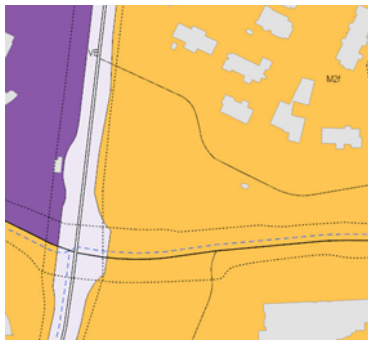




Reykjavík, 11. ágúst 2026
USK26080012

Engjateigur – vegna framkvæmdaleyfis

Lögð fram umsókn Veitna ohf., dags. 4. ágúst 2026, um framkvæmdaleyfi fyrir borun fjögurra nýrra vinnsluhola á lóð Veitna nr.2 við Engjateig, en reiturinn afmarkast af Kringlumýrarbraut til vesturs, Suðurlands-braut til suðurs og Engjateigi til norðausturs. Við útfærslu borteiga er gert ráð fyrir að hluti borhola verði staðsettur nokkra metra til vesturs utan núverandi lóðamarka til að lágmarka rask á trjágróðri sem þegar til staðar á reitnum. Gert er ráð fyrir að borholurnar verði boraðar hver á eftir annarri. Samkvæmt núverandi áætlun hefjast boranir á fyrstu holunni haustið 2026 og halda áfram yfir veturinn 2026–2027. Ef gera þarf hlé á borframkvæmdum verður gengið snyrtilega frá athafnasvæðinu á meðan, þ.e. vinnubúnaður fjarlægður og yfirborð athafnasvæðisins frágengið þannig að rask verði lítið áberandi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Lofthmynd tekin úr Borgarvefsjá

Húsið á lóð nr. 2 við Engjateig, L230929, er lóð í eigu Veitna og er skv. deiliskipulagi ætluð undir allt að 4 borholuhús. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á veitingu framkvæmdaleyfis vegna borun nýrrar fjögurra vinnsluholu (LAUG -3, LAUG – 4, LAUG – 5 og LAUG- 6) á svæðinu, að hluta til utan lóðarinnar að Engjateig 2. Um er að ræða rannsóknarborun. Í bréfi HMS, um ákvörðun um matskyldu, dags. 23. júní 2026 er tekið fram að framkvæmdin er framkvæmdin ekki háð mati á umhverfisáhrifum.

Lýsing á framkvæmd fengin úr greinagerð Veitna dags. 4. ágúst 2026

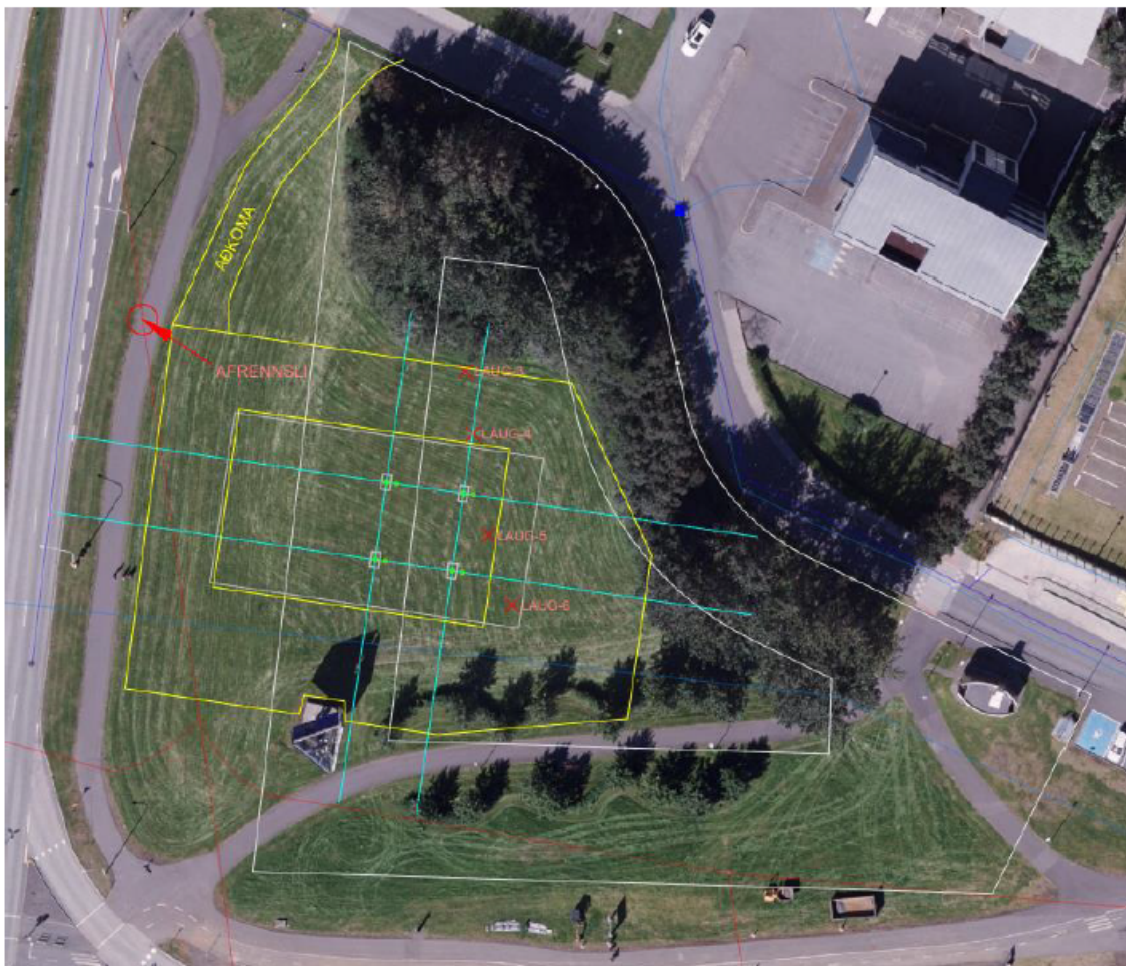
Við útfærslu borteiga er gert ráð fyrir að hluti borhola verði staðsettur utan núverandi lóðamarka, sjá lofthmynd á næstu síðu, til að lágmarka rask á trjágróðri sem þegar til staðar á reitnum. Um er að ræða tilfærslu um nokkra metra til vesturs sem Veitur telja að hafi óveruleg áhrif á skipulag og nýtingu reitarins.

Fyrirhugaðar borholur verða í upphafi boraðar sem rannsóknarholur, enda liggur ekki fyrir hvort við borun verði komið niður á jarðhitaauðlind sem er nægilega gjöfug og hentug til vinnslu. Reynast holurnar nýtanlegar er gert ráð fyrir að þær verði fullbúnar sem vinnsluholur og að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi til að breyta útfærslu lóðamarka svo þau nái utan um allar borholurnar, án þess að breyta heildarstærð lóðarinnar.

Fyrirhugaðar borholur	Y-HNIT	X-HNIT
LAUG-3 (bein)	407426.56	359257.67
LAUG-4 (Stefnuboruð, áttarhorn 267,6°)	407428.02	359247.77
LAUG-5 (Stefnuboruð, áttarhorn 332,6°)	407437.91	359249.23
LAUG-6 (Stefnuboruð, áttarhorn 62,6°)	407436.46	359259.12



Reykjavík



Mynd 1. Fyrirhuguð staðsetning borhola sýnd með grænum punktum fyrir miðri mynd. Rauðir krossar sýni eldri útfærslu borhola sem skv. gildandi deiliskipulagi. Hvít afmörkun innan trjágróðurs sýnir lóðamörk skv. gildandi deiliskipulagi og lóðaaufmörkun. Gular línur sýna afmörkun borplans fyrir vinnutæki og aðbúnað.

Vinnsluholurnar verða um 1.500 m djúpar og boraðar með um 100 tonna jarðbor. Útbúa þarf um 3.100m² stóran borteig og aðkomu, fyrir jarðborinn og önnur vinnutæki meðan framkvæmdir standa yfir. Holurnar verða með steyptri vinnslufóðringu niður á um 300 m dýpi. Áætlað þvermál vinnslufóðringar er 9 5/8 tommur.

Við borun er skolvatni dælt niður í holuna. Skolvatnið kælir borkrónuna og flytur borsvarf upp úr holunni. Vatnið verður fengið úr vatnsveitu Veitna á svæðinu. Gert er ráð fyrir að grunnrennsli úr vatnsveitunni vegna skolvatnsnotkunar verði um 18–20 l/s. Við skoltap getur skolvatnið að hluta eða öllu leyti tapast út í jarðlög í holunni, þannig að lítið eða ekkert vatn berst aftur til yfirborðs til endurnýtingar. Við slíkar aðstæður þarf að bæta upp vatnstapið og getur vatnsnotkun þá tímabundið orðið allt að 50 l/s.

Vatnspörf við borun er mismunandi eftir áföngum verksins. Við borun efri hluta holunnar, þar sem borað er fyrir vinnslufóðringu, er vatnsnotkun tiltölulega lítil. Á þeim áfanga eru ýmis hjálparefni, svo sem borsápa, hamaróla og bentonít, notuð til að bæta eiginleika skolvatnsins og getu þess til að flytja borsvarf upp úr holunni. Þegar vinnsluhluti holunnar er boraður eykst vatnspörfin. Þá er notuð blanda af vatni og lofti og eftir atvikum fjölíðuefni, eða polymer, til að tryggja skilvirka hreinsun holunnar og flutning borsvarfs upp á yfirborð.





Umframvatn frá borun verður leitt í gegnum hristisigti, svarfkar og set- og kælikör. Þar fellur megnið af föstu efni til botns, að undanskildu allra finasta efninu. Vatnið verður því næst leitt í fráveitukerfi Veitna, þaðan um dælu- og hreinsistöðina við Klettagarða og loks til sjávar í Faxaflóa, um 5,5 km frá landi. Á meðan framkvæmdir standa yfir verður borsvarfi mokað upp úr svarfkarinu og það flutt á viðurkenndan móttökustað fyrir úrgang.

Tafla 1 Upplýsingar um stærð bors, dýpi hola og íblöndurefni í hverja borholu.

Stærð bors (t)	Dýpi (m)	Bor-sápa (l)	Polymer (kg)	Bentonit (kg)	Hamar olía (l)	Ligno-sulfonate (kg)	Mica flakes (kg)
100	1.500	500	1.000	20.000	300	100	200

Við borun verða jafnframt notuð önnur íblöndunarefni, eins og nánar kemur fram í töflu 1. Ef borað er í gjöfular vatnsæðar getur jarðhitavatn blandast skolvatninu og hækkað hitastig þess. Áætlað er að hitastig skolvatns geti orðið um 60–70°C þegar það kemur upp úr holunni. Ef skolvatnið hitnar verulega verður það kælt niður fyrir 60°C með köldu vatni áður en því er veitt í fráveitukerfið.

Erfitt er að áætla fyrir fram hversu mikið vatn verður leitt í fráveituna meðan á borun stendur. Magn vatns sem kemur upp úr holunni getur verið sambærilegt, minna eða meira en það magn sem dælt er niður í hana, meðal annars eftir lekt jarðlaga og því hvort vatn tapast í holunni eða jarðhitavatn streymir inn í hana. Ekki er unnt að segja fyrir fram hversu mikið jarðhitavatn kemur úr hverri holu, en gert er ráð fyrir að rennslið geti orðið á bilinu 25–50 l/s. Áætlað er að hitastig jarðhitavatsins geti orðið um 130°C.

Jarðhitavatn sem kemur upp við blástursprófun verður leitt sömu leið og umframvatn frá borun. Áður en vatninu verður veitt í fráveitukerfið verður það blandað köldu vatni til að lækka hitastig þess og koma í veg fyrir hitaskemmdir á fráveitulögnum. Til að kæla 50 l/s af 130°C heitu vatni niður fyrir 60°C þarf um 64 l/s af 5°C köldu vatni. Miðað við þær forsendur kann að þurfa að veita allt að 114 l/s af allt að 60°C heitu vatni í fráveitukerfið meðan á blástursprófun stendur. Í lok borunar hverrar holu verður holan látin blása í nokkrar klukkustundir. Tilgangurinn er að hreinsa borsvarf úr holunni og fá fyrstu vísbendingar um afköst hennar.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á borgarhluta 4. Laugardalur og er hluti af lóðinni.

Í viðauka 10 við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 er fjallað um veitur og vatnsvernd í tengslum við forsendur í skipulagi.

Um veitur segir m.a. :

Veitur ohf. (dótturfyrirtæki Orkuveitu Reykjavíkur) sjá um rekstur stofn- og dreifikerfis rafveitu, hitaveitu, vatnsveitu og fráveitu í Reykjavík og að hluta til í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Sem hluta af þeim rekstri þurfa Veitur að tryggja þjónustu við notendur með nauðsynlegu viðhaldi og endurnýjun veitukerfanna, þ.e. lagna og strengja neðanjarðar og mannvirkja svo sem dreifistöðva rafmagns, safntanka, dælustöðva og hreinsistöðva vatnsmiðla.

Ennfremur segir í kafla um Veitur: „Jafnframt kalla framkvæmdir á þegar uppbyggðum svæðum á þörf á færslu fyrirbyggjandi mannvirkja.“



Fyrir hendi er B-hluti aðalskipulagsins, þ.e. B2: Skapandi borg – forsendur og skýringar. B-hluti aðalskipulags er leiðbeinandi forsendur og skýringargögn. Megi forsendur, hugmyndafræði og áherslur sem eru leiðbeinandi og höfð til hliðsjónar við frekar breytingar á aðalskipulaginu, túlkun hinnar bindandi stefnu og eftir atvikum við mótun skipulags og ákvarðatöku á neðri stigum skipulagsgerðar. Í viðauka 10 segir enn fremur um lagningu kerfa í tengslum við heitt vatn:

Eftirspurn eftir heitu vatni eykst jafnt og þétt meðfylgjandi aukinni íbúða- og atvinnuuppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu og krefst styrkingar núverandi kerfis og lagningu nýrra stofnlagna, t.d. við uppbyggingu nýrra reita innan núverandi þéttbýlissvæða auk uppbyggingu nýrra svæða svo sem Ártúnshöfða og Elliðaárvogs, Nýja Skerjafjarðar og Hólmsheiði. Veitur leita ávallt leiða til að bæta nýtingu á heitu vatni, hvort sem er með endurnýtingu bakvatns eða nýtingu glatvarma frá iðnaði

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Sigtúnsreit, samþykkt í borgarráði 14. maí 1985, ásamt síðari breytingum.

Í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var þann 4. september 2020 um lóð veitna er fjallað um helgunarsvæði veitna, lóðarmörk og borholur.

SÉRSKILMÁLAR

Ný lóð verður til við deiliskipulagsbreytinguna.

Stærð lóðar er 1874 m².

Heimilt er að koma fyrir allt að 4 borholuhúsum innan lóðarinnar og er staðsetning þeirra frjáls. Mikilvægt er að útlit og ásjón borholuhúsa sé aðlaðandi þar sem um áberandi stað er að ræða. Nánari útfærsla borholuhúsa skal lögð fyrir skipulagsfulltrúa til samþykktar.

Staðsetning og lega nýrrar lóðar og helgunarsvæðis Veitna tekur mið af mögulegri framtíðarlegu Suðurlandsbrautar.

Til skamms tíma, þar til að borframkvæmdum verður, er lóðin og helgunarsvæðið nýtt sem útivistarsvæði fyrir almenning.

Gerður er fyrirvari um kvaðir vegna lagna á lóðinni.

Aðgengi gangandi og hjólandi skal vera greitt yfir lóðina.

Fram að borun:

- Ekki er gert ráð fyrir að lóðin (yfirborð/notkun) taki breytingum fram að borun.
- Tryggja skal aðgengi almennings inn á lóðina og óheimilt er að girða hana af.
- Áfram er heimilt að vera með núverandi flettiskilti innan helgunarsvæðis.

Á bortíma:

- Tryggja þarf aðgengi í kringum reitinn á framkvæmdatíma.
- Hlifa skal gróðri á svæðinu eins og hægt er.
- Aðkoma inn á athafnasvæði skal vera frá Engjateigi næst Kringlu-mýrarbraut.
- Tryggja skal gott frárænnslí frá borsvæðinu á framkvæmdatíma.
- Gæta skal að góðri umgengni á lóð á framkvæmdatíma og gæta þess að rask vegna óhreininda og loft- og hljóðmengunar sé haldið í lágmarki.
- Heimilt er að girða af helgunarsvæðið á framkvæmdatíma og nota eftir þörfum við borunina.
- Heimilt er að taka niður eða færa flettiskiltið til innan reitsins á framkvæmdatíma ef þess gerist þörf.
- Heimilt er að kom fyrir allt að 4 borholuhúsum innan lóðarinnar og er staðsetning þeirra frjáls.

Að loknum framkvæmdum / á milli framkvæmda:

- Tekið skal fram að mögulega er um nokkur framkvæmdatímabil að ræða með margra ára millibili. Á milli framkvæmda / að loknum framkvæmdum skal útbúa á svæðinu aðlaðandi borgarumhverfi (borgarð/bortorg) með grænu yfirbragði. Þar er æskilegt að hafa að leiðarljósi og gera sýnilegt hlutverk svæðisins sem mikilvægur þáttur við orkuöflun fyrir borgina.
- Tryggja skal aðgengi almennings inn á lóðina og óheimilt er að girða hana af.

Umsögn og niðurstaða

Ekki er lagt gegn því að að veita framkvæmdaleyfi fyrir umræddri framkvæmd í samræmi við meðfylgjandi gögn. Leyfið tekur til rannsóknarborholu við Engjateig 2. Framkvæmdin er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Virða skal allar reglur og leiðbeiningar um vinnutíma, merkingar, hávaða og rask við svæðið þannig að framkvæmdin valdi sem minnstu raski eins og mögulegt er. Einnig skal tryggja að vinnusvæði sé snyrtilegt.

Jafnframt er farið fram á að gengið verði snyrtilega frá svæðinu að framkvæmdum loknum, sem og ef framkvæmdir stöðvast yfir lengri tíma í miðju verki. Framkvæmdatíma skal lokið innan tilgreinds tíma og er minnt á að framkvæmdaleyfið fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess, sbr. 1. mgr. 14. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi.



Reykjavík



Ítrekað er að vegna nálægðar við íbúðabyggð skal kynna framkvæmdina ítarlega fyrir íbúum og annarra hagsmunaaðila sem kunna að verða fyrir grenndaráhrifum vegna framkvæmdarinnar. Að auki er ítrekað að Veitur skulu lágmarka grenndaráhrif eins og unnt er.

Framkvæmdatími: Gert er ráð fyrir að borholurnar verði boraðar hver á eftir annarri. Samkvæmt núverandi áætlun hefjast boranir á fyrstu holunni haustið 2026 og halda áfram yfir veturinn 2026–2027. Framkvæmdaleyfið verður gefið út í samræmi við framkvæmdaáætlun, þ.e. frá 11. ágúst 2026 og út maí 2026.

Framkvæmdaleyfið er háð eftirfarandi skilyrðum:

- Mikilvægt er að framkvæmdaaðili, verktakar og starfsmenn séu upplýstir um umhverfismál vegna framkvæmdarinnar og að leitað verði allra leiða til að lágmarka umhverfisáhrif bæði í tíma og rúmi. Gera skal verkáætlun um viðbrögð ef upp koma atvik eða óhöpp sem ógna geti lífríkinu (t.d. olíuleki). Frávik skulu skráð.
- Þar sem leyfishafi þarf að nýta borgarland við framkvæmdina, t.d. með því að setja up girðingar, tæki o.fl. skal framkvæmdaleyfishafi afla afnotaleyfis af borgarlandi hj umhverfis- og skipulagssviði. Jafnframt er farið fram á að gengið verði snyrtilega fr svæðinu að framkvæmdum loknum sem og ef framkvæmdir stoppast yfir lengri tíma miðju verki.
- Framkvæmdatíma skal lokið innan tilgreinds tíma og er minnt á að framkvæmdaleyfi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess, sbr. 1. mgr 14. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi.
- Sækja þarf um afnotaleyfi vegna þeirrar hluta framkvæmdarinnar sem nær út fyrir lóðarmörk.
- Taka skal tillit til sérskilmála deiliskipulags um framkvæmdina.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við útgáfu framkvæmdaleyfis þar sem það samræmist skipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík