignir	+	Að öðru leiti mun uppbygging athafnasvæðis á Hólmsheiði án nokkurs vafa stuðla að verðmætaaukningu lands og fasteigna innan svæðisins sjálfs og styrkja fjárfestingar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Hlutverk svæðisins verður að hýsa verslunar-, þjónustu- og lagerstarfsemi sem ætlað er að þjóna svæðinu öllu og jafnvel öllu landinu. Aðstaður til þessa eru afar góðar á þessum stað, vegna legu svæðisins við eina helstu umferðaræð út úr Reykjavík og nálægðar við Hafravatnsveginn.
Menningarminjar	0	Engar menningarminjar sem lúta formlegri friðun eru á svæðinu. Lagt er til að leifar gamals hesta- og kerruvegar austur frá Almannadal verði verndaðar að hluta til, í frumskráningu svæðisins sem gert var af Minjasafni Reykjavíkur dags. 20.maí 2007 (Anna Lísu Guðmundsdóttir). Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þessa vegar að hluta til og gert er ráð fyrir að þeim hluta hans verði ekki raskað.
Landslag	0	Svæðið í dag er ekki ósnortið landslag, þar eru skógræktarsvæði, tún, mannvistarleifar frá hersetunni, háspennumöstur, vegir og vegaslóðar um allt. Áfram verður svæðið að hluta til skógræktarsvæði og lögð er áhersla á gróður á lóðum.

5.9 Vöktun

Hluti deiliskipulagssvæðisins fer inn á öryggissvæði fyrir grunnvatn sbr. vatnsverndarkort samþykkt 555/2015. Einnig er svæðið í grennd við öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn bæði í landi Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Með auknum umsvifum verður vöktunaráætlun endurskoðuð. Gert er ráð fyrir að vöktun á vatni Hólmsár verði í samræmi við tillögur, sem settar hafa verið fram í skýrslu sem unnin var fyrir Umhverfis- og heilbrigðisstofu Reykjavíkur (Mengunarflokkun Hólmsár, Suðurár og Elliðaáa; Tryggvi Þórðarson: 2004; Háskólasetrið í Hveragerði).

Á meðan á uppbyggingu svæðisins stendur þarf sérstaklega að huga að vöktun. Leiði umhverfismat deiliskipulagsins í ljós að framkvæmd þess eða þeirra framkvæmda sem af því leiðir, muni hafa í för með sér veruleg umhverfisáhrif þarf að grípa til viðeigandi mótvægisáðgerða sem tryggja hámarks öryggi grunnvatns og neysluvatns höfuðborgarsvæðisins sem og annarra umhverfisgæða. Vöktun skal hagað samkvæmt lögum um stjórn vatnamála og gera skal vaktaráætlun vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði.

5.10 Samantekt á niðurstöðu umhverfismats

Gandálfsmörk á deiliskipulagstillögu athafnasvæðis á Hólmsheiði er tengibraut skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. Jafnframt er deiliskipulagstillagan háð ákvæðum laga um

umhverfismat áætlana nr. 105/2006, en þau gera kröfu um að gerð sé grein fyrir umhverfisáhrifum tiltekinna skipulagstillagna.

Deiliskipulagið nær yfir 59,4 ha svæði sem ekki hefur verið deiliskipulagt áður í heild sinni. Hluti deiliskipulagssvæðisins er inn á öryggissvæði fyrir grunnvatn sbr. vatnsverndarkort samþykkt 555/2015. Einnig er svæðið í grennd við öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn bæði í landi Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Skál því aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér.

Umhverfismatið

Helstu áhrifaþættir sem taldir eru valda svæðisbundum áhrifum á umhverfið í kjölfar deiliskipulagsins eru umferð, mannvirkjagerð, fráveita og vatn (sjá kafla 5.2, bls.29)

Þeir þættir umhverfisins sem líklegir eru til að verða fyrir áhrifum af uppbyggingu athafnasvæðis deiliskipulagsins eru andrúmsloft, vatn, land, vistkerfi, heilsufarsþættir, efnahagur og atvinnulíf, félagslegt umhverfi, eignir, menningarminjar og landslag (sjá kafla 5.4, bls.30).

Valkostir s.s. samanburður við núllkost:

- Verði ekki byggt upp á svæðinu (0-kostur) og svæðið látið halda sér óhreyft, mun skógurinn þar smám saman verða ráðandi og ásýnd og náttúrufar verða svipað Heiðmörk. Gróðurinn mun binda koldíoxíð og draga úr svifryki. Úrkomuvatn mun halda áfram að finna sér náttúrulega leið niður í grunnvatn. Stríðsminjar munu standa óhreyfðar. Vistkerfið mun eflast með tilkomu stækkandi skógar.
- Verði af uppbyggingu athafnasvæðisins munu götur og lóðir breyta núverandi landi og gróðri. Mótvægisaðgerðir eru fyrirhugaðar með því að skilja eftir stórt svæði til skógræktar og kvaðir eru settar á lóðirnar um lámámarks gróðurþekju. Gróðurinn mun binda koldíoxíð og draga úr svifryki. Vistkerfið ætti þar af leiðandi ekki að skaðast alvarlega. Efnahagur og atvinnulíf mun stór aukast við uppbygginguna svo og eignir. Meðhöndlun á ofanvatni verður hagað eftir ákvæðum í skýrslu Mannvits um meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018) (sjá kafla 5.7, bls.32).

Umhverfisáhrif:

- **Andrúmsloft** - aukin umferð með útblæstri og svifryki - mótvægisaðgerð gróður- og skógrækt
- **Vatn** – ofanvatn fær takmarkaðri leið niður í jarðveg og grunnvatn – Til þess að koma til móts við aukið ofanvatnsrennsli verður stuðst við blágrænar ofanvatnslausnir eins og mögulegt er.
- **Fráveita** – Vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði verður hugað sérstaklega að bilanavöktun og varaafstöð komið fyrir við dælustöð.
- **Land** – heildar gróðurþekja minnkar – mótvægisaðgerðir á lóðum eru kvaðir um a.m.k. 15% gróður og allt land sem ekki fer undir götur og lóðir verður skógur.
- **Vistkerfi** - tegundum flóru og fínu sem þola illa návist við manninn og byggt ból mun fækka.
- **Heilsufarsþættir** – umferðarhávaði mun aukast, götu- og byggingarlýsing bætist við áður óupplýst svæði. Hvorugt hefur afgerandi áhrif heilsufarsþætti þar sem engar íbúðir eru í nágrenninu.
- **Efnahagur og atvinnulíf** – jákvætt, stórar fjárfestingar og atvinnutækifæri til framtíðar.
- **Eignir** – Uppbygging svæðisins veldur verðamætaukningu lands og fasteigna innan þess.
- **Menningarminjar** – engar menningarminjar með formlegri friðun, eru á svæðinu. Lagt er til verndunar á hluta af reiðleið og kerruvegi – það er gert að hluta til.
- **Landslag** - Svæðið í dag er ekki ósnortið landslag, þar eru skógræktarsvæði, mannvistarleifar frá hersetunni, háspennumöstur, vegir og vegslóðar um allt. Áfram verður svæðið að hluta til skógræktarsvæði og lögð er áhersla á gróður á lóðum (sjá kafla 5.8, bls.33).

Vöktun

Hluti deiliskipulagssvæðisins er innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn s.b. vatnsverndarkort samþykkt 2015. Einnig er svæðið í grennd við öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn bæði í landi Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Á meðan á uppbyggingu svæðisins stendur þarf sérstaklega að huga að vöktun (sjá kafla 5.9, bls.34).

5.11 Niðurstaða

Deiliskipulag Hólmsheiðar athafnasvæðis samræmist í meginatriðum fyrirbyggjandi skipulagsáætlunum og markmiðum Reykjavíkurborgar, m.t.t. byggðarinnar, umhverfispáttá og áhrifa á umhverfið. Varðandi niðurstöður og rökstuðnings einstakra þátta er vísað til kafla 5.1-5.10.

6 UPPDRÆTTIR

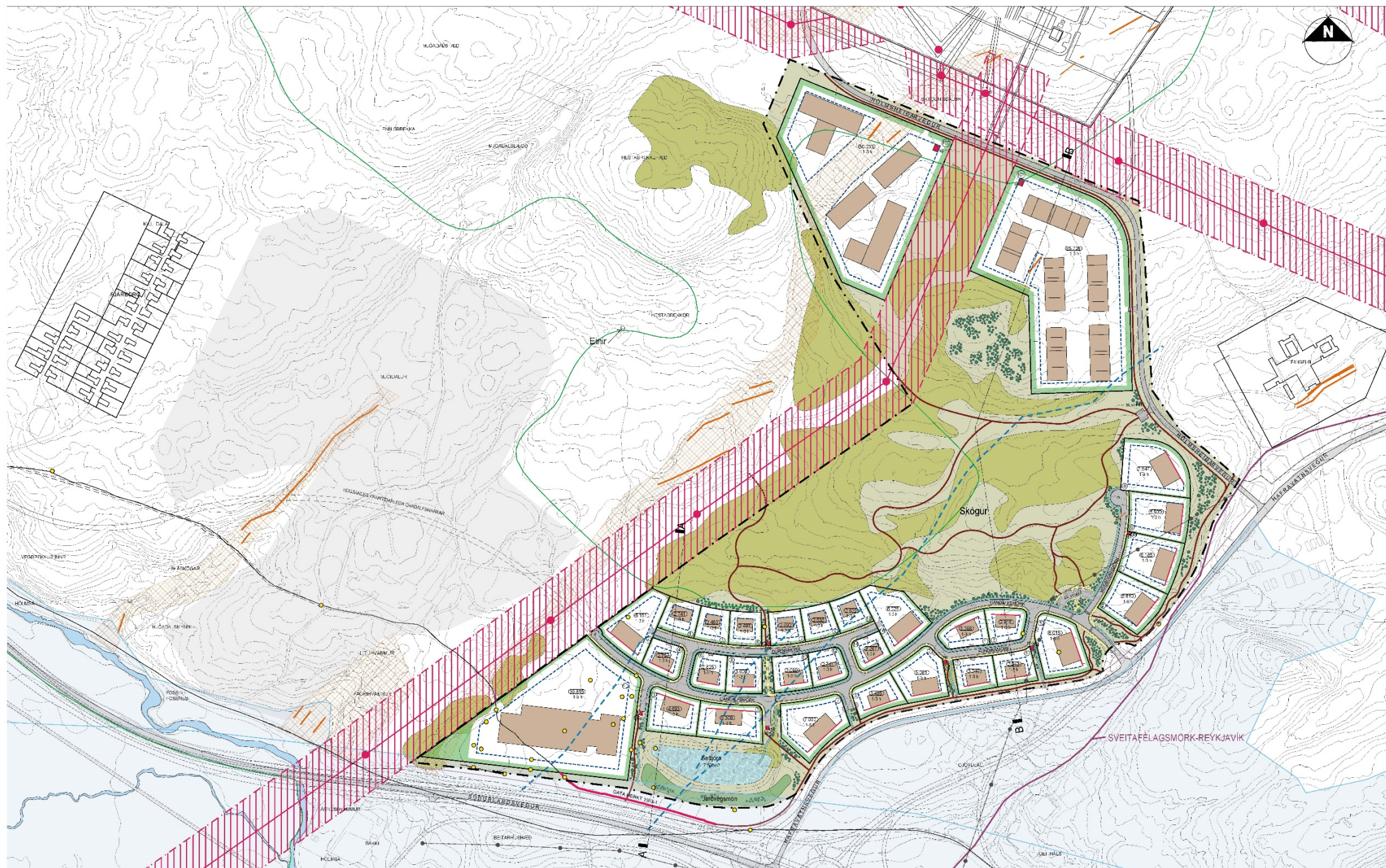
Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:2000, dags. 18.10.2018, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins.

Skýringaruppdráttur (90)1.02 er leiðbeiningauppdráttur um hvernig hugsanleg byggð gæti litið út ásamt sniðum.

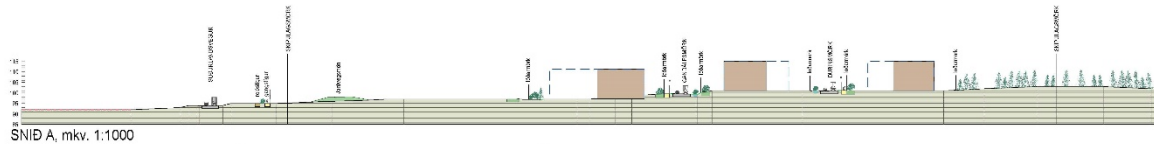
Skýringaruppdráttur (90)1.03 byggð ofan á loftmynd sem sýnir gróður, sprungur, rafmagns- og háspennulínur, örnefni og fornleifar

6.2 Skýringaruppdráttur

DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSHEIÐI



Skýringaruppdráttur af Hólmsheiði, mkv. 1:2000

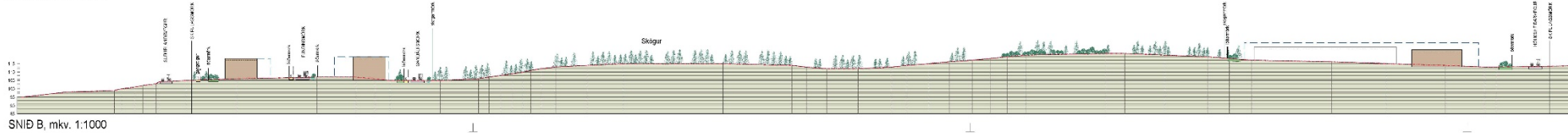


SNID A, mkv. 1:1000



Dæmigert gótusnið, mkv. 1:500

Dæmigert gotusnið, mkv. 1:500



SNİD B, mkv. 1:1000



Skýringarmynd af skógi, sprungum, háspennulínum, örnefni og forleifum á Hólmshéið, mkv. 1:2000

Arkís skýringarmyndir af byggingu og umhverfi. Skýringarmyndir af byggingu og umhverfi. Skýringarmyndir af byggingu og umhverfi. Skýringarmyndir af byggingu og umhverfi.

Arkís skýringarmyndir af byggingu og umhverfi. Skýringarmyndir af byggingu og umhverfi. Skýringarmyndir af byggingu og umhverfi. Skýringarmyndir af byggingu og umhverfi.

7 HEIMILDASKRÁ

Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði 2018 – Mannvit - 1290239-000-CRP-0003

Minnisblað Hávaði á athafnasvæði Hólmsheiði – Efla MIN-001-V01

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á athafnasvæði í Hólmsheiði – Borgarsögusafn Reykjavíkur skýrsla nr. 192

Samþykkt nr. 123 um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg

Veðurfar á fyrirhuguðum byggingarreit fangelsis á Hólmsheiði – Veðurstofa Íslands greinargerð 4001

8 VIÐAUKI



Reykjavík 5. apríl 2019

Varðar: Hólmsheiði athafnasvæði, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs um nýtt deiliskipulag fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði. Skipulagssvæðið er um 60 ha að stærð og liggur að jaðri vatnsverndarsvæðis Höfuðborgarsvæðisins og er í jaðri græna trefilsins. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að skipuleggja athafnasvæði, með fjölbreyttum atvinnulóðum innan svæðis, undir ýmis konar starfsemi sem fellur að markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, þ.á.m. lóðum fyrir gagnaver, skv. uppdr. Arkís arkitekta dags. 18. október 2018. Einnig er lögð fram greinargerð, skipulagsskilmálar og umhverfisskýrsla Arkís arkitekta ehf. dags. 18. október 2018. Jafnframt er lögð fram fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur, greinargerð Íslenskra orkurannsóknna dags. 1. september 2018, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 21. september 2018. Tillagan var auglýst frá 28. janúar 2019 til og með 11. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- 1) Veitur dags. 31. janúar 2019
- 2) Umsögn Mosfellsbæjar dags. 18. febrúar 2019
- 3) Umsögn Umhverfisstofnunar dags. 8. mars 2019
- 4) Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 11. mars 2019
- 5) Umsögn Landsnets dags. 11. mars 2019
- 6) Minnisblað VSÓ ráðgjafar dags. 11. mars 2019

Samantekt á athugasemdum og svör við þeim.

1) Veitur telja ákveðna hættu stafa á vatnsverndarsvæðinu í Heiðmörk vegna uppbyggingar á nýja athafnasvæðinu í Hólmsheiði, sér í lagi vatnsból við Gvenndarbrunna (brunnsvæði) og það hafi ekki verið rannsakað nægjanlega. Veitur óska eftir því að fram fari heildstætt áhættumat á áhrifum uppbyggingar svæðisins á vatnsverndarsvæðið. Jafnframt að gerð verði í kjölfar þess viðbragðsáætlun sem gerir grein fyrir hvernig brugðist verði við mögulegri mengunarhættu frá fráveitu og ofanvatnslausnum skipulagssvæðisins. Veitur telja nauðsynlegt að áhættumatið og viðbragðsáætlunin liggi fyrir áður en deiliskipulagið verði samþykkt og mótvægisáðgerðir verði þannig hluti af endanlegri skipulagstillögu.

Svar: Haldinn var fundur hjá Reykjavíkurborg með fulltrúum Veitna dags. 12. febrúar 2019, þar sem rætt var um athugasemdir Veitna. Einnig var þar kynnt verkáætlun Vatnaskila sem gerir ráð fyrir skýrslu um áhættumatið. Ákveðið var að hefja vinnu við matið eins fljótt og auðið er, og að Veitur leiði þá vinnu. Jafnframt var ákveðið að Veitur og Reykjavíkurborg skipti kostnaði við rannsóknir á verkefninu jafnt á milli sín. Ákveðið hefur því verið að klára skipulagstillöguna og setja ákveðna fyrirvara inn í skilmála skipulagsins um þá vinnu sem er eftir. Fyrirvarinn er þannig að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggi fyrir. Skipulagstillöguna og/eða einstök svæði innan hennar þarf mögulega að endurskoða að því loknu m.v. þær niðurstöður sem áhættumatið leiðir í ljós.

2) Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar gerir ekki athugasemd við auglýsta skipulagstillögu.

Svar: Kallar ekki á viðbrögð.

3) Umhverfisstofnun bendir á að í skilmálum skipulagsins er ekki gerð krafa um olíuskiljur og telur stofnunin mikilvægt að farið verði eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Jafnframt bendir stofnunin á að gróðurþekja svæðisins í heild mun minnka við fyrirhugaða uppbyggingu og er bent á að skv. vistgerðarkorti NÍ séu innan svæðisins vistgerðirnar grasmóavist og lyngmóavist sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að þetta komi fram í tillögunni og að vistgerðunum verði ekki raskað. Jafnframt telur stofnunin að vanda þurfi til alls frágangs settjarnar, fella hana vel að landi og staðhættum, forðast óþarfa rask og græða upp röskuð svæði með staðargróðri, sérstaklega ef um er að ræða vistgerðir sem hafa verndargildi.

Svar: Við hönnun lóða skal reynt að hlífa gróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. Á skipulagssvæðinu finnast grasmóa- og lyngmóavistir sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands í umtalsverðu magni m.a. innan marka skilgreindra lóða. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurfrágang innan lóða. Nánari upplýsingar um hvað einkennir grasmóa- og lyngmóavistir má lesa um á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar: <https://ni.is/greinar/grasmoavist> og <https://ni.is/greinar/lyngmoavist-a-laglendi> en einkennandi tegundir fyrir báðar vistgerðir eru m.a. krækilyng, blóðberg, bláberjalyng og beitleyng.

Umræddar vistgerðir er einkum að finna á eftirfarandi lóðum: Hólmsheiðarvegur 101. Miðbik lóðar, að stórum hluta milli áætlaðra bygginga. Fundinsmörk 1 og 3 og vegstæði Gandálfsmarkar norðan við þær lóðir. Durinsmörk 9, 11, 14 og 16. Durinsmörk 1, 2, 4 og 6. Gandálfsmörk 3. Norðurhluti Gandálfsmarkar 1.

4) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sendi inn umsögn og bendir á að þau hafa við gerð deiliskipulagsins komið með athugasemdir, m.a. varðandi settjörnina sem brugðist hefur verið við. Ítreka þau áfram að mikilvægt sé að leita frekari leiða varðandi rennsli ofanvatns af athafnasvæðinu inn á vatnsverndarsvæðið við öfgaaðstæður.

Svar: Eins og fram kemur í svari við athugasemd Veitna þá hefur verið ákveðið að klára skipulagstillöguna en setja ákveðna fyrirvara inn í skilmála skipulagsins (að loknu kynningarferli) um þá vinnu sem er eftir, þannig að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggi fyrir. Heilbrigðiseftirlitið verður upplýst og mun eflaust sitja vinnufundi því tengt með Reykjavíkurborg og Veitum.

Einnig þá hafa verið skoðað frekar með rennsli ofanvatns af svæðinu við öfgaaðstæður og hafa skipulagsráðgjafar hafa bent á að mikið ofanvatn kom seinni part vetrar 2018 inn á fyrirhugaðar lóðir fyrir gagnaver, sérstaklega vestari lóðina. Lagt er til að settur verði sérstakur texti inn í skilmála þessara lóða kafla 2.8 um ofanvatn, þar sem vakin er athygli á þessu m.a. varðandi endanlega hæðarlegu bygginga:

Við hæðarsetningu lóða og bygginga, auk hönnunar ofanvatnslausna þarf að huga að afrennsli frá aðliggjandi grænum svæðum. Tryggja þarf framrás þess og huga að öruggri uppsöfnun, sérstaklega við stærri úrkomuatburði og í leysingum.

5) Landsnet bendir á háspennulínur Landsnes, þar sem m.a. segir að raflína sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu, sbr. kemur fram í greinargerð. Landsnet telur að umrædd lína sem vísað er til sé væntanlega Sogslína 2, sem er utan afmörkunar deiliskipulagsins. Landsnet telur þá æskilegt að textinn í greinargerð um línuna “austast” verði lagfærður þannig að ljóst sé að línan liggir utan deiliskipulagssvæðis. Þá telur Landsnet að betra sé að nota ekki hugtakið “byggðalína” um línuna, frekar að segja að um sé að ræða 132 kv línu sem sé hluti af megin flutningskerfi Landsnet.

Svar: Um er að ræða aðra “línu” heldur en Landsnet er að vísa til, þ.e. svokallaða byggðalínu. Um misskilning er því að ræða en um er að ræða línu sem er innan svæðisins, sjá mynd. Um er að ræða raflínu í drefikerfinu á vegum Veitna sem liggur um svæðið, innan deiliskipulagsins, og því á athugasemd Landsnet varðandi þessa línu ekki við. Hins vegar er lagt til að línan verði ekki kölluð byggðalína til að koma í veg fyrir frekari misskilning í framtíðinni og verður það orðalag lagfært í greinargerð og á uppdráttum og vísað til hugtaksins “132 kv Raflína á vegum Veitna”.



6) VSO ráðgjafar senda inn minnisblað fyrir hönd Mjólkursamsöllunar (MS), sem hyggur á flutning starfsemi sinnar í Reykjavík í nýtt húnsæði á Hólmsheiði og liggur fyrir samþykkt lóðarvilyrði um slíkt í Borgarráði, samþ. september 2017. Lóðin (Gandálfsmörk 1) hefur verið “eyrnamerkt” MS, þar sem hún uppfyllir stærðarviðmið sem vilyrði Reykjavíkurborgar um úthlutun lóðar til MS kveður á um á Hólmsheiði. Athugasemdir eru gerðar í fjórum liðum.

1) Nýtingarhlutfall. Óskað er eftir því að hámarks nhlf. á lóð verði lækkað í 0,38 sem fyrsti kostur, en að öðrum kosti niður í 0,4 eða að tilgreint verði hámarks byggingamagn upp á 15.000 fm á lóðinni.

2) Bindandi byggarlína. Í skilmálum er kveðið á um að byggingar skuli fylgja 70% af bundinni byggingarlínu, fyrir lóðina sem MS hefur fengið vilyrðið fyrir, þá er skilgreind bindandi lína á hluta af sunnanverðum byggingareit. Áform félagsins eru þess eðlis að ekki er heppilegt að tilgreina bindandi línu fyrir bygginguna, þar sem ekki er ólíklegt að hönnun hússins þurfi að gera ráð fyrir aðkomu og brottakstri við báðar langhliðar húss. Óskað er því eftir að ákvæði um bindandi byggingarlínu verði alfarið felld niður fyrir byggingarreitinn á lóð.

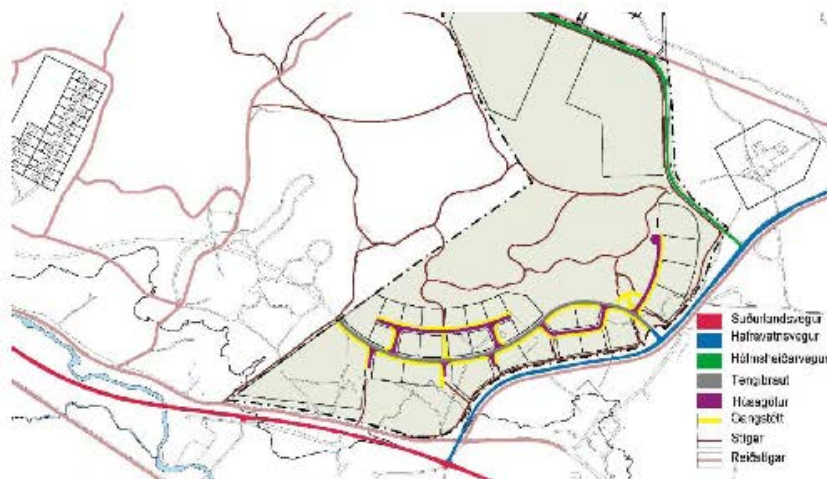
3) Hæðir húsa. MS Óskar eftir því að felld séu út ákvæði um hámarkshæð húss eftir fjölda hæða fyrir umrædda lóð. Eingöngu verði tilgreind hámarkshæð húss 16 m óháð fjölda hæða.

4) Óskað er eftir því að tekin verði til endurskoðunar fyrirhugð gatnatenging hverfisins við Hafravatnsveg, en sú tenging þýðir að vöruakstur MS tekur á sig töluverðan krók. Að mati VSÓ ráðgjafar er heppilegra að staðsetja tenginguna um miðvik kaflans á Hafravatnsvegi og gera þá ráð fyrir gatnamótum með aðgreindum akstursstefnum.

Svar: Lagt er til að útbúin verði sérákvæði í kafla 4.4 um lóðina Gandálfsmörk 1, í samræmi við önnur sérákvæði sem hafa verið útbúin á svæði B fyrir Hólmsheiðarveg 100 og 101. Lagt er til að:

- Lækka nýtingarhlutfall í 0,4.
- Fella niður bindandi byggingarlínu.
- Hámarkshæð húsa verði 16 m óháð fjölda hæða.
- Að fram komi að athafnasvæði sunnan við byggingu að Suðurlandsvegi megi ekki nota sem geymslusvæði.

Varðandi vegtengingu inn í hverfið þá byggir sú útfærsla á ítarlegri samgöngugreiningu í samráði við Vegagerðina og samöngugudeild Reykjavíkurborgar. Sú tenging sem hefur verið valin inn í hverfið er talin æskilegust til lengri framtíðar. Bent er á að tenging til vesturs í átt til Reykjavíkur er áætluð í framtíðarskipulagi á stækkun athafnasvæðis Hólmsheiði, í samræmi við tengiveg sem er skilgreindur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sbr. mynd að neðan sýnir. Ekki er þó vitað hvenær skipulagsvinna fyrir stækkun svæðisins byrjar né hvenær megi eiga von á þeirri tengingu inn á athafnasvæðið frá Vegbrekkum við hesthúsabyggðina.



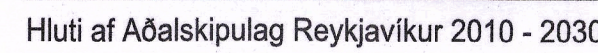
Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

- Settur er fyrirvari inn í skilmála um að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggja fyrir.
- Sett verði inn í skilmála sérákvæði í kafla 4.4 um lóðina Gandálfsmörk 1 sem innibera eftirfarandi:
 - Lækkun nýtingarhlutfals í 0,4
 - Niðurfellingu á bindandi byggingarlínu,
 - Rýmkun á heimildum um hámarkshæð þ.e.a.s. að þau verði 16 m óháð fjölda hæða
 - Athafnasvæði sunnan við byggingu að Suðurlandsvegi megi ekki nota sem geymslusvæði.
- Við hönnun lóða skal reynt að hlífa gróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum.
- Við hæðarsetningu lóða og bygginga, auk hönnunar ofanvatnslausna þarf að huga að afrennsli frá aðliggjandi grænum svæðum. Tryggja þarf framrás þess og huga að öruggri uppsöfnun, sérstaklega við stærri úrkomuatburði og í leysingum

Uppdrættir og greinargerð er uppfært í samræmi, dags. 5. apríl 2019.

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

[illegible]

Deilifiskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæð 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

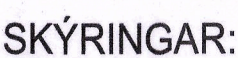
Skipul. og samþinguráði þann 14. ágúst 2019 og
í Þingsráði þann 22. ágúst 2019

Tillagan var auglýst frá 28. janúar 2019
athugasemdafrest til 11. mars 2019.

Auglýsing um glæðistöku deiliskipulagsins var birt í B-de
Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Ef engar athugasemdir berast kemur þessi texti líka inn
auglýsingu:

Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingartíma og var
hún því afgreidd endanlega á embættisafgreiðslufundi
skipulagsstjóra Reykjavíkur þann _____ 201-.



- Skinulagsmörk

- | | |
|--|---|
| | Löðarmörk |
| | Byggingarleitir |
| | Bundinni byggingarlína |
| | Gangstítt |
| | Gata |
| | Ofanvahnarstí |
| | Göngustígur |
| | Kvóð um gróðurbelti á lóð |
| | Innkeyrslur á lóð |
| | Höfnúmer |
| | Fermetrastærð lóðar |
| | Öh |
| | Fjöldi hæða |
| | Spenningið/Svæ / Dæltuð lóðavins OR |
| | Spjöld |
| | Skóður |
| | Leiðbrenandi áhersluráðgjafi fyr |
| | Möguleg framtíðarslegja vega á skiptingarsvæði, leiga ekki la |
| | Hólmur |
| | Svæðislagarmörk |
| | Setgjörn |
| | Mörk vahnarvæðisvæðis |
| | Mörk grænna trefllins |
| | Hæðellinnur |
| | Hélgærnarvæði háspennulína og tilræðing |
| | Raffína Veltina |
| | Virk sprungusvæði |
| | Vikar sprungur |
| | Óvirkar sprungur |
| | Byggingar til skýringar |
| | Fonleitar |
| | Jarðvegsmörk |
| | Möguleg afmörkun 2. álfanga |
| | Væðingarsvæði |

ti af þessu deiliskipulagi er:

- Greinargerð, skipulagsskilmálar og umhverfisskýrsla
dagsett 18.10.2018
Meðhöndlun ofnafnats á Hólmsheiði 2018 - Mannvít -
1290239-000-CRP-0003
Minnisblað Hávaði á athafnasvæði Hólmsheiði - Efla
MIN-001-V01
Rennifæriskráning vegna deiliskipulags á athafnasvæði
Hólmsheiði - Borgarsögusafn Reykjavíkur skýrsla nr. 19

26.06.2019	Bi. til samt. við aths. Skipulagstofn.
05.04.2019	Bi. til samt. við samþykkt Skipulagst.
g. dags.	skýring

ARKÍS
arkitektas

Hólmshelði

Deiliskipulagstíllaga fyrir athafnalöðir
Reykjavík
Staðgreinir
Landnúmer
17-039

Adalsteinn Snorrason	arkitekt fal	kt.161161-2765
Ennar Þór Jónsson	arkitekt fal	kt.010174-4819
Elgír Teittsson	arkitekt fal	kt.020460-4589
Jón Guðbrandsson	arkitekt fal	kt.170174-3059
Gill Guðmundsson	arkitekt fal	kt.170152-6865
Forvarður L. Björgvinsson	byggingaf. bfi	kt.250572-3529

Tönnuður aðal/séruppskrátt:

innad / teiknad:	eg/ee	Maslikvarði:	1:2000
farid / samþykkt:	Yfirfarid	Dagsetning:	18.10.2018

EILISKIPULAGSUPPDRA'TTUR

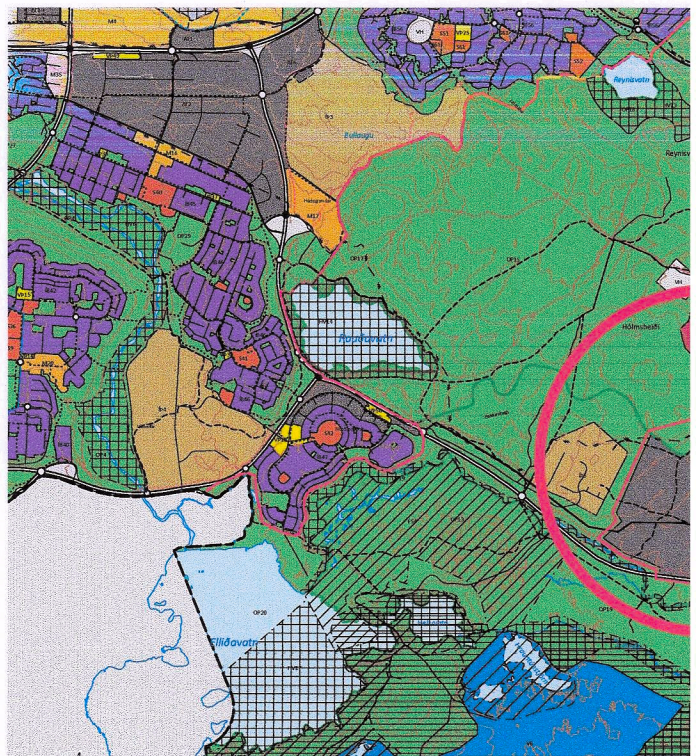
(90)1.01 B

Deiliskipu lögastillaga

Bomkripalagoniiraga

Deiliskipulagsdráttur af Hólmsheiði, mkv. 1:2000

Nýtt deiliskipulag Hólmsheiði - athafnasvæði - áfangi 2



Hlíti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

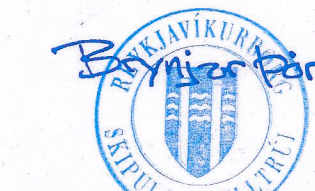
- Skípulagsmörk
- Sveitafélagsmörk
- Lóðarmörk
- Núverandi lóðarmörk
- Núverandi bygging
- Byggingarrellur
- Bundin byggingarlína
- Gangstétt
- Gata
- Göngustígur, leiðbeinandi staðsetning
- Reiðstígur, leiðbeinandi staðsetning
- Kvóð um gröðurbelti á lóð
- Innkeyrslur á lóð, leiðbeinandi staðsetning
- Lóðarhelti
- Fermetrastærð lóðar
- Spennistöðvar, nákvæm staðsetning meðra lóðarmörkum er fjáls en skal háð samþykki
- Skógur
- Leiðbeinandi áherslustaðir fyrir tré
- Hólmásá
- Settjörn, leiðbeinandi lögun
- Ofanvatnsrásir
- Mörk vatnsverndarsvæðis
- Mörk græna trefleins
- Núverandi hæðalínur
- Helgunarsvæði háspennulína og innustæði
- Rafhlína Veltta
- Virk sprungusvæði
- Óvissusprungusvæði
- Virkar sprungur
- Óvirkar sprungur
- Fornleifar
- Fornleifar, samgöngumínjar
- Veghelgunarsvæði

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhlöða b aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og he fjólda löðuða.

Deiliskipulagstillaga þessi sem fengið hefur meðferð við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skípulagslaga nr. 123/2011 var samþykkt í umhverfi- og skípulagsráði þann 25. júní 2021 og í borgarráði þann 10. júní 2021.

Tillagan var auglýst frá 28. júní 2024 með athugasemdafresti til 2. júní 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-Stjórnartíðinda þann 8. september 2025.



B	28.6.2025	Samgöngumínjar bætt við
A	5.5.2025	Aðlögun: spennistöðvar, reiðstígar, dsk-mörk, rafhlína
Útg.	Daga	Skýring

A2F

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík
Sími: 571 5800
a2f@k21.is

Aðalhöfundur: Alasdóttir, arkitekti FAI
Falk Krüger, arkitekti FAI
Sími: 120975-5879
Sími: 061175-2539

Jóhanna

Hólmsheiði - athafnasvæði - áfangi 2
Nýtt deiliskipulag
Uppdráttur

Dagsetning	Mælikvarði	Bláskautar
31.10.2024	1:2000	A0
Númer	Útgáfa	Virðing af
1 / 2	A	BJ
		FK