

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. mars 2019  
Tilvísun: 201802063 / 3.2

## Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna iðnaðar á Esjumelum, AT5.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 25. febrúar 2019, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði 21. febrúar 2019.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. í febrúar 2019. Uppdrættir sem sýna skipulagssvæðið fyrir og eftir breytingu í mkv. 1:50.000 eru birtir á bls. 12. Einnig fylgir umhverfisskýrsla dags. í febrúar 2019 og yfirlit yfir iðnaðar- og athafnasvæði á höfuðborgarsvæðinu, glærur dags. 4. maí 2018.

Breytingartillagan er þrjúþætt og felst í eftirfarandi: 1) Skilgreining á athafnasvæði við Vesturlandsveg, AT5 Esjumelar, er breytt á þann hátt að þar má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnað á svæði norðan vatnaskila. 2) Athafnasvæðið austan Vesturlandsvegar AT5 er minnkað um 6 ha og breytt í opið svæði og landbúnaðarsvæði með hverfisvernd vegna votlendis sem nýtur verndar. 3) Gerð er breyting á ákvæðum sem gilda um 15 Álfnes-Sorpa þar sem tímamörk urðunar sorps er felld burt og þess í stað vísað til fyrirliggjandi eigendasamkomulags sveitarfélaganna.

Með erindinu bárust umsagnir frá Vegagerðinni dags. 5. mars 2018, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu dags. 12. mars og 24. ágúst 2018, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur dags. 13. mars 2018, Mosfellsbæ dags. 16. apríl 2018, Umhverfisstofnun dags. 22. mars 2018 og 21. ágúst 2019, Sorpu dags. 23. ágúst 2018, Seltjarnarnesbæ dags. 29. ágúst 2018, Faxaflóahöfnum dags. 23. ágúst 2018, Hverfisráði Kjalarness dags. 21. mars 2018 og Reykjavíkurborg - skrifstofu umhverfisgæða dags. 27. nóvember 2018.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan ásamt umhverfismati, verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga en telur að áður þurfi að samræma framsetningu breytingarinnar á uppdrætti og skipulagsákvæði í greinargerð. Á uppdrætti eru skilgreind tvö iðnaðarsvæði (hringtákn) á athafnasvæðinu AT5. Hins vegar kemur skýrt fram í kafla 5 að ekki sé ætlunin að breyta landnotkuninni í iðnaðarsvæði, heldur heimila tiltekna starfsemi á hluta AT5 með skilyrðum, sbr. breytingar á greinargerð aðalskipulagsins á bls. 11 í breytingartillögunni. Að mati Skipulagsstofnunar þarf að tvískipta AT5 á uppdrætti, t.d. í AT5a og AT5b, þannig að á athafnasvæði norðan vatnaskila gildi breyttu ákvæðin sem eru feitletruð í greinargerð á bls. 11 en núgildandi ákvæði fyrir AT5 sunnan vatnaskila haldist óbreytt. Til samræmis þarf að fella burt hringtáknin fyrir iðnaðarsvæði á uppdrættinum.

  
Birna Björk Árnadóttir



Reykjavík, 4. 4. 2019  
Tilvísun: [2019030122](#) /EBII

Haraldur Sigurðsson  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12- 14  
105 Reykjavík

**Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Esjumelar (AT5). Breytt skilgreining landnotkunar.**

Vegagerðin gerir ekki athugasemd við breytta skilgreiningu landnotkunar á Esjumelum.

Virðingarfyllst,

Erna Bára Hreinsdóttir,  
forstöðumaður Skipulagsdeildar



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 8. maí 2019  
Tilvísun: 2019020173/10.2

**Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að breytingu á aðalskipulagi vegna iðnaðar á Esjumelum, AT5.**

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 29. mars 2019 þar sem tilkynnt er tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, vegna breyttrar skilgreiningar á landnotkun Esjumelum (AT5). Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir tillöguna og umhverfisskýrslu og gerir eftirfarandi umsögn.

Í umhverfisskýrslu kemur fram að Kollafjörður hafi verið skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki. HER bendir á að skilgreiningu á viðtakanum Kollafirði hefur ekki verið lokið.

Virðingarfyllt  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi

Kristín Lóa Ólafsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi



GARÐABÆR  
www.gardabaer.is

Reykjavíkurborg  
b.t. Haraldur Sigurðsson  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

Garðabæ, 13.05.2019  
Mál nr. 1904004

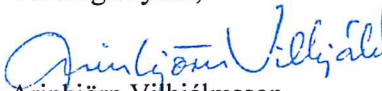
Efni: Aðalskipulagsbreyting í Reykjavík - iðnaður og önnur landfrek starfsemi, Esjumelar (AT5)

Á fundi skipulagsnefndar þann 10. maí sl var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

„Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemdir við tillögurnar.“

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,

  
Arinbjörn Vilhjálmsson  
skipulagsstjóri





# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Iðnaður og önnur landfrek starfsemi  
**Esjumelar (AT5). Breytt skilgreining landnotkunar**

## Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Auglýsing tillögu samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ásamt umhverfisskýrslu sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

**Breyting nr. 26**  
**Febrúar 2019**  
Uppfært 19. mars 2019

## Efnisyfirlit

1. Forsendur og gildandi aðalskipulag .....	3
2. Markmið .....	7
3. Stöðumat og mótun valkosta .....	8
4. Valkostir á vinnslustigi .....	9
5. Tillaga að breytingum .....	11
6. Umhverfismat.....	15
7. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	15
8. Afgreiðslu- og kynningarferli .....	15
9. Viðaukar.....	15
Viðauki A: Mat á landþörf víkjandi iðnaðar á miðsvæðum og í blandaðri byggð .....	17
Viðauki B: Iðnaðar- og athafnasvæði. Yfirlit yfir höfuðborgarsvæðið (VSÓ-ráðgjöf, 4. maí, 2018) .....	20
Viðauki C: Umsagnir .....	21

## 1. Forsendum og gildandi aðalskipulag

Í stefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (AR201-2030) er gert ráð fyrir að iðnaðarstarfsemi, á eldri atvinnusvæðum sem hafa miðlæga legu, víki fyrir þéttari og blandaðri byggð. Það er í takti við megin markmið um sjálfbæra borgarþróun og vistvænar samgöngur, að landfrek atvinnustarfsemi þar sem fá störf eru á fermetra lands, víki til útjaðra byggðarinnar. Það er einnig mikilvægt til þess að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum iðnaðarstarfsemi á nálæga byggð.

Iðnaður hefur verið víkjandi starfsemi í vesturhluta borgarinnar undanfarna áratugi. Það er raunar í eðli borgarþróunar að landfrek starfsemi og önnur starfsemi sem fellur illa að íbúðarbyggð og blandaðri byggð, víki til jaðra þéttbýlisins. Markaðslögmálin og verð á landi ýta almennt einnig undir þessa þróun. Til að ná markmiðum um sjálfbæra landnýtingu, þéttingu og endurnýjun byggðar á miðlægum svæðum er ýtt enn frekar á slíka þróun með stefnumörkun í skipulagsmálum. Landnotkun einstakra atvinnusvæða er því endurskilgreind í tíma og sett ákvæði um að slík starfsemi skuli vera víkjandi. Það getur verið vandasamt að fylgja slíkum ákvæðum eftir, t.a.m. vegna endurnýjunar starfsleyfa fyrirtækja sem eru í fullum rekstri, sérstaklega þegar undirbúningur skipulagsbreytinga og umbreyting svæða á sér stað á löngum tíma.

Stefna aðalskipulagsins í þessum efnum birtist í kaflanum *Skapandi borg*.<sup>1</sup> Þar segir í inngangi (bls. 47):

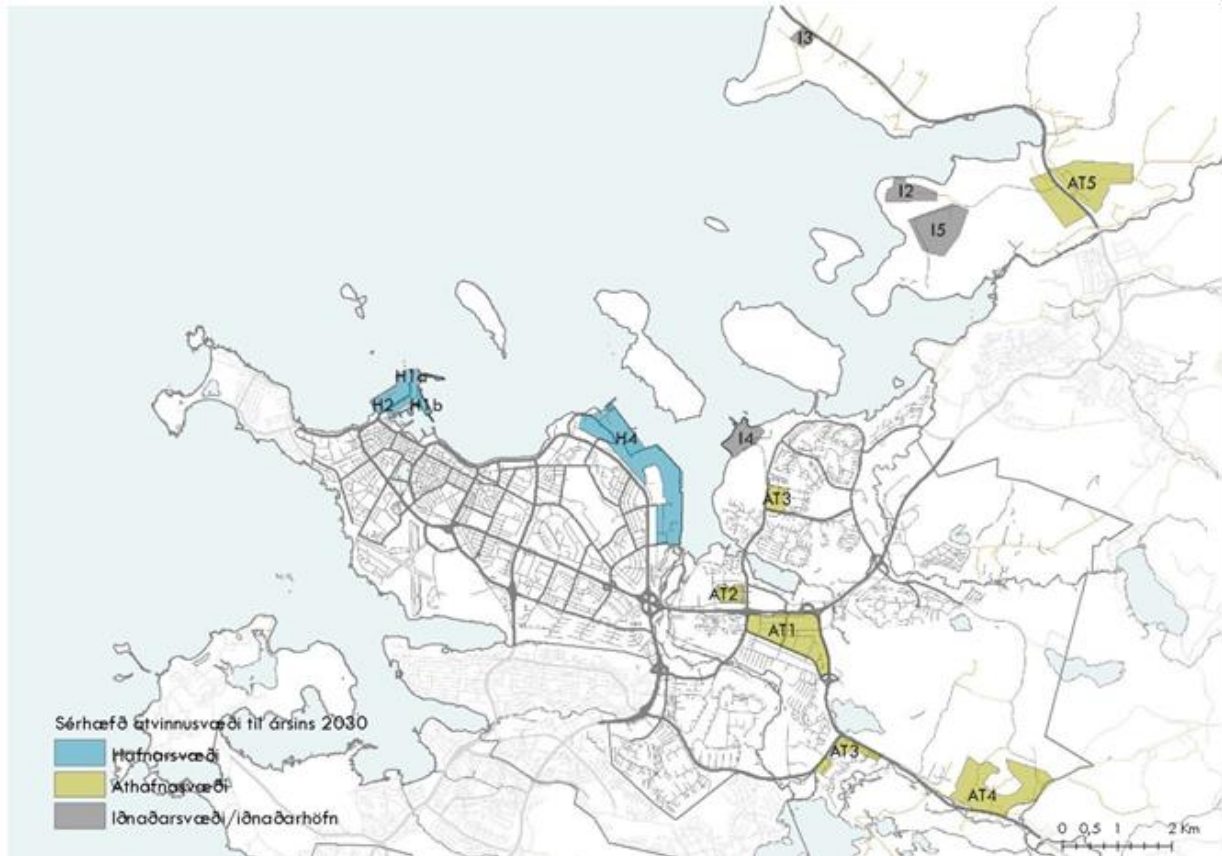
„Nýjum atvinnusvæðum í útjaðrinum, í Hólmsheiði og á Esjumelum, er ætlað að taka við landfrekri atvinnustarfsemi, meðal annars þeirri sem nú er á miðlægum atvinnusvæðum. Lögð verði áhersla á uppbyggingu athafnasvæðisins á Esjumelum á næstu árum. Síðar á skipulagstímabilinu verði hugað að deiliskipulagningu og uppbyggingu á athafnasvæðinu í Hólmsheiði. Grófri og mengandi starfsemi verður hugsanlega komið fyrir á nýju iðnaðarsvæði á Álfsnesi.“

Mat á landþörf nýrra atvinnusvæði í aðalskipulaginu byggist annars vegar á forsendum um væntan vöxt borgarinnar, vegna íbúafjölgunar, fjölgunar starfa og atvinnuþróunar til ársins 2030. Í forsendum atvinnustefnu AR2010-2030 er gengið útfrá því að vægi iðnaðar í atvinnulífi borgarinnar dragist heldur saman, líkt og þróunin hefur verið undanfarna áratugi. Það þýðir að nettóaukning iðnarhúsnæðis og vörugeymsla er ekki mikil í samanburði við verslunar-, þjónustu- og skrifstofuhúsnæði. Landþörf nýrra atvinnusvæða fyrir iðnað ræðst því ekki mikið af stækkun borgarsamfélagsins. Hinsvegar er landþörf nýrra atvinnusvæða metin útfrá þeirri iðnaðarstarfsemi sem þarf að víkja á endurskipulögðum atvinnusvæðum, sem flest eru skilgreind sem miðsvæði eða íbúðarbyggð í stefnu aðalskipulagsins. Hér er í raun um landþörf núverandi fyrirtækja sem þurfa að finna sér nýjan stað í borginni eða á höfuðborgarsvæðinu. Mesta áskorunin er venjulega að finna þeim fyrirtækjum stað sem eru landfrek, mögulega hafnsækin, hafa líklega mengun í för með sér og/eða önnur umhverfisáhrif sem skapa óánægju í nágrenninu. Þrýstingur skapast fyrst á flutning slíkra fyrirtækja af væntanlegum byggingarsvæðum. Áskorunin felst ekki síst í því að finna nýja framtíðar staðsetningu sem hentar viðkomandi starfsemi og líkur eru á að starfsemi sé í sátt við nærliggjandi byggð. Iðnaði, sem er ekki líklegur til að hafa mengun í för með sér, er ekki landfrekur eða óþrifalegur, er venjulega auðveldar að finna annan stað, á nýju athafnasvæði eða með þéttingu á öðru atvinnusvæði.

Í forsendum aðalskipulagsins er gengið útfrá því að landþörf iðnaðarstarfsemi og vörugeymsla sé einkum mætt á eftirfarandi svæðum á tímabilinu til 2030 (sjá mynd 1 og töflu 1), sbr. skilgreiningar svæðanna í kaflanum *Skapandi borg*, bls. 58-59:

---

<sup>1</sup> Hér er stuðst við undirritaða útgáfu AR2010-2030, sjá aðalskipulag.is



1. mynd. Helstu iðnaðar-, hafnar- og athafnasvæði í gildandi aðalskipulag (mynd 8, bls. 59).

#### **AT4. Athafnasvæði í Hólmsheiði 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 iðnaði, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverlanir og önnur umhverfisvæn iðnaðarstarfsemi.

#### **AT5. Esjumelar–athafnasvæði við Vesturlandsveg**

Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur.

#### **I2. Álfsnes-Kollafjörður**

Einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landfrek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð (sjá H6), en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu. Sjá nánar *Skipulag borgarhluta. Kjalarnes*.

Einnig var ger ráð fyrir að athafnastarfsemi gæti aukist á núverandi svæðum, einkum í Hálsum (AT1):

#### **AT1, AT2. Hálsar, Höfðar; AT3. Gylfaflöt, Smálönd, Norðlingaholt**

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.

Ennfremur var gert ráð fyrir að iðnaðarstarfsemi gæti verið í Gufunesi hluta skipulagstímabilsins og heimilt að vera með iðnaðarstarfsemi í Sundahöfn (H4):

#### **I4. Gufunes**

Einkum gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi. Sjá einnig H5.



**Tafla 5. Sérhæfð atvinnusvæði í AR2010-2030**

Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m<sup>2</sup>).  
Vikmörk byggingarmagns fyrir einstök svæði +/-20%. Eingöngu sýndar stærðir fyrir ný svæði (bindandi stefna).

	Svæði ha	Aukning byggingarmagns (fullbyggt)	Áætluð aukning til 2030 (nettóaukning)*
Hálsar-Höfðar (AT1, AT2)		180.000	50.000
Gylfaflöt (AT3)		30.000	10.000
Hólmsheiði (AT4)	102	300.000	50.000
Esjumelar (AT5)	113	150.000	75.000
Örfrisey (H1a, H1b)		25.000	15.000
Örfrisey (H2)		25.000	15.000
Sundahöfn (H4)		150.000	60.000
Gufunes (I4, H5)			
Álfsnes-Kollafjörður (I2, H6)	27	50.000	25.000

\*Nettóaukning. Ekki bindandi tala. Til viðmiðunar, m.a. vegna umferðarsþáa og samræmis við svæðisskipulagið 2024.

**Tafla 1. Áætlað byggingarmagn á helstu iðnaðar-, hafnar- og athafnasvæði í gildandi aðalskipulag (5, bls. 59).****H4. Sundahöfn (Klettasvæði, Vogabakki og Kleppsvík)**

Fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gámvelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð er almennt heimil. *Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi.* Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu.

Iðnaðarstarfsemi er einnig heimil á sérhæfðu iðnaðarsvæði Sorpu á Álfsnesi (I5).

Iðnaðarstarfsemi sem er óþrífaleg, landfrek og mögulega mengandi átti einkum að staðsetja á svæði I2, við Kollafjörð. Þau fyrirtæki sem einkum voru höfð í huga voru efnisvinnslufyrirtæki eins og Björgun, steypustöðvar, malbikunarstöðvar og endurvinnslufyrirtæki eins og Hringrás. Flest þessara fyrirtækja þurfa helst að njóta nálægðar við höfn og sum hver njóta þess að vera í nálægð hvert við annað. Því var lögð áhersla á að slíkt iðnaðarsvæði yrði í nálægð við höfn eða væri jafnframt hafnarsvæði. Eins og kemur fram í texta aðalskipulagsins þá hefur ávallt verið ákveðin óvissa um nýtingu þessa svæðis við Kollafjörð, einkum tímasetning mögulegrar nýtingar. Ljóst er einnig að gerð atvinnulóða á svæðinu kallar á mikla landmótun og stórtækt inngrip í náttúrulegt landslag. Með landmótuninni á norðanverðu Álfsnesi áttu þó vinnast tvennt, annars vegar að skapa heildstætt svæði fyrir óþrífalega iðnaðarstarfsemi sem yrði að mestu í hvarfi frá nálægri byggð og hinsvegar að leggja til efni vegna framkvæmda við Sundabraut.

Önnur iðnaðarstarfsemi, sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér, smærri og stærri fyrirtæki, landfrek sem og léttur iðnaður átti einkum að finna stað á skilgreindum athafnasvæðum á Esjumelum og í Hólmsheiði og mögulega einnig með þéttingu byggðar í Hálsahverfinu.

Eftirfarandi forsendur hafa breyst síðan aðalskipulagið var staðfest fyrir 4 árum:

- Óvissa um nýtingu iðnaðar- og hafnarsvæðis (I2) við Kollafjörð hefur aukist. Tímasetningar á framkvæmdum við Sundabraut liggja ekki fyrir. Ekki er talið forsvaranlegt að ráðast í efnistöku og landmótun á umræddu svæði, sem hefur mikil umhverfisáhrif í för með sér, nema í tengslum við stórframkvæmd eins og Sundabraut. Landmótun og hafnargerð á svæðinu er einnig tímafrek og kostnaðarsöm og ljóst að langan tíma tekur að gera svæðið byggingarhæft. Svæðið er því ekki talið henta Björgun, ekki síst vegna tímaþáttarins, og er nú stefnt á að finna starfsemi Björgunar annan stað (sjá aðalskipulagsbreytingu í vinnslu, Álfnesvík, aðalskipulag.is). Með þeirri ákvörðun hafa forsendur um mögulega nýtingu svæðisins breyst allnokkuð.
- Þróun blandaðrar byggðar í Gufunesi, sem boðuð var í aðalskipulaginu, hefst nokkuð fyrr en áætlað var. Lögð hefur verið fram tillaga um breytta landnotkun í Gufunes, þar sem hluti svæðisins er breytt í miðsvæði (aðalskipulag.is). Stærri hluti svæðisins er þó, að sinni, iðnaðarsvæði áfram. Í Gufunesi eru til húsa m.a. endurvinnslustöðvar eins og Íslenska Gámafélagið, sem samkvæmt skipulagsreglugerð á almennt heima á iðnaðarsvæðum eða með sérskilmálum á athafnasvæðum.
- Aukinn þungi hefur verið settur á þróun blandaðrar byggðar í Elliðaárvogi og Ártúnshöfða. Það stafar meðal annars af áframhaldandi óvissu um tímasetningu losunar byggingarlands í Vatnsmýri. Það skapar meiri þrýsting á flutning landfrekrar og grófrar iðnaðarstarfsemi úr Ártúnshöfðanum.
- Þröngt er orðið um land og lóðir í Sundahöfn, en samkvæmt stefnu aðalskipulagsins er mögulegt að setja niður grófa iðnaðarstarfsemi innan hafnarinnar, samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.

Í ljósi þessa er tímabært að endurmeta landþörf iðnaðarstarfsemi í borginni og skilgreiningar einstakra atvinnusvæða í aðalskipulaginu. Við mat á landþörfinni þarf í fyrsta lagi að horfa til þarfa grófrar og landfrekrar iðnaðarstarfsemi, í öðru lagi til sérhæfðrar starfsemi eins og endurvinnslustöðva sem geta verið landfrekar og í þriðja lagi almennrar iðnaðarstarfsemi, léttis iðnaðar og vörugeymsla. Lauslega áætlað er landþörf grófrar iðnaðarstarfsemi og þeirrar sem er hafnsækin um 20-30 ha<sup>2</sup> og kallar slík starfsemi á skilgreiningu sérhæfðra iðnaðarsvæða. Landþörf endurvinnslufyrirtækja er einnig töluverð en slíka starfsemi er auðveldar að finna stað innan almennrar atvinnusvæða. Greining á landþörf þrífalegri og léttari iðnaðar, sem víkur af miðsvæðum þar sem þétting er fyrirhuguð,<sup>3</sup> bendir til þess að atvinnusvæði í gildandi aðalskipulagi séu vel rúmgóð og geti tekið við þeirri starfsemi auk þess að mæta framtíðarvexti iðnaðar og vörugeymsla (sjá Viðauka A). Þetta á einkum við um starfsemi sem sæmir sér á athafnasvæðum en síður um þá starfsemi sem ber, samkvæmt skipulagsreglugerð, að vera á iðnaðarsvæðum. Í fljótu bragði er of lítið landrými ætlað fyrir iðnaðarsvæði en athafnasvæðin virðast vera mjög rífleg til lengri framtíðar. Þetta stafar m.a. af því að bæði Esjumelar og Hólmsheiðar eru með nokkuð þröngar skilgreiningar og miðast einkum við flokkinn athafnasvæði eins og hann kemur fyrir í skipulagsreglugerð. Þetta gerir það að verkum að þessi svæði geta tæplega tekið við iðnaðarstarfsemi, að óbreyttu skipulagi, sem er mjög gróf eða óþrífaleg og getur haft mögulega mengun í för með sér.

<sup>2</sup> Horft til þeirra fyrirtækja sem nú eru staðsett innan Reykjavíkur

<sup>3</sup> Á mörgum miðsvæðum verður þó léttur iðnaður og ýmis þjónustuiðnaður eins og verkstæði, áfram mögulegur.

Megin viðfangsefni breytingartillögu var að endurmeta stefnu um einstök atvinnusvæði í ljósi nýrrar stöðu og á grundvelli heildstæðrar greiningar á iðnaðar- og athafnasvæðum á höfuðborgarsvæðinu öllu, sem VSÓ-Ráðgjöf var falið að vinna. Óvissa um svæði I2 við Kollafjörð, er megin ástæða þess að huga þarf að þessum breytingum. Því þarf að huga að staðsetningu grófari iðnaðar, horft til alls höfuðborgarsvæðisins til lengri og skemmri tíma, sem átti að vera á umræddu svæði. Einnig þarf að huga að staðsetningu annars landfreks iðnaðar og sérhæfðrar starfsemi eins og endurvinnslustöðva sem brátt þurfa að víkja af iðnaðarsvæðinu við Gufunes. Við mótun tillögunnar var skoðað sérstaklega hvort athafnasvæðin á Esjumelum og í Hólmsheiði gætu tekið við hluta af þessari starfsemi.

Í vinnslu hefur verið sérstök breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur og svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins vegna staðsetningar Björgunar, eins og fyrr er nefnt. Björgun hefur mikla sérstöðu meðal þessara fyrirtækja og þess vegna var ákveðið að ráðast í staðarval Björgunar og kostamat vegna þess sem sérstakt verkefni. Það var hinsvegar álitid hentugt að vinna þessar breytingar samhliða á undirbúningsstiginu og í báðum tilvikum var fyrrnefnd greining svæðisskipulagsnefndar mikilvæg forsenda í mótun tillagna. Áformað er að auglýsa skipulagsbreytingar er varðar Björgun á næstunni, en ekki verður um samhliða auglýsingu að ræða.

Endanlega tillaga sem nú fer í auglýsingu varðar eingöngu breytta skilmála fyrir atvinnusvæðið Esjumelum, þar sem opnað verður á heimild að skilgreina stakar iðnaðarlóðir á svæðinu, að undangenginni breytingu á deiliskipulagi og sérstöku mati á umhverfisáhrifum viðkomandi starfsemi. Ráðgert er að breyting á deiliskipulagi Esjumela, í þessa veru, verði auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Vegna þess að viðfangsefni tillögu er landnotkun á atvinnusvæðum þar sem matskyld starfsemi getur átt sér stað, telst væntanleg breyting háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og því fylgir umhverfismat með breytingartillögunum, þar sem fjallað er um einstaka valkosti og mat á öllum núverandi athafna- og iðnaðarsvæðum.

## 2. Markmið

Markmið breytinga eru einkum:

- Að tryggja landsvæði og lóðir fyrir þá atvinnustarfsemi sem þarf af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags, að víkja af eldri atvinnusvæðum.
- Að skerpa á markmiðum um uppbyggingu hvers atvinnusvæðis og endurskoða landnotkunarskilgreiningar og mæta aðkallandi þörf fyrir iðnaðarlóðir.

### 3. Stöðumat og mótun valkosta

Megin niðurstaðan í greiningu á framboði iðnaðar- og athafnasvæða á höfuðborgarsvæðinu (sjá greiningu VSÓ-ráðgjafar, Viðauka B), er að það landrymi sem nú er áætlað í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna sem athafna- og iðnaðarsvæði geti dugað til að mæta landþörfum iðnaðar á næstu árum og áratugum. Almennt ætti að vera auðvelt að mæta þörf fyrir fínni og léttari iðnað (og á að jafnaði heima á athafnasvæðum) sem þarf að víkja vegna þéttingar byggðar og vegna framtíðarvaxtar svæðinu. Framboð athafnasvæða á höfuðborgarsvæðinu og sérstaklega innan Reykjavíkur (sjá Viðauka A), er mun meira en áætluð þörf kallar á. Miðað við núverandi nýtingu skilgreindra iðnaðarsvæða virðist ekki heldur vera skortur á svæðum fyrir grófari iðnaðarstarfsemi (sjá Viðauka B). Eins og kemur fram í kafla 1, þá ríkir hinsvegar óvissa um nýtingu svæðið I2, við norðanverðan Kollafjörð og stór hluti iðnaðarsvæða í Hafnarfirði er þegar úthlutað þó þau svæði séu enn óbyggð. Því þrengist verulega um framboð iðnaðarsvæða sem nú eru á lausu og mögulegt að úthluta á næstu árum, sérstaklega horft til iðnaðarstarfsemi sem er hafnsækin. Í stuttu máli má segja að það sé skortur á sérhæfðum iðnaðarsvæðum meðan framboð athafnasvæða sem geta tekið við almennri atvinnustarfsemi er vel nægjanlegt. Vegna þessarar stöðu er nauðsynlegt að huga að breytingum á skipulagi atvinnusvæða á höfuðborgarsvæðinu og innan Reykjavíkur

Við mótun breytingartillagna á Aðalskipulagi Reykjavíkur var eðlilegt að huga að því í fyrstu, hvort þegar skilgreind atvinnusvæði, s.s. Esjumelar og Hólmsheiði, fái víðari heimildir til að hýsa margvíslega iðnaðarstarfsemi. Ekki síst í ljósi þess að skilgreind athafnasvæði í aðalskipulagi eru, samkvæmt fyrirbyggjandi mati, rúmgóð til langrar framtíðar. Með því verður ekki nýtt landið tekið undir þéttbýlisþróun og röskun á opnu landi, sem annars yrði ósnert, yrði lágmörkuð. Það þarf hinsvegar að meta vandlega hvort forsvaranlegt geti verið útfrá umhverfissjónarmiðum, að viðkomandi svæði sem áður var ætlað að taka við þrífalegri iðnaðarstarfsemi, taki við grófari starfsemi. Það er metið í meðfylgjandi umhverfismati. Ef niðurstaðan er að stækka atvinnusvæðin, þá yrði það gert einkum með stækkun núverandi atvinnusvæða og þá innan núverandi vaxtarmarka svæðisskipulagsins. Vegna hinnar miklu sérstöðu fyrirtækisins Björgunar og þörf þess fyrir hafnaraðstöðu hefur Reykjavíkurborg nú þegar lagt til að skilgreint verði sérstakt iðnaðarsvæði fyrir þá starfsemi í Álfsnesvík, nálægt núverandi vaxtarmörkum svæðisskipulagsins (sjá mynd 3; sjá breytingartillögu á aðalskipulag.is og svæðisskipulagsbreytingu á ssh.is).

Meðan enn ríkir óvissa um framtíð iðnaðarsvæðisins á norðanverðu Álfsnesi, við Kollafjörðinn, er ekki unnt á þessu stigi að setja fram breytingartillögu sem leysir þörf landfreks og grófs iðnaðar til lengri tíma litið. Ákveðið var við mótun tillögunnar að setja fram í drögum valkosti um mögulegar breytingar á aðalskipulaginu sem leysa aðkallandi landþörf iðnaðar til skemmri tíma litið og þá sérstaklega þeirrar starfsemi sem ekki er hafnsækin. Í umhverfiskýrslu var fjallað almennt um umhverfisáhrif fyrir hvern valkost, auk þess sem gerð var heildarúttekt á atvinnusvæðum í gildandi aðalskipulagi og metið hvaða svæði gætu mögulega komið til greina fyrir iðnaðarstarfsemi, sem fellur undir skilgreiningu iðnaðarsvæða samkvæmt skipulagsreglugerð. Í endanlegri umhverfiskýrslu er fjallað nánar og sérstaklega um umhverfisáhrif þess valkostar sem lagður er til grundvallar í breytingartillögunni.

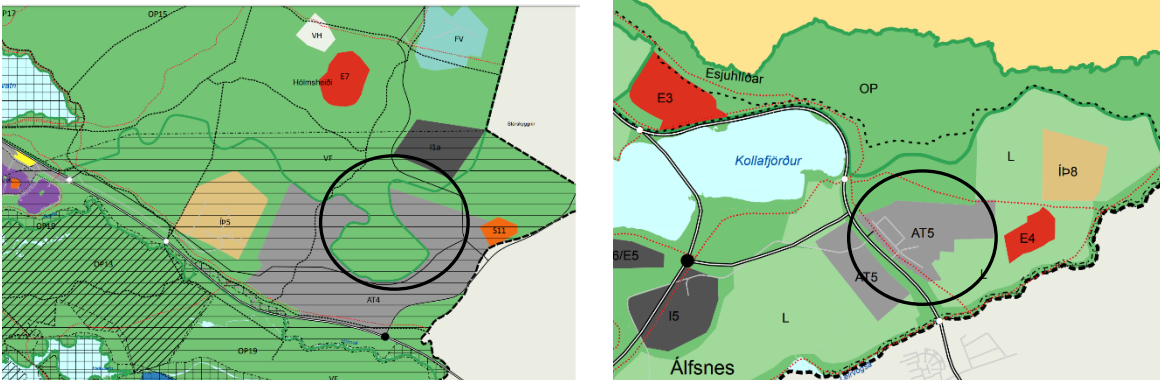


#### 4. Valkostir á vinnslustigi

Á grundvelli ofangreindrar umfjöllunar og umhverfismats allra iðnaðar- og athafnasvæða (sjá fylgiskjal) var á vinnslutíma tillögunnar kynntir valkostir um breytingar á aðalskipulaginu. Vegna ýmissa óvissuþátta voru ekki lögð fram drög að endanlegri tillögu, heldur var kynningarferlið sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, nýtt til að fá viðbrögð við mismunandi valkostum og leiðum. Fjallað er um möguleg umhverfisáhrif mismunandi valkosta í umhverfisskýrslu í kafla 5.

Eftirfarandi valkostir að breytingum voru settir fram til frekari umfjöllunar. Allir miðuðu þeir að því að skapa aukið landrými fyrir starfsemi sem almennt á að staðsetja á iðnaðarsvæði, sbr. skilgreining skipulagsgerðar.<sup>4</sup>

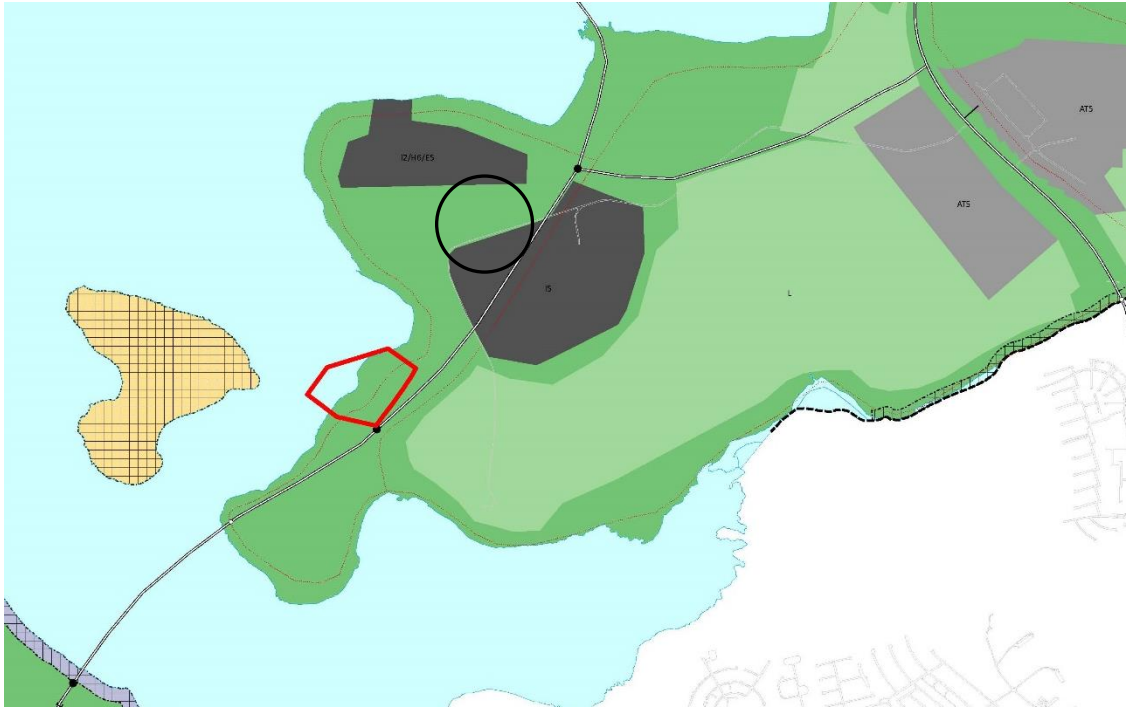
- A. Afmörkun iðnaðar- og athafnasvæði verði óbreytt á skipulagsuppdrætti, en í skilgreiningu athafnasvæðanna á Hólmsheiði (A4) og Esjumelum (A5) verði bætt við eftirfarandi skilgreiningu (sbr. skilgreiningu fyrir hafnarsvæði H4): „Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undanegnu umhverfismati sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi“.



2. mynd. Afmörkun athafnasvæða í Hólmsheiði (AT4) og Esjumelum (AT5). Samkvæmt valkosti A er gert ráð fyrir að skilgreiningar viðkomandi svæða verði víkkaðar, þannig að mögulegt verði að staðsetja þar iðnað samkvæmt ákvörðun og umhverfismati á deiliskipulagsstiginu. Valkostur B gengur hinsvegar út frá því að hluti annars svæðisins verði breytt í iðnaðarsvæði og tæki þá við margvíslegri iðnaðarstarfsemi.

- B. Breytingar á núverandi atvinnusvæðum, þ.e. að iðnaðarstarfsemi verði heimiluð á hluta af athafnasvæði (AT5) Esjumelar-vestur eða athafnasvæði (AT4) Hólmsheiði. Afmarkaður hluti svæðanna verði skilgreindur sem iðnaðarsvæði, til að mæta landþörf iðnaðarstarfsemis, sem ekki er hafnsækin, til næstu ára.
- b1. Esjumelar-vestur. Takmarkaður hluti núverandi athafnasvæðis verði skilgreindur sem iðnaðarsvæði og það svæðið afmarkað m.t.t. þess að umhverfisáhrif verði sem minnst.
- b2. Hólmsheiði. Takmarkaður hluti núverandi athafnasvæðis verði skilgreindur sem iðnaðarsvæði og það svæðið afmarkað m.t.t. þess að umhverfisáhrif verði sem minnst.

<sup>4</sup> „Iðnaðarsvæði (I). Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólpælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.“ (gr. 6.2.f)



**3. mynd. Í valkosti C er lagt til að tekið verði aukið landrými fyrir iðnaðarstarfsemi á Álfsnesi (svartur hringur) sem kæmi í framhaldi af núverandi iðnaðarsvæðum. Einnig hefur komið til álita að horfa til stækkunar iðnaðarsvæðis til austurs frá svæði I5. Metið verður horft núverandi svæði á norðanverðu nesinu (I2) verði minnkað samsvarandi. Á myndinni er einnig sýnd afmörkun á mögulegu iðnaðarsvæði Björgunar við Álfsnesvík (rauðar útlínur)**

- C. Iðnaðarsvæði á Álfsnesi (I5) stækkað til norðurs um 8-12 ha til að mæta landþörf fyrir iðnaðarstarfsemi til næstu ára. Metið verður hvort iðnaðarsvæði I2, við Kollafjörð verði endurskilgreint/minnkað samhliða því, sbr. einnig þeirri breytingu á landnotkun sem verið er að vinna vegna staðsetningu Björgunar í Álfsnesvík. Stækkun iðnaðarsvæðis til norðurs af svæði I5 tekur mið af valkostum um legu Sundabrautar um Álfsnes.

Gengið var útfrá því að endanleg tillaga gæti mögulega grundvallast á fleiri en einum þessara valkosta.

## 5. Tillaga að breytingum

Á grundvelli umhverfismats og samráðs á vinnslustigi tillögunnar var ákveðið að breytingartillaga miðaðist við valkost A og næði aðeins til atvinnusvæðisins á Esjumelum (AT5). Með breytingunni verður opnað á möguleika þess að staðsetja einstakar iðnaðarlóðir á Esjumelum, að undangengnu ákveðnu mati og skilyrðum. Með slíku skilyrtu ákvæði um iðnaðarstarfsemi er undirstrikað að ekki sé ætlunin að breyta athafnasvæðinu á Esjumelum í iðnaðarsvæði, í heild sinni eða að hluta. Grunnskilgreining landnotkunar verður áfram athafnasvæði. Samkvæmt umhverfismatinu var vart talið forsvaranlegt að staðsetja iðnaðarstarfsemi sem „talin er geta haft mengun í för með sér“ á Hólmsheiði, jafnvel þó settar væru strangar kröfur um slíka starfsemi í deiliskipulagi.<sup>5</sup>

Í samræmi við þessa niðurstöðu hefur frekara umhverfismat verið unnið vegna breytingartillögunnar og snýr það sérstaklega að Esjumelum. Á grundvelli þess hafa verið skilgreindar kröfur sem taka þarf tillit til við umhverfismat deiliskipulagsbreytinga vegna mögulegra iðnaðarlóða. Enn fremur var ákveðið að staðsetning mögulegra iðnaðarlóða takmarkaðist við svæðið norðan vatnaskila og með því yrðu umhverfisáhrif á Leirvogsa og Leirvog lágmarkuð. Í samræmi við verndun votlendissvæðis í deiliskipulagi Esjumela, verður skilgreint atvinnusvæði austan Vesturlandsveggar minnkað samsvarandi. Umrætt votlendissvæði verður nú skilgreint sem hverfisverndarsvæði (H23) í aðalskipulaginu, sbr. lýsing breytingar hér að neðan.

Lagt er til að eftirfarandi breyting verði gerð á skilgreiningu athafnasvæðisins að Esjumelum (AT5). Með breytingunni verður svæðinu skipt í tvö undirsvæði, AT5a sunnan vatnaskila og AT5b norðan vatnaskila (breytingar og viðbætur feitletraðar):

### Fyrir breytingu:

*AT5. Esjumelar–athafnasvæði við Vesturlandsveg.* Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur.

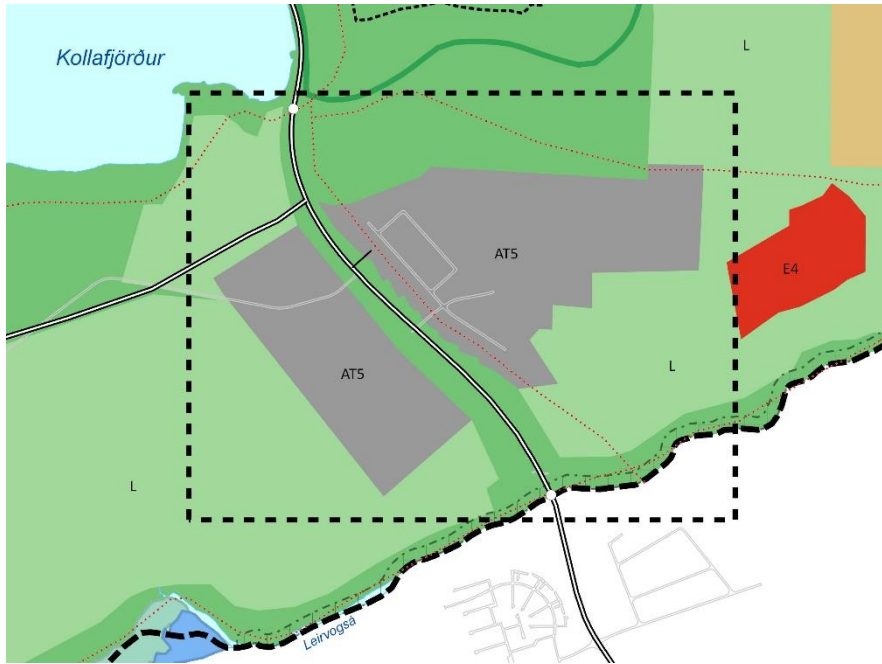
### Eftir breytingu:

*AT5a-b. Esjumelar–athafnasvæði við Vesturlandsveg.* Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. **Á norðurhluta svæðisins (AT5b) má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangengnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Ennfremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði. Í umhverfismati deiliskipulagsbreytinga skal eftirfarandi lagt til grundvallar: 1) Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins;; 2) Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásynd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum; 3) Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er; 4) Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun; 5) Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. 6) Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins og Heilbrigðiseftirlitið sinni reglubundinni vöktun á svæðinu.**

<sup>5</sup> Sjá skilgreiningu iðnaðarsvæða í skipulagsreglugerð. „Svæði fyrir umfangsmikla iðnaðarstarfsemi eða starfsemi sem er talin geta haft mengun í för með sér, svo sem verksmiðjur, virkjanir, þ.m.t. vatnsfallsvirkjanir, jarðhitavirkjanir, sjávarfallavirkjanir og vindmyllur, tengivirki, veitustöðvar, skólþælu- og hreinsistöðvar, endurvinnslustöðvar, brennslustöðvar, förgunarstöðvar, sorpurðunarsvæði, flokkunarmiðstöðvar og birgðastöðvar fyrir mengandi efni.“ (gr. 6.2.f)

Breyting á landnotkunaruppdrætti (sveitarfélagsuppdráttur, mkv. 1:50.000) er tvíþætt. Annarsvegar er athafnasvæðið austan Vesturlandsvegur minnkað um 6 ha, þar sem votlendissvæði er skilgreint samkvæmt deiliskipulagi. Hinsvegar er svæðunum skipt upp í tvö svæði AT5a og AT5b, sbr. ákvæði að framan um að skilgreina megi iðnaðarlóðir að undangengnu ákveðnu umhverfismati deiliskipulagsbreytingar, á svæðinu norðan vatnaskila. Afmörkun svæðisins austan Vesturlandsvegur hafa enn fremur verið lagfærð lítillga til samræmis við gildandi deiliskipulag.

**Fyrir breytingu:**



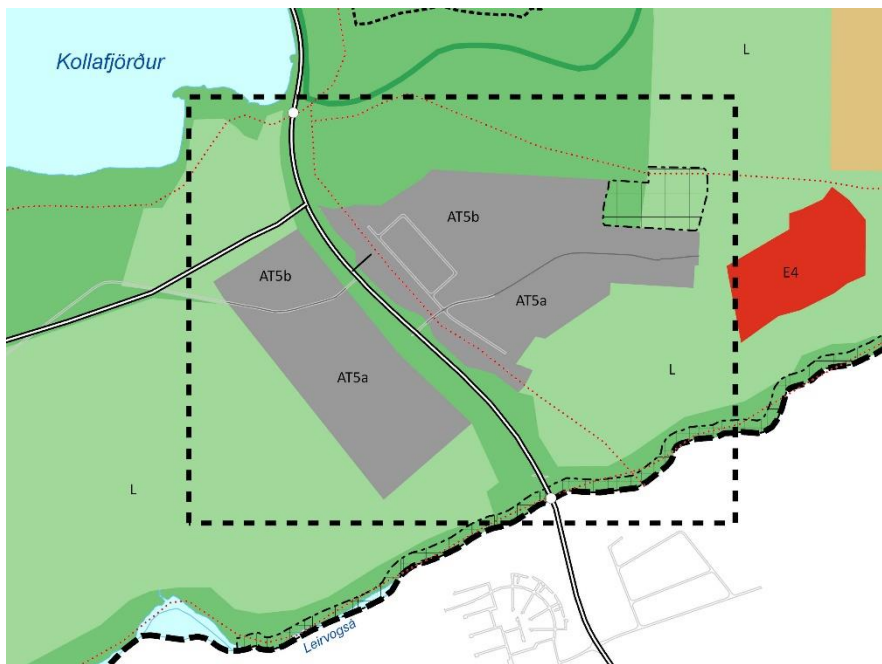
**LANDNOTKUN**

- Íbúðarbyggð (ÍB) (sjá nánar kaflann Skipulag borgarhluta)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðsvæði (M) (sjá nánar mörk svæða í kaflanum Miðsvæði)
- Miðborg (M) (sjá nánar mörk svæða í kaflanum Miðborg)
- Verslun og þjónusta (VP) (sjá nánar kaflann Skipulag borgarhluta)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Hafnir (H) (sjá nánar mörk svæða í kaflanum Hafnarsvæði)
- Innri höfn
- Flugvellir (FV) (límbundnar heimildir um starfsemi Flugvallar í Vatnsmyri er að finna í kaflanum Landnotkun í A-hluta greinargerðar)
- Veitur og helgunarsvæði (VH)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Vegir, götur og stígar (VE) (sjá nánar kaflann Veitur)
- Opin svæði (OP)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
- Strandsvæði (ST)

**VERNDARSVÆÐI**

- Vatnsból (VB)
- Vatnsvernd - grannsvæði (VG)
- Vatnsvernd - fjarsvæði (VF)
- Friðlýst svæði (FS)
- Hverfisvernd (HV) (sjá einnig kaflann Náttúra, landlag og lífvísir, og kaflann Borgarvernd)
- Minjavernd (MV) (sjá einnig kaflann Náttúra, landlag og lífvísir)

**Eftir breytingu:**



**SAMGÖNGUR**

- Mislæg gatnamót\*
- Akstursbrú/akstursgöng
- Göngubrú/undirgöng<sup>1</sup>
- ┆ Jarðgangamunni
- Stofnstígar<sup>2</sup>
- Tengistígar<sup>2</sup>
- Reiðleiðir
- Stofnbraut
- Tengibraut
- \*\*\* Jarðgöng
- Aðrar götur<sup>3</sup>



Lagt er til að votlendi sem nú er verndað samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi verði skilgreint sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulaginu. Á mynd 8, bls. 103, í kaflanum *Náttúra, landslag og útivist* (sjá aðalskipulag.is) bætist við svæði merkt H23, sem fær eftirfarandi skilgreiningu í töflu 2, bls. 102: **Esjumelar. Votlendi norðan Norðurgrarfarvegjar, sem nýtur verndar sbr. 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013 m.s.br.**



**Á mynd 8, bætist við svæði H23 (hluti uppfærðrar myndar sýndur).**

Einnig er lagt til að eftirfarandi breyting verði gerð á skilgreiningu svæðis I5. Álfsnes-Sorpa. Í gildandi skilgreiningu er vísað í tiltekið dagsett eigendasamkomulag sveitarfélaganna um sorpvinnslu á Álfsnesi. Þar sem starfsemi Sorpu á Álfsnesi er ávallt háð samkomulagi sveitarfélaganna og viðbúið að endurskoða þurfi eigendasamkomulagið með ákveðnu millibili, er ekki talið rétt að í aðalskipulagi til ársins 2030 sé vísað í tímasett eigendasamkomulag, heldur verði starfsemin háð fyrirbyggjandi eigendasamkomulagi hverju sinni (sjá kaflann Landnotkun, aðalskipulag.is, bls. 210 og Skapandi borg, bls. 59):

Fyrir breytingu:

**I5. Álfsnes-Sorpa**

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við eigendasamkomulag sveitarfélaganna og viðauka þess, dagsett 25. október 2013 (sjá fylgiskjal C.8). Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Til að ná þeim markmiðum er gert ráð fyrir byggingu gas- og jarðgerðarstöðvar í grennd við núverandi urðunarstað, sbr. ofangreint samkomulag og viðauka þess.

Eftir breytingu:

**I5. Álfsnes-Sorpa**

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfsnesi. Tímamörk urðunar á svæðinu miðast við **fyrirliggjandi** eigendasamkomulag sveitarfélaganna[...] Unnið verði í samræmi við markmið laga um meðhöndlun

úrgangs og markvisst dregið úr urðun úrgangs. Til að ná þeim markmiðum er gert ráð fyrir byggingu gas- og jarðgerðarstöðvar í grennd við núverandi urðunarstað, sbr. **fyrirliggjandi eigendasamkomulag** og viðauka þess.

## 6. Umhverfismat

Sjá umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafa (júní 2018, uppfærð 14. febrúar 2019), þar sem gerð er grein fyrir valkostagreiningu og umhverfismati breytingartillögu.

## 7. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Umræddar breytingar (skilgreindir valkostir) varða að ekki stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Breytingartillögur ná eingögu til landsvæða sem eru innan vaxtarmarka svæðisskipulagsins og varða einkum endurskilgreiningu landnotkunarheimilda á núverandi atvinnusvæði. Við vinnuna var horft til greiningar sem svæðisskipulagsnefnd lét vinna um landþörf iðnaðar- og athafnasvæða á höfuðborgarsvæðinu öllu (sjá Viðauka B).

## 8. Afgreiðslu- og kynningarferli

Verklýsing aðalskipulagsbreytingar, ásamt matslýsingu, var samþykkt í Borgarráði þann 15. febrúar 2018. Verklýsingin var kynnt sbr. 1. mgr. 30. gr. og send til eftirfarandi umsagnaraðila: Hverfisráð Kjalarness, Hverfisráð Árbæjar, önnur hverfisráð eftir atvikum, Íbúasamtök Kjalarness, Aðliggjandi sveitarfélög; Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins; Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Framkvæmdastjórn vatnsverndar, Faxaflóahafnir og Vegagerðin. Á síðari stigum var einnig leitað umsagna hjá Sorpu og umhverfis- og heilbrigðisráði.

Umsagnir hafa borist frá Mosfellsbæ (16.4), Umhverfisstofnun (22.3), Hverfisráði Kjalarnes (21.3), Skipulagsstofnun (15.3), Garðabæ (13.3), Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (13.3), Svæðisskipulagsnefnd (7.3), Bláskógabyggð (7.3) og Vegagerðin (5.3).

Við mótun valkosta og gerð umhverfismats var horft til þeirra ábendinga sem hafa borist, eftir því sem ástæða var til. Drög að tillögu var send til umsagnar til skilgreindar hagsmunaaðila sumarið 2018 og haldin var opin kynningarfundur haustið 2018. Á vinnslustigi tillögunnar hafa borist umsagnir frá eftirfarandi aðilum: Garðabæ (3. júlí), Sorpu (16. ágúst), Faxaflóahöfnum (23. ágúst), Umhverfisstofnun (21. ágúst), Svæðisskipulagsnefnd 24. (24. ágúst), Seltjarnarnesi (29. ágúst) og Vegagerðinni (4. september), umhverfis- og heilbrigðisráð (27. nóvember). Drög að tillögunni voru einnig kynnt á fundi í Mosfellsbæ og í umhverfis- og heilbrigðisráði Reykjavíkurborgar. Við frekari mótun tillögunnar hefur verið reynt að koma til móts við framkomnar athugasemdir og umsagnir og frekari vinna hefur verið lögð í umhverfismat tillögunnar. Finna má framkomnar efnislegar umsagnir í Viðauka C.

Tillagan ásamt umhverfisskýrslu var samþykkt í auglýsingu í skipulags- og samgönguráði og borgarráði þann 20. og 21. febrúar. Skipulagsbreyting verður einnig kynnt á ný í umhverfis- og heilbrigðisráði og send til Umhverfisstofnunar.

## 9. Viðaukar

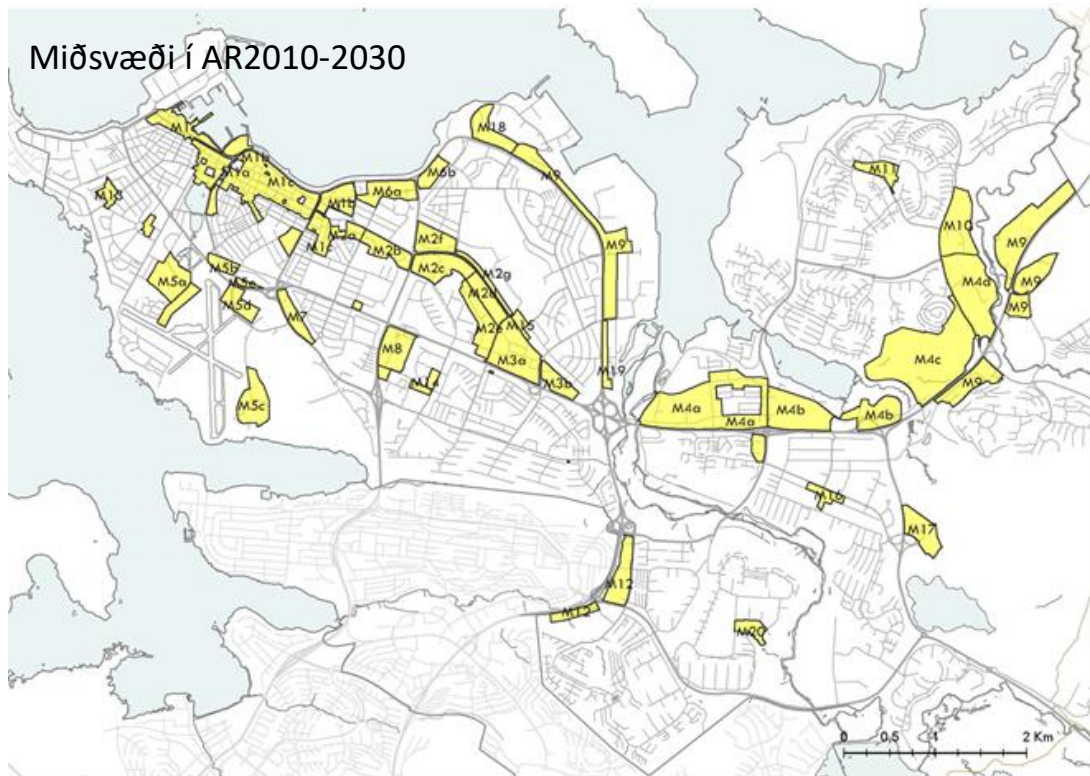
- A. Mat á landþörf víkjandi iðnaðar á miðsvæðum og í blandaðri byggð (USK, apríl 2016)
- B. Iðnaðar- og athafnasvæði. Yfirlit yfir höfuðborgarsvæðið (VSÓ-ráðgjöf, 4. maí, 2018)
- C. Umsagnir

*Fylgiskjal: Umhverfisskýrsla, VSÓ-ráðgjöf (júní 2018, uppfærð 14. febrúar, 2019)*

## Viðauki A: Mat á landþörf víkjandi iðnaðar á miðsvæðum og í blandaðri byggð

Iðnaður hefur verið víkjandi starfsemi vestan Elliðaáa í Reykjavík undanfarna áratugi. Það er eðli borgarþróunar að landfrek starfsemi og önnur starfsemi sem fellur skipulagslega illa að íbúðarbyggð og blandaðri byggð, víki til jaðra þéttbýlisins. Markaðslögmálin og verð á landi ýta almennt undir þessa þróun. Þar sem áhersla er á sjálfbæra landnýtingu, þéttingu og endurnýjun byggðar á miðlægum svæðum, ýta skipulagsyfirvöld ennfrekar undir slíka þróun með endurskilgreiningu landnotkunar í tíma og setningu ákvæða um að slík starfsemi skuli vera víkjandi. Það er ávallt vandasamt að fylgja slíkum ákvæðum eftir, t.a.m. vegna endurnýjun starfsleyfa fyrirtækja sem eru í fullum rekstri, sérstaklega þegar undirbúningur skipulagsbreytinga og umbreyting svæða á sér stað á löngum tíma.

Mörg miðsvæði á Nesinu eiga það sammerkt að breytingar á landnotkun og formi byggðar, hefjast áður en sett er skýr stefna um slíkt í aðalskipulagi borgarinnar. Miðlæg staðsetning svæðanna, hækkun húsnæðis- og lóðaverðs, hafa ýtt undir betri nýtingu svæðanna og breytta landnotkun. Snemma var hugað að breyttri landnotkun við Suðurlandsbraut og í Múlum, en þau voru skilgreind upphaflega sem iðnaðarsvæði, og voru þau sýnd sem blönduð atvinnusvæði í aðalskipulagstillögum á 8. áratugnum. Í aðalskipulaginu 1984-2004 var síðan gengið mun lengra og þá var Borgartún, Skeifan ásamt stórum hluta Höfðanna og Hálsanna sýnd sem blönduð landnotkun. Þessi stefna var fest betur í sessi í aðalskipulaginu 1996-2016.



Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 var síðan sett fram mjög afgerandi ákvæði um að iðnaður skuli almennt vera víkjandi á öllum atvinnusvæðum vestan Elliðaáa, að hafnarsvæðunum undanskyldum. Stefna aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 var grundvölluð á þessu markmiði og flest ofangreindra svæða voru nú skilgreind sem miðsvæði, samkvæmt nýrri skipulagsreglugerð, landnotkunarflokkur sem almennt gerir ekki ráð fyrir annarri iðnaðarstarfsemi en léttum iðnaði. Vegna þessa voru sett nokkuð skýr ákvæði um að iðnaður skyldi vera víkjandi, einkum þó á miðvæðum vestan Elliðaáa. Í aðalskipulaginu 2001-2024 var einnig mörkuð stefna um blandaða byggð í Elliðaárvogi, sem fram að því voru skilgreind sem iðnaðarsvæði, og opnað var fyrir mögulega íbúðarbyggð við Súðarvog. Vegna þessarar stefnuákvæða um eldri atvinnusvæði voru skilgreind ný atvinnusvæði í Hólmsheiði og á Esjumelum við Vesturlandsveg. Einnig voru ákvæði um blandaða atvinnustarfsemi í Hálsahverfi

þrengd nokkuð frá því sem ákveðið hafði verið í aðalskipulaginu 1984-2004, þannig að minni hætti væri á að skrifstofur, verslun og þjónustu ryddu burt iðnaðarstarfsemi.

Ekki voru gerðar megin breytingar á stefnu um miðsvæði eða atvinnusvæðin vestan Elliðaá í aðalskipulaginu 2010-2030, frá því sem ákveðið var í aðalskipulaginu 2001-2024. Þó var tekin sú ákvörðun að eldra iðnaðarsvæði við Köllunarklett yrði breytt í miðsvæði auk þess sem breytt stefna fyrir Súðarvog var stigin til fulls með skilgreiningu svæðisins sem íbúðarbyggð og miðsvæði. Hinsvegar voru sérákvæði um að iðnaður skuli almennt vera víkjandi á miðsvæðum vestan Elliðaá, milduð víðast hvar. Var það gert til að tryggja að rótgróin þjónustuiðnaður, eins og bílaverkstæði fengu áfram þrífist innan þeirra.

Vegna þessarar stefnumörkunar um umbreytingu fjölmargra eldri atvinnusvæða í blandaða byggð, er mikilvægt að fylgjast vel með þróuninni. Jafnframt er mikilvægt að tryggja áfram ákveðinn sveigjanleika í sérákvæðum fyrir valin svæðin og fylgja því eftir við gerð deiliskipulags, sem tryggir að fínlegri iðnaður og ýmis þjónustuiðnaður geti áfram verið í rekstri innan hinnar blönduð byggðar, ekki síst á svæðum sem væntanlega verða á umbreytingarskeiði á löngum tíma, eins og t.d. í Síðumúla, Skeifu og í Súðarvogi að hluta.

Í töflunni hér að neðan er gerð grein fyrir núverandi stöðu atvinnustarfsemi á helstu miðsvæðum (sjá mynd til hliðar). Yfirlit sérákvæða um iðnaðarstarfsemi er gefið og áætlun um hversu stór hluti iðnaðarstarfsemi í dag þyrfti að víkja.

Yfirlit svæða þar sem iðnaðarstarfsemi er almennt víkjandi, að hluta eða öllu leyti					
Svæði	Landnotkun	Sérákvæði	Iðnaður og vörugæmslur	Atvinnuhúsnæði alls	Hlutfall (%)
Laugavegur M2a og b	Miðsvæði	Iðnaður almennt víkjandi*	12.500	107.000	11,7
Suðurlandsbraut-Múlar M2c	Miðsvæði	Iðnaður almennt víkjandi*	13.500	122.200	11,0
Suðurlandsbraut-Múlar M2d	Miðsvæði	Iðnaður almennt víkjandi*	2.000	65.000	3,1
Síðumúli M2e	Miðsvæði	Léttur iðnaður heimill	25.000	95.000	26,3
Skeifa M3a	Miðsvæði	Léttur iðnaður heimill, annars víkjandi	32.500	116.000	28,0
Höfðar M4a	Miðsvæði	Léttur iðnaður og verkstæði heimil	57.100	146.700	38,9
Höfðar M4b	Miðsvæði	Léttur iðnaður og verkstæði heimil	43.800	84.100	52,1
Höfðar-Vogur-Bryggjuhverfi	Íbúðarbyggð	Víkjandi. Háð ákvæðum deiliskipulags	22.500	28.800	78,1
Vogabyggð	Íbúðarbyggð	Víkjandi. Háð ákvæðum deiliskipulags	45.000	51.400	87,5
Vogabyggð M19	Miðsvæði	Léttur iðnaður heimill	18.000	23.700	75,9
Köllunarklettur M18	Miðsvæði	Léttur iðnaður heimill	29.000	31.000	93,5
* Það útilokar ekki að starfsleyfi núverandi iðnaðarstarfsemi verði endurnýjuð, sbr. grunnskilgreiningu miðsvæða, enda reikist ekki starfsemi á aðra landnotkun, né um nýbyggingu iðnaðarhúsnæðis sé að ræða					
Alls magn iðnaðar og vörugæmsla á svæðum þar sem slík starfsemi getur verið víkjandi			300.900		
Áætlað magn iðnaðar sem þarf mögulega að víkja, m.v. sérákvæði svæða og hlutfall léttis iðnaðar			175.125		
Yfirlit iðnaðar, athafna- og hafnarsvæða sem geta tekið við iðnaði og vörugæmslum					
Hálsar-Höfðar AT1, AT2	Athafnasvæði	Með þéttingu byggðar á þessum svæðum	135.000	180.000	75,0
Gylfahlöt AT3	Athafnasvæði	Stækkun og þétting	15.000	30.000	50,0
Esjumelar AT5	Athafnasvæði	Stækkun svæðis austan Vesturlandsvegar	120.000	150.000	80,0
Hólmsheiði AT4	Athafnasvæði	Deiliskipulagsdrög liggja fyrir	195.000	300.000	65,0
			465.000		
Árleg þörf fyrir nýtt atvinnuhúsnæði (nettóaukning)			7.500	50.000	
Alls þörf fyrir aukið iðnaðar- og vörugæmsluhúsnæði til 2030 (nettóaukning)			112.500		
<b>Áætluð þörf fyrir ný iðnaðar- og athafnasvæði, magn atvinnuhúsnæðis</b>			<b>287.625</b>		

Samkvæmt þessu mati er í aðalskipulagi skilgreind atvinnusvæði, ný og eldri, sem geta mætt þessari þróun. Deiliskipulagning og úthlutun lóða þarf að vera í takti við hraða þessarar þróunar. Nýtt deiliskipulag fyrir Esjumela var samþykkt nýverið. Fyrir liggja eldri drög að deiliskipulagi atvinnulóða í Hólmsheiði og þarf að huga að endurskoðun þeirra í tíma.

Erfiðasta verkefnið er ávallt að finna landfrekri og óþrifalegri starfsemi stað og í því er óhjákvæmilegt að horfa til staðsetningar óháð sveitarfélagamörkum. Höfuðborgarsvæðið er eitt búsetusvæði, atvinnusvæði og hagkerfi og fyrirtæki staðsetja sig í æ ríkara mæli óháð sveitarfélagamörkum. Í dag leggur Reykjavíkurborg til land undir drjúgan hluta atvinnustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu og hlutfallslega meira en flest hinna sveitarfélaganna á svæðinu. Það er því vert að gera hagræna greiningu á því hvort atvinnusvæði eða íbúðarsvæði gefa almennt meiri tekjur til sveitarfélaganna, miðað við óbreytt laga- og skattaumhverfi sveitarfélaga.

**Viðauki B: Iðnaðar- og athafnasvæði. Yfirlit yfir höfuðborgarsvæðið (VSÓ-  
ráðgjöf, 4. maí, 2018)**





# Lönaðar- og athafnasvæði

## Yfirlit yfir höfuðborgarsvæðið

4.5.2018



þekkingarleit -ar kv

sér kunnáttu, það að vilja vita e-ð

> að fylla á viskubrunninn 2

garþrá, fróðleiksást, fróð

virðing

mat, það að meta til v

ýna e-m virðingu / ber

árangur áran

af einhverju > hafa

afrek > árangur í iþr

for|skot

for|ferðir for|

sína þegar hann fær t.d. að byrja fyrr eða hefur tekist að komast frá þeim > 100 metra for

# Dagskrá

- ▶ Helstu niðurstöður
- ▶ Byggingarheimildir á lóðum og í skipulagi
- ▶ Landnotkunarflokkar
- ▶ Sveitarfélög
- ▶ Tíu stærstu svæðin
- ▶ Nýir möguleikar
- ▶ Stórlóðir
- ▶ Til umhugsunar



# Höfuðborgarsvæðið – helstu tölur

---

- ▶ **2.900.000 m<sup>2</sup> / 290 hektarar**
  - flatarmál óbyggðra lóða skv. skipulagsáætlunum (nettó)
- ▶ **1.450.000 m<sup>2</sup>**
  - samtals heimilað byggingarmagn á óbyggðum svæðum skv. skipulagsáætlunum
- ▶ **312 óbyggðar lóðir í skipulagi**
  - skiptast þannig:
    - > 167 úthlutunarhæfar lóðir, 145 óstofnaðar lóðir
- ▶ **470.000m<sup>2</sup> - byggingarheimildir á lóðum sem eru tilbúnar til úthlutunar (12 Korputorg)**

# Byggingarheimildir í skipulagi

## Áætlaðar heimildir til framtíðar

Athafnasvæði  
1.001.054 m<sup>2</sup>  
Iðnaðarsvæði  
441.516 m<sup>2</sup>  
Hafnarsvæði  
12.255 m<sup>2</sup>  
Alls 1.454.824 m<sup>2</sup>

## Á óstofnuðum lóðum

Athafnasvæði  
787.092 m<sup>2</sup>  
Iðnaðarsvæði  
200.597 m<sup>2</sup>  
Hafnarsvæði  
0 m<sup>2</sup>  
Alls 987.689 m<sup>2</sup>

## Á stofnuðum lóðum

Athafnasvæði  
213.962 m<sup>2</sup>  
Iðnaðarsvæði  
240.918 m<sup>2</sup>  
Hafnarsvæði  
12.255 m<sup>2</sup>  
Alls 467.135 m<sup>2</sup>

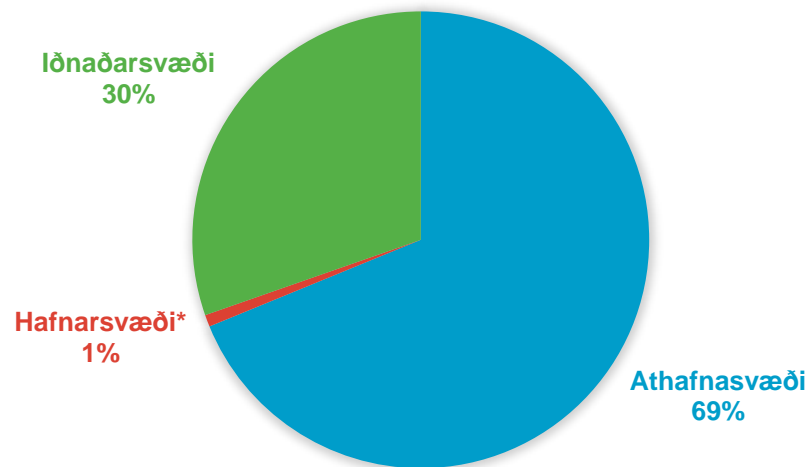
+987.689

+467.135

# Landnotkunarflokkar

Landnotkunarflokkar	Heildarstærð lóða (ha.)	Óbyggt samkvæmt skipulagi (fm)	Óbyggt – þegar úthlutað (fm)	Fjöldi úthlutunarhæfra lóða	Fjöldi lóða í vinnslu skv. skipulagi (áætlað)
Athafnasvæði	177	1.001.054	342.468	71	107
Hafnarsvæði*	2	12.255	88.036	3	-
Iðnaðarsvæði	114	441.516	182.915	93	38
Samtals	293	1.454.824	613.419	167	145

\* Rýna þarf betur Faxaflóahafnir í Reykjavík og áform þar.

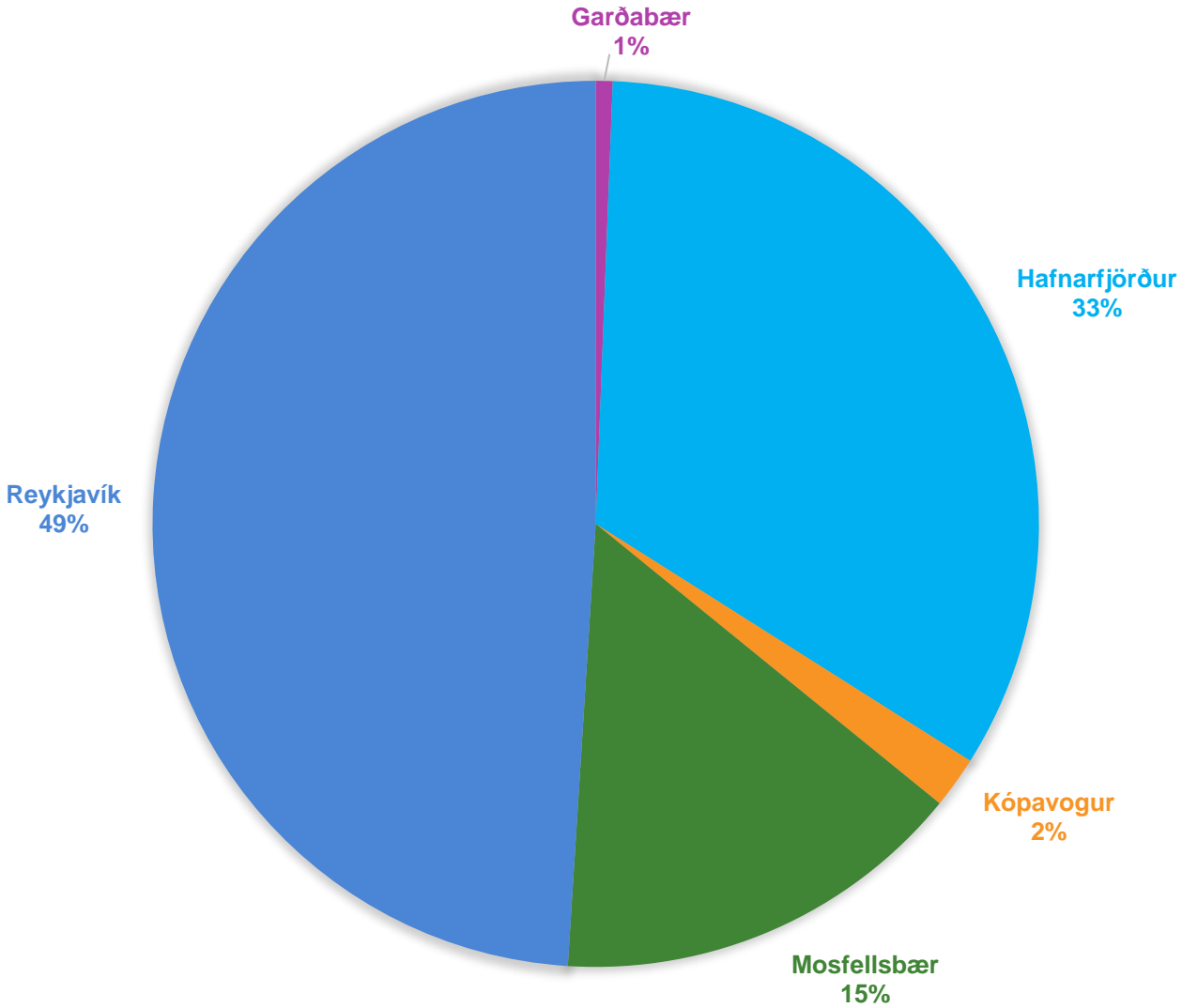


# Sveitarfélög

Sveitarfélög	Heildarstærð lóða, nettó (ha.)	Óbyggt samkvæmt skipulagi (fm)	Óbyggt – tilbúið til úthlutunar (fm)	Óbyggt – þegar úthlutað (fm)
Garðabær	2	8.919	8.919	26.175
Hafnarfjörður	109	485.433	334.836	246.075
Kópavogur	5	27.412	27.412	29.642
Mosfellsbær	43	220.250	63.680	12.708
Reykjavík	134	712.811	32.289	298.819
Seltjarnarnes	-	-	-	-
Samtals	293	1.454.824	467.135	613.419

# Sveitarfélög

---





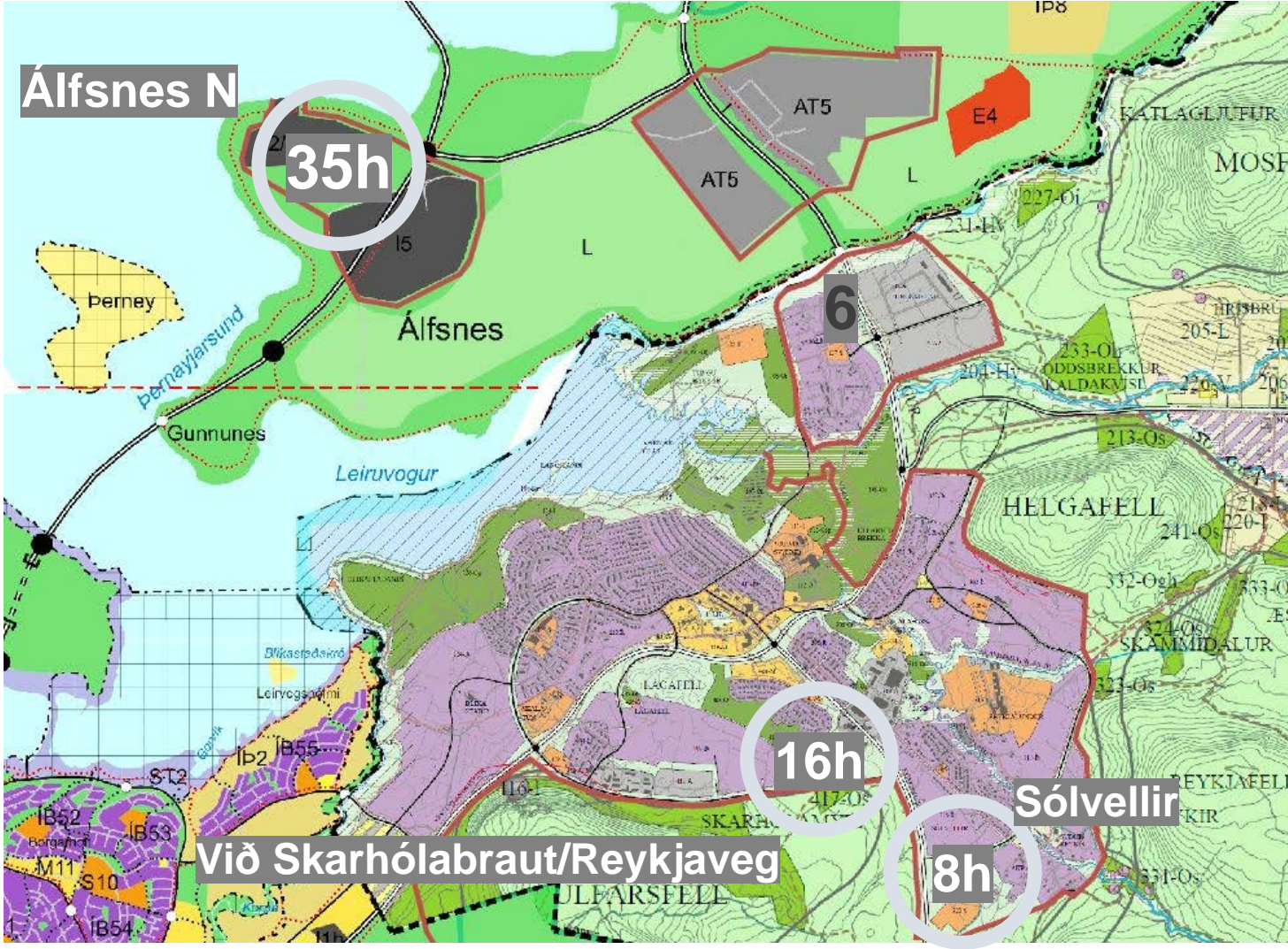
# Sveitarfélög

Sveitarfélög	Fjöldi úthlutunar-hæfra lóða	Óstofnaðar lóðir í skipulagi (áætlað)	Þegar úthlutaðar lóðir með ónýttum byggingarheimildum	Fjöldi mögulegra stórlóða (> 40 þ.fm) áætlað
Garðabær	1	-	6	-
Hafnarfjörður	131	28	186	13
Kópavogur	8	-	17	-
Mosfellsbær	20	20	27	8
Reykjavík	7	97	27	22
Seltj.nes	-	-	-	-
Samtals	167	145	263	43

# Tíu stærstu

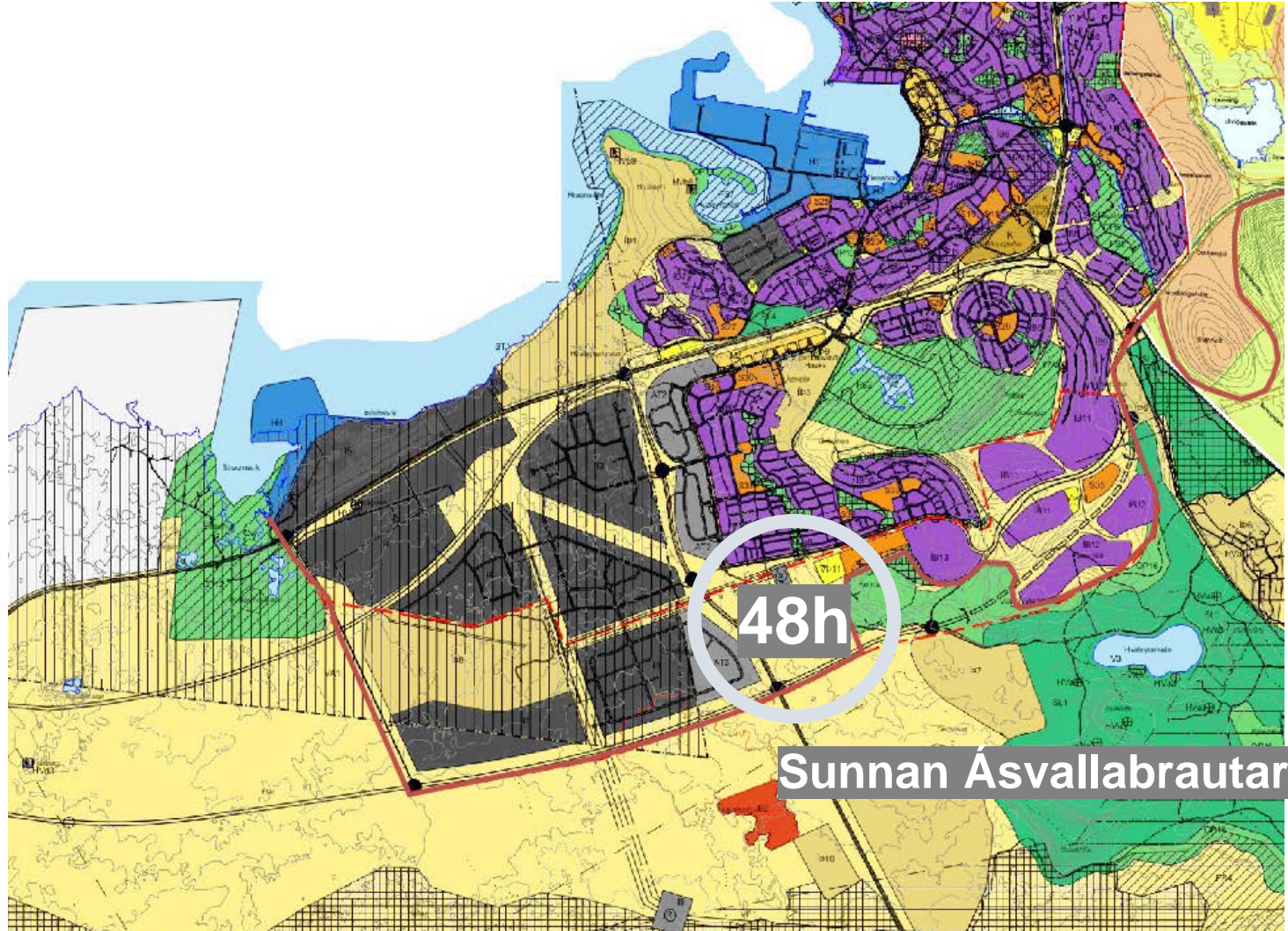
Svæði	Óbyggt samkvæmt skipulagi (fm)	Úthlutunarhæfar lóðir	Óstofnaðar lóðir	Stórlóðir (möguleiki)
Hólmsheiði	300.000	-	33	8
Esjumelar vestan Vesturlandsvegur	200.000	-	6	6
Hellnahraun 3, iðnaðarsv. (B2)	145.000	68	-	2
Kapelluhraun 1, iðnaðarsv. (B3)	145.000	12	8	1
Esjumelar austan Vesturlv. (Svæði B)	126.000	-	48	3
Tungumelar sunnan Fossavegar	80.000		20	4
Hellnahraun 3 (B1)	78.000	32	-	1
Sunnan Blikastaðalands (Reitir)	78.000			3
Kapelluhraun 2, iðnaðarsv. (B2 og B3)	63.000	-	20	-
Tungumelar norðan Fossav. (Landsb.)	62.000	19	-	1
Álfsnes Norður, iðnaðarsvæði	50.000	-	-	6
Hellnahraun 2, iðnaðarsvæði (B2)	40.000	13	-	1
Samtals	1.370.000	144	135	35

# Nýir möguleikar innan vaxtamarka





# Nýir möguleikar innan vaxtamarka



# Stórlóðir

---

Iðnaðarlóðir	Fjöldi
Álfsnes N (Rvk)	6
Hellnahraun 1,2&3 (Hfj)	5
Kapelluhraun 1 (Hfj)	1
	12

Athafnalóðir	Fjöldi
Esjumelar V (Rvk)	6
Hólmsheiði (Rvk)	6
Suðurhöfn (Hfj)	6
Tungumelar (Mos)	5
Sunnan Blikastaðalands (Mos)	3
Esjumelar A (Rvk)	3
Hellnahraun 3 (Hfj)	1
	30

# Til umhugsunar

---

- ▶ Iðnaðar- og vörugæymsluhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu var 1.950.000 m<sup>2</sup> (2013 tölur, heimild Klasi)
- ▶ Byggingarheimildir til reiðu fyrir um 25% af stofninum
  - > Líklega verður ekki nema helmingur byggður, raunaukning líklega 12-15%. Nýtni svæða oft ekki nema 60% af heimild.
- ▶ Miklar heimildir enn á lóðum í einkaeigu, um 30% stofninum
- ▶ Lóðir í boði í dag eru fremur litlar – stærri lóðir óstofnaðar
- ▶ Möguleikar iðnaðarstarfsemi nær allir í Hafnarfirði
- ▶ Nánari kortlagning / staðarval
  - > atriði sem laða að og hrinda frá
- ▶ Umsjón / stýring svæða, aðhald og þjónusta gagnvart lóðarhöfum

## **Viðauki C: Umsagnir**



**From:** Sara Ósk Rodriguez Svönudóttir  
**Sent:** 21. mars 2018 08:51  
**To:** USK Þjónustu netfang; Þór Steinarsson  
**Subject:** Athugasemd frá Hverfisráði Kjalarness fundur 162 8.mars 2018

Góðan dag, eftirfarandi athugasemd var gerð á fundi 162 hjá hverfisráði Kjalarness dags 08.03.18:

Lögð fram til kynningar útskrift úr gerðarbók Umhverfis- og skipulagssvið frá 14. febrúar varðandi aðalskipulag – Iðnaður og önnur landfrek starfsemi.

Ákveðið var að senda inn eftirfarandi athugasemd á Umhverfis- og skipulagssvið:

Hverfisráð Kjalarness bendir á hversu miklar afleiðingar breytingar á skipulagi og breyttri starfsemi geta haft í för með sér. Hverfisráðið brýnir fyrir þeim sem ákvarðanir taka í skipulagsmálum að nú þegar hafa verið samþykktar breytingar á skipulagi og starfsemi sem menn virðast ekki hafa áttað sig á fyrirfram að myndu hafa slæmar afleiðingar. Dæmi um þetta eru mikil óþægindi vegna hljóðmengunar á öllu Kjalarnesi vegna skotsvæðisins í Álfnesi. Einnig vegna leyfisveitinga til verksmiðjubúa sem valda lyktarmengun og loftmengun hjá íbúum og truflar aðra starfsemi svo sem útivist.

Einnig bendir ráðið á að á öllum stöðum við sjó sem eru til skoðunar í þessu verkefni er viðkvæmt vistkerfi. Mikið landbrot er á Kjalarnesi og virðist dæling efnis úr sjó í langan tíma nálægt landi hafa aukið hraða landbrotsins. Íbúar á Kjalarnesi hafa fylgst með hvernig ströndin færast inn í landið, t.d. hefur þurft að færa girðingar í grennd við Grundarhverfi í tvígang frá síðustu aldamótum (frá árinu 2000) vegna landbrots.

Íbúar í grennd við Hvalfjarðargöng hafa skjalfest með myndum ótrúlega breytingu á ströndinni frá því að göngin voru tekin í notkun en þá var rafmagnsstrengur leiddur í göngin í stað þess að liggja á hafsbotni. Dæluskip geta því athafnað sig án þess að þurfa að taka tillit til rafmagnskapals í sjónum og hafa því líklega dælt efni úr sjó nær landi.

Á þetta er bent til að minna á að breytingar á landnotkun og breytt starfsemi eru keðjuverkandi og eins og dæmin sanna geta þær haft óafturkræfar afleiðingar. Kjalarnes er grænt svæði í borginni, dýrmætt fyrir þá sem þar búa og leggja þangað leið sína til útivistar. Þess vegna þarf að ganga varlega um strandlengjuna og gæta vel að þeirri byggð sem fyrir er í nágrenni við fyrirhuguð framkvæmdasvæði. Sérstaklega er minnt á byggðina í Kollafirði sem er í næsta nágrenni við Esjumela.

Með kveðju,  
Sara Ósk Rodriguez Svönudóttir  
Afbrotafræðingur,  
Verkefnastjóri félagsauðs og frístunda  
[saraosk@reykjavik.is](mailto:saraosk@reykjavik.is)  
S: 664 0756

Miðgarður, Þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness  
Gylfaflöt 5, 112 Reykjavík  
Sími: 411 1400



Reykjavík, 5. 3. 2018  
Tilvísun: 2011070006/EBH  
Tilv. ykkar:

Ann María Andreassen  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12- 14  
105 Reykjavík

**Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, iðnaður og önnur landfrek starfsemi.**

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við lýsingu að skipulagsbreytingu en bendir á mikilvægi greiðra og öruggra samgangna í tengslum við iðnaðarsvæði og hafnarsvæði. Sérstaklega er bent á mikilvægi Sundabrautar og að samkomulag liggi fyrir við Vegagerðina um lausn. Vegagerðin óskar eftir náinni samvinnu varðandi allar breytingar sem haft geta áhrif á núverandi og framtíðar vegi í umsjá Vegagerðarinnar. Þá er einnig átt við ef breyting á skipulagi hefur áhrif á umferðarmagn eða eðli umferðar.

Virðingarfyllt,

Erna Bára Hreinsdóttir,  
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Afrit: Jónas Snæbjörnsson, sviðsstjóri Þróunarsviðs Vegagerðarinnar og Svanur Bjarnason, svæðisstjóri Suðursvæðis Vegagerðarinnar.



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg

Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Kópavogur, 12.03.2018  
1802001 SB

Efni: **Iðnaður og önnur landfrek starfsemi. Aðalskipulag Reykjavíkur**

Á 82. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 2. mars 2018 s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Verklýsing til umsagnar sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Í verkefnislýsingunni kemur fram að umrædd breyting varðar að líkindum ekki stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Breytingartillögur munu einkum ná til svæða sem eru innan vaxtarmarka svæðisskipulagsins og einkum varða endurskilgreiningu landnotkunarheimilda á einstökum atvinnusvæða. Við vinnuna verður horft til greiningar sem svæðisskipulagsnefnd er að láta vinna um landþörf iðnaðar- og athafnasvæða á höfuðborgarsvæðinu öllu

Niðurstaða:

Svæðisskipulagsnefnd gerir ekki athugasemdir við verklýsinguna enda verði horft til greiningar svæðisskipulagsnefndar um landþörf iðnaðar- og athafnasvæða á höfuðborgarsvæðinu öllu. Mikilvægt er að viðhafa gott samstarf allra sveitarfélaganna þegar kemur að staðsetningu á starfsemi sem hefur ónæði í för með sér.

Virðingarfyllst,

Hrafnkell A. Proppé

Svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 13. mars 2018  
Tilvísun: 2018010050/10.3

## Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, iðnaður og önnur landfrek starfssemi


Vísað er til bréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 21. febrúar 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um drög að tillögu umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, iðnaður og önnur landfrek starfssemi. Breytingin felst í endurmati á stefnu um einstök atvinnusvæði í ljósi nýrrar stöðu og á grundvelli heildstæðrar greiningar á iðnaðar- og athafnasvæðum á höfuðborgarsvæðinu öllu. HER hefur farið yfir erindið og þau gögn sem því fylgja.

Með þessum breytingum á aðalskipulagi er ætlunin að endurmeta landþörf iðnaðarstarfsemi í borginni og skilgreiningar einstakra atvinnusvæða í aðalskipulaginu í ljósi þess að þörf er á fleiri iðnaðarsvæðum en fram koma í núgildandi aðalskipulagi. Í gögnunum kemur fram að ætlunin sé að endurskilgreina svæði eins og Esjumela og Hólmsheiði með það í huga að þessi svæði sem í dag eru skilgreind sem athafnasvæði geti tekið við iðnaðarstarfsemi. HER bendir á að þess þarf að gæta að skipulagsflokkur svæðis endurspegli þá starfsemi sem ætlunin er að staðsetja á hverjum stað og nefnir í því sambandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið Esjumelar-Varmidalur og breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýtt deiliskipulag fyrir efnisvinnslusvæði í Álfnesvík. Meðfylgjandi eru umsagnir HER um þessi mál.

HER bendir á að Hólmsheiði er í jaðri vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins þar sem öryggissvæði vegna yfirborðsvatn liggur að svæðinu að hluta, næst Suðurlandsvegi. Eigi að heimila iðnaðarstarfsemi á því svæði væri æskilegt að hún yrði skipulögð fjær öryggissvæðinu. Almennt telur HER að Esjumelar henti betur sem iðnaðarsvæði en Hólmsheiði þar sem það svæði er fjarri vatnsverndarsvæðum og íbúðarbyggð.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi hvað þetta varðar á síðari stigum.

Virðingarfyllt  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

  
Svava S. Steinarsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi

  
Kristín Lóa Ólafsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi



Meðfylgjandi:

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 23. febrúar 2018 um breytingar á deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið Esjumelar-Varmidalur.

Meðfylgjandi:

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 19. febrúar um skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýs deiliskipulags fyrir efnisvinnslusvæði í Álfsnesvík.



**Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um skipulagslýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýs deiliskipulags fyrir efnisvinnslusvæði í Álfsnesvík**

Vísað er til bréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 23. janúar 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um verklýsingu vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýs deiliskipulags fyrir efnisvinnslusvæði í Álfsnesvík. Svæðið við Álfsnesvík, er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 skilgreint sem opið svæði og er Sundabraut áformuð í jaðri svæðisins. HER hefur farið yfir erindið og gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

**Almenn umsögn:**

Að mati HER er ekki rétt, eins og kemur fram í kafla 2 á bls. 6, að starfsemi Björgunar sé ekki mengandi iðnaðarstarfsemi þar sem hún felist einkum í flutningi og vinnslu náttúrulegra jarðefna. Starfsemin hefur í för með sér rykmengun, hávaðamengun, grugg og setmyndun. Ítrekaðar kvartanir hafa borist frá íbúum í Bryggjuhverfi og Grafarvogi vegna starfseminnar á núverandi athafnasvæði og margvíslegt ónæði verið staðfest af HER. Mikil umferð til og frá athafnasvæði, ryk, titringur, setmyndun og hávaði eru helstu umkvörtunarefni. Benda má á að í texta er tekið fram að starfsemin eigi heima á iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð. Ennfremur að svæðið verði skilgreint sem iðnaðarsvæði, með sérstökum skilmálum sem lúta að sérstöðu starfseminnar. Í ljósi ofangreinds telur HER að taka þurfi fram í verkefnalýsingu að starfsemin sé mengandi iðnaðarstarfsemi og sé starfsleyfissskyld skv. lögum nr. 9/1998.

Huga þarf að fráveitumálum fyrir svæðið en í gögnunum kemur ekki fram hvert eigi að leiða skólp frá athafnasvæðinu. Nauðsynlegt er að búið sé að leysa það mál og gera grein fyrir því í deiliskipulagi hvaða lausn verði fyrir valinu. Þá þarf að gera grein fyrir frárennsli frá efnisvinnslunni sjálfri en nauðsynlegt er að leiða vatn frá vinnslunni í gegnum settjarnir til að koma í veg fyrir grugg og setmyndun. Grugg- og setmyndun gætu haft áhrif í Leirvogi sem er skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki og haft áhrif á gengd laxfiska upp í Leirvogsa. Meta þarf hve margar og hve stórar tjarnir þarf til að hreinsun vatns sé nægjanleg. Nauðsynlegt er að framkvæma þetta mat sem fyrst til að leiða í ljós hvort tjarnirnar rúmist innan fyrirhugaðs deiliskipulagssvæðis.

Ráðgert er að meta hvort umferð frá svæðinu valdi því að umferðarhávaði fari yfir mörk í íbúðarbyggð. HER vill benda á og telur mikilvægt að metin séu áhrif hávaðamengunar frá starfseminni sjálfri. Athuga þarf hvort hávaði geti magnast upp við endurkast í Esjuhlíðum eins og raunin er með hávaða frá nærliggjandi skotvöllum. Auk þess þarf að meta hvort hávaði frá hörpun og dælingu úr skipum geti borist að íbúðarbyggð á Kjalarnesi.

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 23. febrúar 2018  
Tilvísun: 2018020189

**Efni: Umsögn um breytingar á deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið  
Esjumelar-Varmidalur.**

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið til umsagnar tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið Esjumelar-Varmidalur. Tillagan breytir eldra deiliskipulagi athafnasvæðis á Esjumelum sem samþykkt var 6. október 2016. HER hefur farið yfir tillöguna ásamt greinargerð dags. 1. nóvember 2017 og gerir eftirfarandi athugasemdir.

Í greinargerðinni, kafla 2, kemur fram að svæðið sé skilgreint sem athafnasvæði þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun, s.s. léttum iðnaði. Nú liggja fyrir áform um að starfsemi Íslenska Gámafélagsins muni flytjast inn á svæðið. Fyrirtækið er með umfangsmikla opna jarðgerð, flutning og meðhöndlun úrgangs. Að mati HER flokkast þessi starfsemi ekki sem atvinnustarfsemi sem lítil hætta stafar af. Skilgreina ætti svæði fyrir þessa tegund starfsemi sem iðnaðarsvæði, ekki athafnasvæði.

Hvað varðar aðrar athugasemdir við skipulagið vísar HER til meðfylgjandi umsagnar eftirlitsins dags. 5. janúar sl. um skýrslu Mannvits og Veitna, "Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum (deiluskipulagssvæði B) Forhönnun", dags. 22. desember 2017.

Virðingarfyllt  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi

Kristín Lóa Ólafsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi

Meðfylgjandi:

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur til Veitna ohf., dags. 5. janúar 2018, um drög að ofanvatnsskýrslu dags. 22. desember 2017



Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

<b>SKJALAVER</b> <b>HÖFÐATORGI</b>
20. APR. 2018
Málsnr.: USK 20/3020044
Bréfalykill: 3-2

Mosfellsbæ, 16.04.2018  
erindi nr. 201802319/19.2 ÓM

**Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar**

Á 458. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 10. 04. 2018, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 - iðnaður og önnur landfrek starfs**

**Á 457. fundi skipulagsnefndar 16. mars 2018 var gerð eftirfarandi bókun: "Skipulagsnefnd hefur efasemdir vegna fyrirhugaðra breytinga og óskar eftir kynningu frá Reykjavíkurborg á næsta fundi nefndarinnar." Á fundinn mætti Haraldur Sigurðsson frá Reykjavíkurborg.**


**Umræður um málið.**

**Skipulagsnefnd leggur áherslu á að ákvarðanir um breytingar á landnotkun athafnasvæða verði ekki teknar fyrir en niðurstaða liggur fyrir í vinnu svæðisskipulagsnefndar um heildaryfirsýn og framtíðarþörf athafnasvæða á höfuðborgarsvæðinu.**

Afgreiðsla skipulagsnefndar er gerð með fyrirvara um staðfestingu bæjarstjórnar Mosfellsbæjar og verður yður gert viðvart ef afgreiðsla erindisins verður á annan veg í bæjarstjórn en hér er tilkynnt.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,  
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

 Skipulagsfulltrúi  
Mosfellsbæjar  
Ólafur Melsted  
Skipulagsfulltrúi

Athygli er vakin á því að telji einhver rétti sínum hallað með ofangreindri samþykkt er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skúlagötu 21, 101 Reykjavík, sbr. 52.gr. laga nr. 123/2010 og lög nr. 130/2011.

Þeir einir geta skotið máli til úrskurðarnefndarinnar sem eiga lögvarða hagsmuni tengda hinni kærðu ákvörðun. Frestur til að skjóta máli til nefndarinnar er einn mánuður frá því að kæranda varð kunnugt eða mátti vera kunnugt um ákvörðun þá sem kæra á. Sé um að ræða ákvörðun sem sætir opinberri birtingu, telst kærufrestur frá birtingu ákvörðunar.



Reykjavíkurborg  
Borgatúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 22. mars 2018  
UST201802-314/B.S.  
10.04.02

**Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030 - iðnaður og önnur landfrek  
starfssemi. Verklýsing. Umsögn**

Vísað er til bréfs Reykjavíkurborgar dags. 21. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um ofangreinda verklýsingu.

Um er að ræða endurmat á landþörf iðnaðarstarfsemi í borginni og skilgreiningar einstakra atvinnusvæða í skipulaginu.


Umhverfisstofnun gerir ekki athugasemdir við verklýsinguna að öðru leyti en því að fara ætti með varúð þegar að því kemur að skipuleggja iðnaðarlóðir á vatnsverndarsvæði eins og Hólmsheiði og á fjölsóttum útivistarsvæðum eins og innanverðum Kollafirði.

Virðingarfyllst

Björn Stefánsson  
Sérfræðingur

Kristín S. Jónsdóttir  
Sérfræðingur

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Ann María Andreassen  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	1.9. MAR. 2018	sign
Skjaln.		Álm.

Reykjavík, 15. mars 2018

Tilvísun: 201802063 / 3.2

---

## Efni: Lýsing - Iðnaður og önnur landfrek starfsemi

---

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar, dags. 21. febrúar 2018, þar sem óskað er eftir umsögn Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. í febrúar 2019 vegna breytingar á aðalskipulagi, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

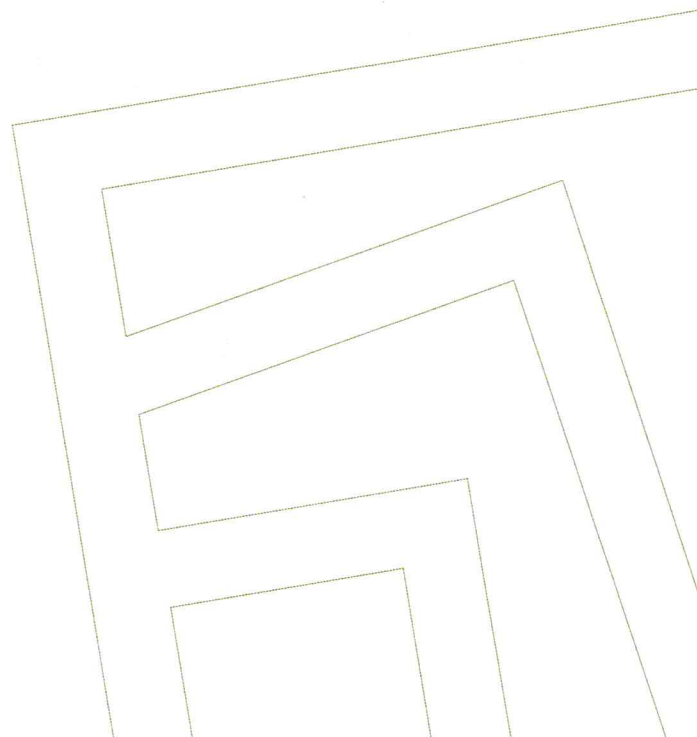
Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er í meginatriðum að endurmeta stefnu um einstök atvinnusvæði á grundvelli heildstæðrar greiningar á iðnaðar- og athafnasvæðum á höfuðborgarsvæðinu.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir lýsinguna og bendir Reykjavíkurborg á að skoða í skipulagsferlinu hvort endurskoðun stefnu um atvinnusvæði hafi áhrif á innviði svo sem í tengslum við þörf eða flutning á orku, vatni og frárennsli eða samgöngur. Í fyrirhuguðu umhverfismati þarf að tilgreina með skýrari hætti hvað viðmið eru lögð til grundvallar mati á áhrifum breytingarinnar í stað þess að nefna eingöngu lög, reglugerðir eða markmið áætlana.

Einnig telur Skipulagsstofnun tilefni til að samvinna vinnu við fyrirhugaða endurskoðun við skipulagsbreytingu sem þegar er í ferli og snýr að starfsemi Björgunar í Álfsnesvík.




Birna Björk Árnadóttir





GARÐABÆR  
www.gardabaer.is

Reykjavíkurborg  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

		
Mótt. 09. JÚLÍ 2018 <span style="float: right;">sign</span>		
Skjalnr.		Áhm.

Garðabæ, 03.07.2018  
Mál nr. 1806438

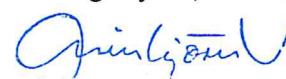
Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Iðnaður og önnur landfrek starfsemi

Á fundi skipulagsnefndar þann 29.06.2018 var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

*„Lögð fram drög að tillögu að breytingu á Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 ásamt drögum að umhverfisskýrslu varðandi mögulegar breytingar á iðnaðar- og athafnasvæðum í Reykjavík. Í viðauka fylgir einnig greining VSÓ ráðgjafa á atvinnusvæðum á höfuðborgarsvæðinu. Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við tillöguna.“*

Afgreiðslu málsins er vísað til bæjarstjórnar.

Virðingarfyllst,



Arinbjörn Vilhjálmsson  
skipulagsstjóri



Reykjavíkurborg  
Borgatúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 21. ágúst 2018  
UST201806-353/B.S.  
10.04.02


**Efni: Aðalskipulag í Reykjavík - iðnaður - landfrek starfsemi. Drög. Umsögn**


Vísað er til bréfs Reykjavíkurborgar dags. 28. júní sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um ofangreind drög og umhverfisskýrslu.

Umhverfisstofnun telur að í umræddum drögum sé gerð fullnægjandi grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem fyrirhugað er að leggja áherslu á við mat áhrifum þeirra valkosta sem fjallað verður um í umhverfismati tillögunnar.

Beðist er velvirðingar á því hversu dregist hefur að svara þessu erindi.

Virðingarfyllst

  
Björn Stefánsson  
Sérfræðingur

  
Agnar Bragi Bragason  
Teymisstjóri



**Umhverfis- og skiplagssvið Reykjavíkurborgar**  
**b.t Haraldur Sigurðsson**  
**Borgartúni 12 - 14**  
**105 Reykjavík**

Reykjavík 23. ágúst 2018

## UMSÖGN UM TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á AÐALSKIPULAG (DRÖG).

Með skeyti þann 27. júní 2018 var SORPU gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum við drög að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur „Iðnaður og önnur landfрек starfsemi, breyting nr. 26, júní 2018“. Einnig fylgdi með drög að „Umhverfisskýrslu“ unnin af VSÓ og dagsett júní 2018. Fjallað er um þróun á Gufunessvæðinu þó ekki séu lagðar til breytingar á þessu stigi og svo fjallað um breytingu í Álfsnesi.

### GUFUNES

SORPA bs. vill benda á að starfsemi SORPU í Gufunesi þjónar íbúum alls höfuðborgarsvæðisins enda SORPA stofnuð til að þjóna íbúum allra sveitarfélaganna. Flutningur á starfsemi SORPU úr Gufunesi verður því að gerast í samstarfi allra eigenda. Augljós staðsetning fyrir þá starfsemi sem SORPA er með í Gufunesi liggur ekki fyrir en með tilkomu Sundabrautar munu skapast möguleikar til flutnings. Einnig er rétt að haft sé í huga á uppbyggingarfasa á svæðinu að umferðaröryggi og umferðarflæði að móttökustöð SORPU í Gufunesi sé tryggt.

### ÁLFSNES

Breyting á orðalagi í aðalskipulagi er forsenda þess að hægt sé að frá framlengt starfsleyfi fyrir urðunarstaðinn í Álfsnesi fyrir þann tíma sem upphaflegt starfsleyfi átti að gilda (út árið 2020). Urðunarstaðurinn er í dag á undanþágu frá starfsleyfi sem rennur út í október á þessu ári. SORPA telur því mjög mikilvægt að þessi orðalagsbreyting nái fram að ganga.

### UMFJÖLLUN UM UMHVERFISSKÝRSLU

Hvað varðar Umhverfisskýrslu sem fylgdi drögunum þá vill SORPA vekja athygli á eftirfarandi:

Í kafla 3.7 þar sem fjallað er um hugsanlegar breytingar á svæðum merktum **I2/H6/E5: Álfsnes-Kollafjörður (b. Svæði stækkað til suðurs)** og kafla 3.8 þar sem fjallað er um breytingu á svæði merktu **I5: Álfsnes (b. Svæði stækkað til norðurs/suðurs/austurs)** er vikið að breytingum á skilmálum þ.a. þeir verði aðlagðir og „...heimild verði fyrir moltugerð á svæðinu“. SORPA gerir eftirfarandi athugasemdir við þessar hugmyndir:

- SORPA er að hefja byggingu gas- og jarðgerðarstöðvar á svæðinu skv. sérstöku eigendasamkomulagi frá 2013. Hluti verkefnisins er jarðgerð (moltugerð) og var það krafa Mosfellsbæjar að öll starfsemin yrði innanhúss vegna hættu á lyktarmengun. Því eru þessar fyrirætlanir í umhverfisskýrslu í algerri mótsögn við þær kröfur sem gerðar eru á SORPU af eigendum fyrir samskonar starfsemi (moltugerð) og verður ekki séð af hverju á nú að leyfa slíka starfsemi nema þá að gerð sé sama krafa þ.e.a.s. um að öll slík moltugerð sé innanhúss. Í þessu sambandi er rétt að hafa eftirfarandi í huga:

- Næstu íbúðarhús í Leirvogstunguhverfi Mosfellsbæjar er í um 2,3 kílómetra fjarlægð frá hugsanlegri stækkun á svæði merktu I5. Þrátt fyrir þessa fjarlægð eru miklar kvartanir íbúa í Leirvogstungu út af lykt frá starfseminni í Álfsnesi.
- Verði stækkun svæðisins I5 til suðurs og moltuvinnsla leyfð, eru enn frekari líkur á lyktarkvörtunum í Mosfellsbæ. Ystu mörk urðunarsvæðis og að Leirutanga í Mosfellsbæ er 1,8 km. Stækkun til suðurs stýttir þá vegalengd.
- Það virðist vera að skýrsluhöfundar geri sér ekki grein fyrir verulegum kvörtunum vegna lyktar frá moltuframléiðslu í Gufunesi – kvörtunum sem ekki voru fyrir hendi áður en sú starfsemi hófst á vegum tveggja einkafyrirtækja, undir berum himni í næsta nágrenni íbúðabyggðar. Sömu leiðis má benda á kvartanir íbúa á Völlunum í Hafnarfirði vegna moltuvinnslu við Stórhöfða, sunnan Hamranes sem er í um 2 km fjarlægð frá næstu íbúðabyggð. Stækkun svæðisins (I5) til suðurs, með leyfi til moltuvinnslu undir berum himni mun verulega auka líkur á lyktarkvörtunum og mun því hafa verulega neikvæð áhrif á lýðheilsu.
- Rétt er líka að benda á að það var að kröfu Mosfellsbæjar sem gas- og jarðgerðarstöð var valinn staður vestan urðunarstaðarins til að minnka líkurnar á lyktarmengun og hafa starfsemina úr augnsýn íbúa Mosfellsbæjar. Moltuvinnsla á stækkun I5 svæði til suðurs er því í algerri mótsögn við fyrri ákvarðanir um staðsetningu á vinnslu með úrgang.

Virðingarfyllst  
f.h. SORPU bs.

Björn H. Halldórsson  
framkvæmdastjóri





Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg  
Skipulag- og umhverfisráð  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Kópavogur, 24.08.2018  
1802001 SB

**Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur: Iðnaður og önnur landfrek starfsemi**

Á 84. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 17. ágúst s.l. var fjallað um ofangreint málefni.

Eftirfarandi var bókað:

Verklýsing lögð fram til umsagnar sbr. 1. mgr. 30. gr skipulagslaga.

Tilgangur með gerð rammahluta aðalskipulags er að leggja meginlínu í skipulagi Hnoðrahólts og Vífilsstaðalands með það að markmiði að ákvarða nánar um landnotkun, svo sem meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði og/eða áfanga deiliskipulagsáætlana. Rammahluti aðalskipulags hefur lögformlegt gildi og gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag. Af þeim sökum kemur til umsagnar svæðisskipulagsnefndar.

Í verkefnislýsingunni koma tengslin við svæðisskipulagið glögglega fram og að skipulagsvinnan þurfi að taka mið að því.

Niðurstaða:

Svæðisskipulagsnefnd gerir engar athugasemdir við verkefnislýsinguna.

Virðingarfyllt,

Hrafnkell A. Proppé

Svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Gunnar Lúðvíksson <gunnarlu@seltjarnarnes.is>  
**Sent:** 29. ágúst 2018 15:14  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Iðnaður og önnur landfrek starfsemi. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi (drög).

Góðan daginn

Miðvikudaginn 22. ágúst 2018 kl. 17:00 kom bæjarstjórn Seltjarnarness saman til fundar í fundarsal sínum að Austurströnd 2 og var eftirfarandi bókað:

**1. Mál nr. 2018070083**

**Heiti máls:** Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Iðnaður og önnur landfrek starfsemi. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi (drög).

**Lýsing:** Lögð fram sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ásamt umhverfisskýrslu, sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

**Afgreiðsla:** *Nefndin gerir ekki athugasemdir en hefur áhyggjur af þungaflutningum að og frá Örfirisey.*

Bæjarstjórn samþykkir samhljóða afgreiðslu Skipulags- og umferðarnefndar.

Með kveðju  
Gunnar Lúðvíksson, fjármálastjóri  
Bæjarskrifstofur Seltjarnarness  
Austurströnd 2, 170 Seltjarnarnes  
Sími: 595 9100, Fax: 595 9101  
Netfang: [gunnarlu@seltjarnarnes.is](mailto:gunnarlu@seltjarnarnes.is)

Fyrirvari/Disclaimer: <http://www.seltjarnarnes.is/tolvupostur/>



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
b.t. Haraldur Sigurðsson  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 23. ágúst 2018

**Varðar:** Drög að tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi iðnaðar- og athafnasvæði í Reykjavík

Faxaflóahafnir hafa farið yfir drög að tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 ásamt drögum að umhverfisskýrslu, varðandi mögulegar breytingar á iðnaðar- og athafnasvæðum í Reykjavík. Í breytingunni eru bornir saman þrjú valkostir um hvar megi skapa aukið landrými fyrir starfsemi sem almennt á að staðsetja á iðnaðarsvæðum á Hólmsheiði, Esjumelum og/eða Álfsnesi. Breytingin hefur því ekki áhrif á þau hafnarsvæði sem eru nú þegar á skipulagi.

Í umhverfisskýrslunni eru fleiri staðsetningar teknar til skoðunar, þar á meðal Sundahöfn og metið hvort að breyta eigi skilmálum fyrir mengandi starfsemi í Sundahöfn. Eðlilegt er að skoða þau mál betur í framtíðinni og skoða hvaða starfsemi um er að ræða. Í þessu sambandi verður þó að taka tillit til þess að fyrir ákveðna tegund iðnaðarstarfsemi getur verið skynsamlegt að vera staðsett í grennd við hafnarbakka í nálægð við „markaðinn“ til þess að koma í veg fyrir kostnaðarsama og óumhverfisvæna flutninga á efni eða vörum. Með breytingum á skipulagi og byggð við Sævarhöfða er hafnaraðstaða takmörkuð og að lokast, en hún hefur m.a. þjónað fyrirtækjum sem hafa landað þar steinefnum, biki og salti. Það er því brýnt að skipuleggja svæði sem geti tekið við plássfrekri starfsemi og iðnaðarstarfsemi, en jafnframt mikilvægt að huga að flutningaleiðum m.t.t. hagkvæmni og umhverfisáhrifa.

Lóðir á hafnarsvæðum í Reykjavík munu ekki geta tekið við aukinni eða nýrri starfsemi þar sem nánast öllu landi hefur verið ráðstafað og eftrispurn eftir lóðum umfram framboð. Í því sambandi má benda á að Faxaflóahafnir sf. hafa til umráða svæði fyrir atvinnustarfsemi á Grundartanga og að í atvinnustefnu Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að það svæði geti verið valkostur einhverra fyrirtækja.

Skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna



Reykjavík, 4. 9. 2018  
Tilvísun: 2011070006/EBH  
Tilv. ykkar:

Haraldur Sigurðsson  
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12- 14  
105 Reykjavík

**Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, iðnaðar og athafnarsvæði. Drög að tillögu að breytingu á aðalskipulagi og umhverfisskýrsla.**

Í umsögn Vegagerðarinnar á lýsingu að breytingu á aðalskipulagi segir:

*Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við lýsingu að skipulagsbreytingu en bendir á mikilvægi greiðra og öruggra samgangna í tengslum við iðnaðarsvæði og hafnarsvæði. Sérstaklega er bent á mikilvægi Sundabrautar og að samkomulag liggi fyrir við Vegagerðina um lausn. Vegagerðin óskar eftir náinni samvinnu varðandi allar breytingar sem haft geta áhrif á núverandi og framtíðar vegi í umsjá Vegagerðarinnar. Þá er einnig átt við ef breyting á skipulagi hefur áhrif á umferðarmagn eða eðli umferðar.*

Vegagerðin ítrekar ofangreinda umsögn.

Til skoðunar eru breytingar á átta svæðum. Flest liggja þau við stofnvegi í umsjá Vegagerðarinnar. Ef breyta á skipulagi óskar Vegagerðin eftir upplýsingum um hvort ætla megi að umferð aukist miðað við það sem gert er ráð fyrir í gildandi áætlunum. Gert er ráð fyrir samráði ef breytingar hafa áhrif á umferð eða veghelgunarsvæði. Tvö svæði hafa orðið fyrir valinu til frekari skoðunar:

AT5. Esjumelar við Vesturlandsveg.

AT4. Hólmsheiði við Suðurlandsveg. Vísað er í samráðsfundi Vegagerðarinnar með Reykjavíkurborg og Mosfellsbæ vegna tenginga iðnaðarsvæða beggja vegna Nesjavallavegar(435) og tenginga við hann. Núverandi tenging að fangelsi er til bráðabirgða. Ekki verða heimilar frekari tengingar við Hringveg (Suðurlandsveg).

Virðingarfyllst,

Erna Bára Hreinsdóttir,  
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Afrit: Jónas Snæbjörnsson, sviðsstjóri Þróunarsviðs Vegagerðarinnar og Svanur Bjarnason, svæðisstjóri Suðursvæðis Vegagerðarinnar.

Reykjavík, 27. nóvember, 2018.

US180359

## Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 – Iðnaður og önnur landfrek starfsemi.

### Umsögn skrifstofu umhverfisgæða

#### Forsendur umsagnar:

Á fundi umhverfis- og heilbrigðisráðs Reykjavíkur 14. nóv. sl. var óskað eftir umsögn skrifstofu umhverfisgæða um drög að tillögu umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 nr. 26. Iðnaður og önnur landfrek starfsemi.

Í ljósi áhersla Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um þéttingu byggðar er gert ráð fyrir að landfrek atvinnu- og iðnaðarsvæði færast í útjaðra borgarinnar. Hólmsheiði og Esjumelar eru þar skilgreind sem meginuppbyggingarsvæði fyrir lítt mengandi athafnasvæði en Álfsnes fyrir mengandi iðnað. Landþörfin, bæði magn og eðli, ræðst mest af nauðsynlegum flutningi núverandi athafna- og iðnaðarstarfsemi en minna er um nýja aðila. Eins og kemur fram í aðalskipulagsbreytingartillögunni er mesta áskorunin fólgin í að finna starfsemi sem er í senn landfrek, hafnsækin og mengandi landrymi sem hentar.

Í breytingartillögunni eru bornir saman þrír valkostir fyrir framtíðariðnaðar- og athafnasvæði. Einblínt er á að bera saman möguleika á Hólmsheiði, Esjumelum og Álfsnesi. Önnur skilgreind iðnaðar- og athafnasvæði í aðalskipulaginu t.d. Gufunes og Sundahöfn voru ekki tekin með vegna breyttra forsenda um framtíð þeirra svæða en ljóst er að ekki sé svigrúm þar fyrir aukna landnotkun fyrir athafnir eða iðnað umfram það sem nú er.

Sérstaklega var skoðað hvort skilgreindu athafnasvæðin á Esjumelum, Hólmsheiði og Álfsnesi geti fengið víðari heimildir þ.e. geti einnig hýst margvíslegan iðnað eða að hluta til verið breytt í iðnaðarsvæði. Ljóst er að þau skilgreindu athafnasvæði eru mjög rúmgóð eins og þau eru skilgreind í dag. En mikilvægt er að horfa til hvaða umhverfisáhrifa mun gæta með breyttum landnotkunarheimildum. Þess vegna fylgir umhverfisskýrsla tillögunni.

Meðfylgjandi umhverfisskýrsla er ekki sérstaklega fyrir aðalskipulagsbreytinguna heldur var almennt horft til valkosta sem geta uppfyllt markmið aðalskipulags um starfsemi á eldri atvinnusvæðum. Því voru mun fleiri svæði en Hólmsheiði, Esjumelar og Álfsnes með í samanburðinum – einnig Hálsar og Höfðar, Sundahöfn, Saltvík og Gufunes. Fyrir hvert svæði voru tilteknir valkostir sem varða mögulega framtíð svæðanna og þeir metnir með tilliti til eftirfarandi umhverfispáttá: lýðheilsu, landrymi, landslagi/ásýnd, loftslagsi, verndarsvæða og útivistarsvæða, sjávar og fráveitu og menningarminja. Stuðst er við hefðbundna aðferðafræði umhverfismats við að meta möguleg umhverfisáhrif.

#### Umsögn skrifstofu umhverfisgæða:

##### *1. Athugasemdir um framsetningu:*

Að mati skrifstofu umhverfisgæða er það að sumu leyti óheppilegt að við þessi drög að tillögu að aðalskipulagsbreytingu sé einungis stuðst við umhverfisskýrslu þar sem almennt er skoðað mögulegar breytingar á landnotkun eða skilgreiningum athafna- og iðnaðarsvæða í borginni. Auðvitað er mikilvægt að sú greining sé til staðar og að heildarmyndin liggi að baki ákvarðanatöku, en til



einföldunar hefði mátt útfæra sérstaka umhverfisskýrslu um þessa aðalskipulagsbreytingu þar sem einblínt er á umhverfisáhrif þeirra breytinga sem þar er stungið upp á þ.e. sem varða Hólmsheiði, Esjumela og Álfsnes eingöngu og þá í samræmi við þá valkosti sem eru til skoðunar í aðalskipulagsbreytingartillögunni.

Það virkar nefnilega ruglingslegt að skoða framsetninguna á mati valkosta á meðfylgjandi umhverfisskýrslu þegar ekki er skírskotað beint í áætlaðar aðalskipulagsbreytingar. Það eru ýmsar aðrar forsendur sem koma við sögu á öðrum svæðum sem eru til skoðunar t.d. að Saltvík sé sérstaklega ætlað fyrir matvælaíðnað og því er ekki í umræðunni að iðnaðarsvæðið þar verði stækkað fyrir almennan iðnað og því aldrei valkostur í þeirri umræðu sem t.d. varðar Hólmsheiði, Esjumela og Álfsnes.

## 2. Skilgreiningar og mat á umhverfisþáttum – almennt:

Að mati skrifstofu umhverfisgæða hefði mátt skilgreina umhverfisþættina betur í upphafi, mikilvæga umhverfisþætti vantar og þá var greiningin á sumum þeirra full rýr á köflum. Það leiðir til þess að vankantar eru á mati á heildaráhrifum og samanburði valkosta.

- Í fyrsta lagi er sérkennilegt að landrými sé skilgreint sem umhverfisþáttur og óljóst hvernig sá þáttur samræmist því gildismati sem umhverfismatið byggist á. Það að nægt landrými sé til staðar er auðvitað jákvætt fyrir tækifæri til landnotkunarbreytingar en felur ekki í sér neina greiningu á hvort það séu jákvæð eða neikvæð umhverfisáhrif sem fylgja þeirri landnotkun og því varla um eiginlegan umhverfisþátt að ræða. Betra hefði verið að hafa flokk um eðli eða gæði landrýmis t.d. hvort um áður raskað land væri að ræða. Það segir sig sjálft að landrými á áður röskuðum svæðum sem hægt sé að nota hljóti að vera jákvæðari umhverfisþáttur en landrými sem er að öllu leyti óraskað. Ef til vill er með notkun þessa umhverfisþáttar verið að vísa í samfélagslegan ávinning þ.e. að landrými losni annars staðar fyrir aðra landnotkun t.d. íbúabyggð og að þar með sé jákvætt að meira landrými sé til staðar, en það hefði þá mátt útskýra mun betur og tilgreina sem samfélagsleg áhrif eins og hefð er fyrir í vinnu við umhverfismat.
- Í öðru lagi vantar alveg umhverfisþátt sem tekur á náttúrufari þ.e.a.s. náttúruminum og líffræðilegri og jarðfræðilegri fjölbreytni. Er umfjöllun um þennan þátt að einhverju leyti felld inn í umhverfisþáttinn „verndarsvæði og útivistarsvæði“. Er það að mati skrifstofu umhverfisgæða ófullnægjandi einföldun. Það að tiltekin náttúrufríbærni séu ekki innan verndarsvæðis útilokar ekki að taka eigi tillit til þeirra, að þau geti hafi mikilvægt hlutverk (t.d. einhvers konar vistkerfajónustu) og eiginlegt gildi í sjálfu sér og að það hafi áhrif á ákvarðanatöku við útfærslur á uppbyggingu svæðanna.
- Það er líka óheppilegt að skeyta saman verndarsvæðum og útivistarsvæðum því mjög ólíkar forsendur búa þar að baki. Atriði sem geta rýrt útivist geta haft lítil áhrif á náttúruvernd og öfugt. Mun eðlilegra er að aðskilja þessi tvö atriði. Útivistargildi er t.d. að mörgu leyti mun betur tengt umhverfisþættinum lýðheilsu.
- Þá var greining á verndarsvæðum innan eða nálægt þeim svæðum sem um ræðir ekki byggð á réttum og uppfærðum upplýsingum eins og kemur fram í umfjöllun um einstök svæði hér á eftir.
- Til að styrkja enn betur heildargildi umhverfismatsins þá þyrfti við áframhaldandi vinnu við þessi drög að athuga fyrir lykilsvæði ( Hólmsheiði og Esjumela) hvort ekki megi greina betur





umhverfisþáttinn „loftslag“. Eins og er þá er umfjöllun að mestu sleppt. Sama á við um umhverfisþáttinn „fráveita“ í nokkrum lykiltillfellum. Það rýrir gæði umhverfismats þegar ekki er hægt að meta alla umhverfisþætti sem tilgreindir eru vegna skorts á greiningu og vonandi gefst tækifæri til að bæta úr því.

### 3. Umhverfismat fyrir einstök svæði.

#### a. Hólmsheiði:

Skrifstofa umhverfisgæða tekur undir þá niðurstöðu sem sett er fram í drögum að umhverfismati að almennt séð fylgi því neikvæð umhverfisáhrif ef að iðnaður sem ekki telst léttur eða umhverfisvænn flytjist á Hólmsheiði eins og valkostir c, d og e í umhverfismatinu gera ráð fyrir. Þar vegur einna þyngst nálægð við vatnsverndarsvæði Höfuðborgarsvæðisins en Hólmsheiðin er á jaðarsvæði vatnsverndar og mengandi starfsemi því óskynsamleg á svæðinu. Stækkað athafnasvæði kallar einnig á meiri þungaflutninga á svæðinu sem aftur er óheppilegt fyrir jaðarsvæði vatnsverndar. Einnig er bent á að áhrif á verndarsvæði og útivist væru neikvæð. Hér hefði verið mjög gagnlegt að hafa „náttúruminjar og líffræðilega fjölbreytni“ sem umhverfisþátt í matinu. Það er nefnilega mjög auðvelt að benda á nálæg vistkerfi sem hafa hátt verndargildi samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar – en það eru Hólmsá og Suðurá sem liggja sunnan og neðan (í landhalla) við Hólmsheiði. Hólmsá flokkast að hluta sem æðplöntustraumvatn samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufræðistofnunar og hefur mjög hátt verndargildi enda næringarrík og lífauðug. Báðar árnar eru mikilvæg fuglasvæði og búsvæði laxfiska. Aukin umsvif mengandi starfssemi nálægt þessum ám myndi óneitanlega auka hættu á að mengun berist í þær. Í þessu samhengi er því mjög ábótavant að engin umfjöllun er um umhverfisþátt er varðar „fráveitu“ þar sem er ljóst að lausnir fyrir fráveitu- og ofanvatn munu skipta miklu máli við uppbyggingu athafnasvæðisins. Einnig hefði verið hægt að benda á að varplendi mó- og skófugla eru í næsta nágrenni athafnasvæðisins og á þau yrði gengið með frekari stækkun þess.

#### b. Esjumelar:

Skrifstofa umhverfisgæða telur í ljósi þeirra draga sem hér eru kynnt að bæta þurfi umhverfismatið fyrir Esjumela. Ekki er nægjanlega byggt á þekktum forsendum varðandi skipulag athafnasvæðisins og það vantar umfjöllun um mikilvæga umhverfisþætti. Aftur vantar umfjöllun um áhrif á náttúruvarn og líffræðilega fjölbreytni. Innan athafnasvæðisins er stórt votlendissvæði sem fellur undir ákvæði 61. greinar laga um náttúruvernd um sérstaka vernd. Sökum þessa hefur verið lagt til að vernda votlendið með hverfisvernd í deiliskipulagi Esjumela. Það er því ekki rétt sem kemur fram í niðurstöðu umhverfismatsins (Tafla á bls. 17 í umhverfisskýrslunni) að verndarsvæði séu ekki innan reitsins eða nálægt hans eða að þau verði ekki fyrir neinum áhrifum af landnotkunarákvörðunum á svæðinu. Fyrir utan þetta votlendi þá eru viðtakar ofanvatns á svæðinu að hluta til undir verndun en það eru Leirvogsá og Leiruvogur, sem hvoru tveggja eru á náttúruminjasrá og undir hverfisvernd og hluti Leiruvogs er nú þegar friðlýstur. Í drögum að nýju deiliskipulagi Esjumela sem unnið hefur verið að nýlega, er gert ráð fyrir umtalsverðum blágrænum ofanvatnslausnum á athafnasvæðinu. Þessa forsendu og upplýsingar úr þeirri deiliskipulagsvinnu hefði mátt styðjast við í umfjöllun um umhverfisþáttinn fráveitu sem sleppt er í umhverfismatinu. Ljóst er að aukin mengandi starfsemi á svæðinu mun gera enn meiri kröfur um eðli og virkni ofanvatnskerfisins og auka álag á viðkvæma viðtaka. Þess má geta að Kollafjörður sem er viðtaki ofanvatns af norðurhluta Esjumela hefur verið



skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki þó hann sé ekki á verndarsvæði. Einnig vantar umfjöllun um áhrif á loftslag, sem væntanlega krefst frekari greiningar á t.d. umferð þungaflutninga.

Sökum þessa atriða sem nefnd hafa verið er ástæða til að vinna þessi drög að umhverfismati um Esjumela betur.

### c. Álfsnes

Varðandi umhverfismat um Álfsnes er það að flestu leyti sömu vandkvæðum bundið og áður nefnd dæmi og er t.d. aftur farið rangt með að engin verndarsvæði séu nálægt athafnasvæðinu en bæði Leiruvogur og Þerney eru hverfisvernduð og á náttúruinjasrá og eru hvoru tveggja töluvert nálægt mögulega stækkuðu iðnaðarsvæði í Álfsnesi. Einnig vantar umfjöllun um fráveitu og loftslag og sérkennilegt að ekki var reynt að greina betur hvernig umhverfismat fyrir valkostina gætu verið mismunandi fyrir þessa umhverfisþætti þrátt fyrir einhverja óvissu. Það hlýtur t.d. að vera ljóst að stækkað athafna- eða iðnaðarsvæði kallar á meiri og flóknari fráveitu með tilheyrandi neikvæðum umhverfisáhrifum nálægt viðkvæmum náttúrusvæðum. Þá er umfjöllun um minjar frekar rýr enda ágætlega þekkt að menningarminjar eru í töluverðum mæli á Álfsnesi. Mat á öðrum þáttum eru betri enda um að ræða mat á stækkun á iðnaðarsvæði sem er nú þegar töluvert stórt í dag og þar sem umhverfisáhrif á t.d. lýðheilsu (lyktarmengun) og landslag eru vel þekkt.

#### *Samantekt:*

Að flytja iðnaðarstarfsemi milli borgarhluta í Reykjavík, sérstaklega þegar farið er inn á nokkuð viðkvæm svæði og svæði nálægt náttúruverndarsvæðum, eru ákvarðanir sem þarf að byggja á ítarlegri og faglegri greiningu. Að mati skrifstofu umhverfisgæða eru annmarkar á þeim drögum að umhverfismati sem unnin hafa verið fyrir Reykjavíkurborg í tengslum við aðalskipulagsbreytingu um iðnaðarsvæði – sér í lagi val á umhverfisþáttum þar sem grundvallarþáttum eins og náttúruvernd og líffræðilegri fjölbreytni er ekki gerð skil. Þá er skortur á greiningu á lykilorðum sem þó eru hluti af matinu þ.e. loftslag og fráveitu m.a. fyrir lykilsvæðin Esjumela og Hólmsheiði. Einnig er greining á náttúruverndargildi svæða ekki byggð á nægjanlegum upplýsingum. Þá er uppbygging umhverfismatsins sem lagt er til grundvallar fyrir aðalskipulagsbreytinguna ef til vill full viðtæk fyrir þá tiltölulega afmörkuðu tillögur sem um ræðir. Að mati skrifstofu umhverfisgæða væri betra að hafa í það minnsta til viðbótar sértækara umhverfismat fyrir aðalskipulagsbreytinguna eingöngu þar sem hægt er að rýna betur í staðbundin atriði og bera saman valkostina sem um ræðir á afmarkaðan hátt, frekar en að styðjast einungis við viðtækt umhverfismat um flutning iðnaðarsvæða almennt. Þetta er sérstaklega mikilvægt í ljósi þeirra annmarka sem eru á því mati og bent hefur verið á. Þar fyrir utan þá vantar í drögunum að breytingartillögunni meiri umfjöllun um hvernig umhverfisskýrslan styður við endanlegt mat á valkostum tillögunnar.

Þar sem um drög að umhverfismati er að ræða þá ætti að gefast tækifæri til að vinna þetta umhverfismat betur og sér í lagi bæta við upplýsingum um mikilvæga umhverfisþætti og stöðu náttúruverndar sem skortir í matið. Skrifstofa umhverfisgæða er reiðubúin til að veita nauðsynlega ráðgjöf ef þess er óskað.

f.h. skrifstofu umhverfisgæða,

Borgartún 12-14  
105 Reykjavík  
Sími 411 1111  
Bréfsími 411 8505  
www.reykjavik.is



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

Snorri Sigurðsson, verkefnastjóri.



Borgartún 12-14  
105 Reykjavík  
Sími 411 1111  
Bréfsími 411 8505  
[www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is)

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. mars 2019  
Tilvísun: 201802063 / 3.2

## Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna iðnaðar á Esjumelum, AT5.

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 25. febrúar 2019, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði 21. febrúar 2019.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. í febrúar 2019. Uppdrættir sem sýna skipulagssvæðið fyrir og eftir breytingu í mkv. 1:50.000 eru birtir á bls. 12. Einnig fylgir umhverfisskýrsla dags. í febrúar 2019 og yfirlit yfir iðnaðar- og athafnasvæði á höfuðborgarsvæðinu, glærur dags. 4. maí 2018.

Breytingartillagan er þrjúþætt og felst í eftirfarandi: 1) Skilgreining á athafnasvæði við Vesturlandsveg, AT5 Esjumelar, er breytt á þann hátt að þar má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnað á svæði norðan vatnaskila. 2) Athafnasvæðið austan Vesturlandsvegar AT5 er minnkað um 6 ha og breytt í opið svæði og landbúnaðarsvæði með hverfisvernd vegna votlendis sem nýtur verndar. 3) Gerð er breyting á ákvæðum sem gilda um 15 Álfnes-Sorpa þar sem tímamörk urðunar sorps er felld burt og þess í stað vísað til fyrirliggjandi eigendasamkomulags sveitarfélaganna.

Með erindinu bárust umsagnir frá Vegagerðinni dags. 5. mars 2018, Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu dags. 12. mars og 24. ágúst 2018, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur dags. 13. mars 2018, Mosfellsbæ dags. 16. apríl 2018, Umhverfisstofnun dags. 22. mars 2018 og 21. ágúst 2019, Sorpu dags. 23. ágúst 2018, Seltjarnarnesbæ dags. 29. ágúst 2018, Faxaflóahöfnum dags. 23. ágúst 2018, Hverfisráði Kjalarness dags. 21. mars 2018 og Reykjavíkurborg - skrifstofu umhverfisgæða dags. 27. nóvember 2018.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan ásamt umhverfismati, verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga en telur að áður þurfi að samræma framsetningu breytingarinnar á uppdrætti og skipulagsákvæði í greinargerð. Á uppdrætti eru skilgreind tvö iðnaðarsvæði (hringtákn) á athafnasvæðinu AT5. Hins vegar kemur skýrt fram í kafla 5 að ekki sé ætlunin að breyta landnotkuninni í iðnaðarsvæði, heldur heimila tiltekna starfsemi á hluta AT5 með skilyrðum, sbr. breytingar á greinargerð aðalskipulagsins á bls. 11 í breytingartillögunni. Að mati Skipulagsstofnunar þarf að tvískipta AT5 á uppdrætti, t.d. í AT5a og AT5b, þannig að á athafnasvæði norðan vatnaskila gildi breyttu ákvæðin sem eru feitletruð í greinargerð á bls. 11 en núgildandi ákvæði fyrir AT5 sunnan vatnaskila haldist óbreytt. Til samræmis þarf að fella burt hringtáknin fyrir iðnaðarsvæði á uppdrættinum.

  
Birna Björk Árnadóttir





Reykjavíkurborg

# Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

## Iðnaður og önnur landfrek starfsemi

Umhverfisskýrsla

Febrúar 2019





**18139**

S:\2018\18139\v\04\_Umhverfisskýrsla\02\_Tillaga\18139\_190215\_umhverfisskýrsla.docx

**Febrúar 2019**

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	24.06.2018	AK	SGT	SGT
2	25.01.2019	AK	SGT	
3	15.02.2019	AK	SGT	SGT

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Framsetning og skilgreining umhverfisáhrifa.</b>	<b>4</b>
2.1	Umhverfisþættir	4
2.2	Vægiseinkunnir	5
2.3	Flokkun á starfsemi á atvinnusvæðum	5
<b>3</b>	<b>Valkostagreining</b>	<b>6</b>
3.1	Samanburður valkosta	6
3.2	Niðurstaða valkostagreiningar	6
<b>4</b>	<b>Umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingar við Esjumela</b>	<b>7</b>
4.1	Lýðheilsa	7
4.2	Landrymi	7
4.3	Landslag og ásýnd	8
4.4	Loftslag	8
4.5	Verndarsvæði	8
4.6	Útivistarsvæði	8
4.7	Sjór og fráveita	9
4.8	Menningarminjar	9
4.9	Samantekt umhverfisáhrifa	10
<b>5</b>	<b>Vöktun og mótvægisáðgerðir</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Viðauki - Valkostagreining</b>	<b>12</b>
6.1	Samanburður valkosta	12
6.2	Samanburður atvinnusvæða	13
6.2.1	<i>AT1, AT2, AT3: Hálsar, Höfðar</i>	13
6.2.2	<i>H4: Sundahöfn</i>	14
6.2.3	<i>AT4: Hólmsheiði</i>	15
6.2.4	<i>AT5: Esjumelar</i>	16
6.2.5	<i>I3: Saltvík</i>	17
6.2.6	<i>I4/H5: Gufunes</i>	18
6.2.7	<i>I2/H6/E5: Álfsnes-Kollafjörður</i>	19
6.2.8	<i>I5: Álfsnes</i>	20
6.3	Núll-kostur	20
6.4	Niðurstaða valkostagreiningar	20

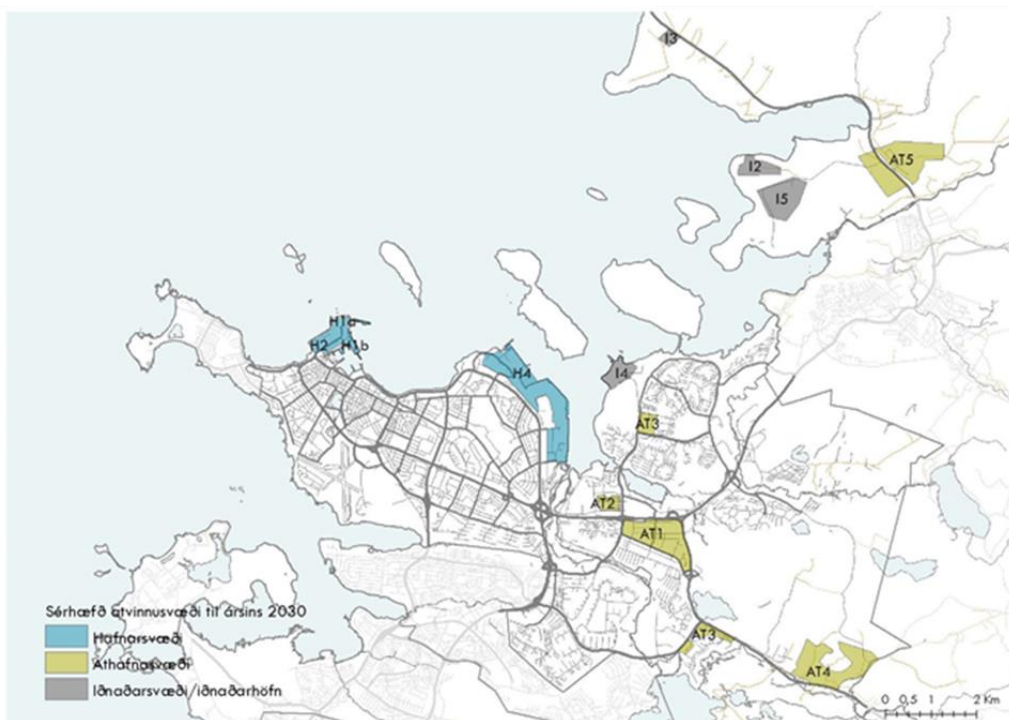
## 1 Inngangur

Í stefnu aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) er gert ráð fyrir að iðnaðarstarfsemi, á eldri atvinnusvæðum sem hafa miðlæga legu, víki fyrir þéttari og blandaðri byggð. Það er í takti við megin markmið um sjálfbæra borgarþróun og vistvænar samgöngur að landfrek atvinnustarfsemi þar sem fá störf eru á fermetra lands, víki til útjaðra byggðarinnar. Það er einnig mikilvægt til þess að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum iðnaðarstarfsemi á nálæga byggð.

Á sama tíma og atvinnustarfsemi miðsvæðis víkur er mikilvægt að finna þeirri starfsemi nýja staðsetningu sem hentar hverri starfsemi fyrir sig, séu í nálægð við markaðssvæði og tekur tillit til áhrifa starfsemi á umhverfispætti.

Í vinnu við aðalskipulagsbreytingu voru tekin til skoðunar stærri iðnaðarsvæði (I), athafnasvæði (AT) og hafnarsvæði (H) í Reykjavík. Þau svæði eru:

- AT1, AT2, AT3: Hálsar, Höfðar
- H4: Sundahöfn
- AT4: Hólmsheiði
- AT5: Esjumelar
- I3: Saltvík
- I4/H5: Gufunes
- I2/H6/E5: Álfsnes-Kollafjörður
- I5: Álfsnes



**Mynd 1.1 Helstu iðnaðar-, hafnar- og athafnasvæði í gildandi aðalskipulag.**

Unnin var valkostagreining til að komast að niðurstöðu um hvaða ofangreind svæði henta best til að taka við þeirri starfsemi sem þarf af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags að víkja af eldri atvinnusvæðum. Niðurstaða valkostagreiningar var sú að athafnasvæði á Esjumelum væri best til þess fallið að taka við þessari starfsemi, til skamms tíma. Áfram verði unnið að staðarvali fyrir óþrífalegri og landfreakri starfsemi.

Í umhverfisskýrslu er gerð grein fyrir umhverfisáhrifum af breyttri landnotkun á Esjumelum, sem er inntak aðalskipulagsbreytingar.

Í umhverfisskýrslu er jafnframt fjallað um valkostagreiningu, þ.e. hver eru líkleg helstu umhverfisáhrif af því að breyta heimildum um starfsemi á 10 atvinnusvæðum. Einnig er fjallað um núll-kost, sem snýst um að þeirri starfsemi sem er nú á eldri svæðum verði ekki fundin ný staðsetning.

## 2 Framsetning og skilgreining umhverfisáhrifa.

Umhverfismat aðalskipulagsbreytingar er unnið í samræmi við lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

### 2.1 Umhverfisþættir

Í eftirfarandi töflu (Tafla 2.1) er yfirlit yfir þá umhverfisþætti sem eru líklegir til að verða fyrir áhrifum vegna aðalskipulagsbreytingar, ásamt yfirliti um helstu gögn og viðmið sem stuðst er við í umhverfismati. Í umhverfisskýrslu er almennt fjallað um möguleg áhrif breytinga á eftirfarandi þætti:

Tafla 2.1 Yfirlit yfir umhverfisþætti, gögn og viðmið.

Umhverfisþáttur	Helstu gögn í umhverfismati	Helstu viðmið í áhrifamati
Lýðheilsa	Fyrirliggjandi upplýsingar um hávaða, loftgæði og lykt á atvinnusvæðum. Upplýsingar um almenn áhrif ákveðinnar atvinnustarfsemi	Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Reglugerð nr. 787/1999 um loftgæði.
Landrými	Upplýsingar um nýtingu fyrirliggjandi atvinnusvæða í Reykjavík. Upplýsingar um röskun lands.	Stefnumið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.
Landslag/ásýnd	Fyrirliggjandi upplýsingar um umfang og ásýnd viðkomandi atvinnustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu.	Stefnumið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um grænu borgina.
Loftslag	Stefnumörkun ríkisstjórnar um sjálfbæra þróun til 2020. Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar.	Markmið í aðgerðaráætlun um loftslagsmál. Markmið í Parísarsamkomulaginu.
Verndarsvæði	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Aðalskipulagsáætlanir á höfuðborgarsvæðinu. Náttúruminjaskrá. Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar Íslands. Kortlagning náttúruminja sem falla undir ákvæði um sérstaka vernd Skýrsla Mannvits um meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum.	Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Lög nr. 60/2013 um náttúruvernd.
Útivistarsvæði	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Aðalskipulagsáætlanir á höfuðborgarsvæðinu.	Stefnumið aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um grænu borgina.
Sjór og fráveita	Fyrirliggjandi upplýsingar um fráveitu frá atvinnusvæðum og áhrif þess að auka umfang starfsemi á svæðunum.	Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ. Lög um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009.
Menningarminjar	Fyrirliggjandi fornleifaskráning.	Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## 2.2 Vægiseinkunnir

Í umhverfismatinu er stuðst við vægiseinkunnir við mat á umhverfisáhrifum skipulagstillögunnar, valkostum og einstökum þáttum hennar. Í eftirfarandi töflu (Tafla 2.2) má sjá vægiseinkunnir umhverfisþátta.

Tafla 2.2 Vægiseinkunnir umhverfisáhrifa.

Verulega jákvæð (++)	Talsvert jákvæð (+)	Óverulega jákvæð (0/+)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veruleg jákvæð breyting á einkennum.</li> <li>• Áhrif eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og /eða ná til mikils fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin auka verndargildi umhverfisþátta verulega.</li> <li>• Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf.</li> <li>• Áhrif ganga lengra en viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jákvæð breyting á einkennum umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin auka verndargildi umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf.</li> <li>• Áhrif samræmast eða ganga lengra en viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jákvæð áhrif á einkenni umhverfisþátta eru lítil eða engin.</li> <li>• Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítils fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin auka ekki verndargildi umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.</li> <li>• Áhrif eru í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>
Verulega neikvæð (--)	Talsvert neikvæð (-)	Óverulega neikvæð (0/-)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veruleg breyting á einkennum umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru marktæk á svæðis-, lands- eða heimsvísu og/eða ná til mikils fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin rýra verndargildi umhverfisþátta verulega.</li> <li>• Áhrifin eru til langs tíma og óafturkræf.</li> <li>• Áhrif eru ekki í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Breyting á einkennum umhverfisþátta</li> <li>• Áhrifin eru svæðisbundin og/eða ná til nokkurs fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin rýra verndargildi umhverfisþátta</li> <li>• Áhrifin geta verið til langs tíma og að nokkru óafturkræf</li> <li>• Áhrif kunna að vera í ósamræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áhrif breyta ekki eða lítið einkennum umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru staðbundin og/eða ná til lítils fjölda fólks.</li> <li>• Áhrifin rýra ekki verndargildi umhverfisþátta.</li> <li>• Áhrifin eru tímabundin og að öllu eða nokkru leyti afturkræf.</li> <li>• Áhrif eru í samræmi við viðmið í lögum, reglugerðum, stefnumörkun stjórnvalda og alþjóðasamningum.</li> </ul>
Engin áhrif / á ekki við		

## 2.3 Flokkun á starfsemi á atvinnusvæðum

Til að setja fram valkosti voru í matsvinnunni skilgreindir þrjú flokkar fyrir starfsemi sem rúmast á atvinnusvæðum (Tafla 2.3). Ákveðin starfsemi getur eftir atvikum tilheyrt fleiri flokkum en einum. Tilgangur flokkunar er að einfalda valkostagreiningu fyrir atvinnusvæðin sem voru til skoðunar. Flokkar 1 og 2 falla undir skilgreiningu athafnasvæða en flokkur 3 fellur undir skilgreiningu iðnaðarsvæða.

Tafla 2.3 Flokkar atvinnustarfsemi í umhverfismati.

Flokkur	Eðli starfsemi	Dæmi um starfsemi
1	Lítið mengandi starfsemi með mikið aðdráttarafi	Vörugeymslur / geymslusvæði Verkstæði Framleiðslufyrirtæki Verslanir og skrifstofur
2	Rýmisflek lítt mengandi starfsemi	Vörugeymslur / geymslusvæði Verkstæði Framleiðslufyrirtæki Gagnaver Matvælaframleiðsla

<b>3</b>	<b>Mengandi starfsemi, óháð staðsetningu og stærð.</b>	
<b>3a</b>	<b>Minna mengandi</b>	Framleiðslufyrirtæki Efnisvinnslustöð Sorpmóttaka, gas- og jarðgerð Þauleldi og sláturhús
<b>3b</b>	<b>Meira mengandi</b>	Efnamóttaka og spilliefni Malbikunarstöðvar Stepustöðvar Urðunarsvæði

### 3 Valkostagreining

#### 3.1 Samanburður valkosta

Við gerð vinnslutillögu aðalskipulagsbreytingar fór fram valkostagreining þar sem skoðaðar voru mögulegar útfærslur á breytingartillögu, til að komast að niðurstöðu um hvaða svæði eru best til þess fallin að taka við þeirri starfsemi sem viku af eldri atvinnusvæðum.

Fyrir hvert atvinnusvæði var metið hvaða útfærsla væri best til þess fallin að uppfylla markmið um að finna nýja staðsetningu fyrir starfsemi sem þarf af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags að víkja af eldri atvinnusvæðum.

Við samanburð valkosta var lagt mat á óbreytt ástand (þ.e. núll kostur), hvaða áhrif óbreyttir skilmálar eru líklegir til að hafa á umhverfisþætti og hvaða áhrif hver valkostur um nýja starfsemi er líklegur að hafa á umhverfisþætti.

Í eftirfarandi töflu (Tafla 3.1) má sjá hvaða atvinnusvæði voru til skoðunar fyrir breytta atvinnustarfsemi. Tafla 3.1 sýnir stærð svæðanna, nýtingu þeirra, starfsemi sem er heimil skv. núverandi skilmálum og hvaða starfsemi er skoðað að heimila, sbr. flokkun í töflu 2.3.

Ítarlegri umfjöllun um samanburður valkosta er að finna í viðauka.

Tafla 3.1 Yfirlit og samanburður valkosta. Skilgreining núverandi starfsemi og starfsemi sem er til skoðunar.

Svæði	Stærð (ha)	Nýting svæðis	Núverandi starfsemi	Starfsemi til skoðunar
AT1, AT2, AT3: Hálsar, Höfðar	120	75%	1, 2, 3	1,2
H4: Sundahöfn	180	75%	1, 2, 3	1, 2, 3
AT4: Hólmsheiði	102	0%	-	1, 2, 3
AT5: Esjumelar	113	25%	2	1, 2, 3
I3: Saltvík	9	50%	3	1, 2, 3
I4/H5: Gufunes	23	-	3	1, 2, 3
I2/H6/E5: Álfsnes-Kollafjörður	27	25%	2	1, 2, 3
I5: Álfsnes - Sorpa	59	100%	3	1, 2, 3

#### 3.2 Niðurstaða valkostagreiningar

Niðurstaða valkostagreiningar er að helstu atvinnusvæði sem koma til greina sem staðsetning fyrir starfsemi í flokki 3, mengandi starfsemi, og er nokkuð rýmisfrek eru athafnasvæði við Hólmsheiði og við Esjumela.

Athafnasvæði á Hólmsheiði hefur marga kosti sem staðsetning fyrir fyrirhugaða starfsemi. Staðsetning svæðisins er góð í samhengi við höfuðborgarsvæðið. Þar er mikið landrymi til staðar, einnig sem ekki er þörf á mikilli landmótun til að hefja starfsemi á



svæðinu. Hins vegar er svæðið á Hólmsheiði mjög viðkvæmt fyrir mengun vegna nálægðar sinnar við vatnsverndarsvæði og þykir ekki forsvaranlegt að staðsetja mengandi starfsemi í svo mikilli nálægð við slík svæði.

Eftir samanburð við aðra valkosti er niðurstaða umhverfismats að athafnasvæði við Esjumela sé best til þess fallið að taka við þeirri starfsemi sem skipulagsbreytingu er ætlað að finna staðsetningu fyrir.

Töluvert landrými er á svæðinu, samanboreið við flest svæðin sem voru skoðuð í valkostagreiningu. Litla undirbúningsvinnu þarf svo að hægt sé að hefja starfsemi, samanber Kollafjörð þar sem töluverð landmótun þarf að eiga sér stað áður en starfsemi á svæðinu gæti hafist. Óverulegur munur er á svæðum hvað varðar áhrif breytinga á loftslag, lýðheilsu og menningarminjar. Samanboreið við önnur svæði eru minni líkur á neikvæðum áhrifum á vatnsvernd.

Í samræmi við niðurstöðu valkostagreiningar umhverfismats er gerð breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem gert er ráð fyrir að heimilt verði að staðsetja iðnaðarstarfsemi á Esjumelum, að því gefnu að starfsemin uppfylli ákveðin skilyrði. Nánar er fjallað um áhrif aðalskipulagsbreytingar og valkostar í kafla 4.

#### 4 Umhverfisáhrif aðalskipulagsbreytingar við Esjumela

Í breytingu á aðalskipulagi er gert ráð fyrir að heimild verði til að staðsetja starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, s.br. skipulagsreglugerð, á athafnasvæði við Esjumela. Tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangengnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi. Möguleg staðsetning slíkrar iðnaðarstarfsemi á Esjumelum skal þó takmarkast við svæði sem eru norðan vatnaskila. Enn fremur skal gæta þess að staðsetja ekki iðnaðarlóðir næst hverfisvernduðu votlendissvæði.

Í aðalskipulagsbreytingu er einnig gerð breyting á skilmálum hvað varðar tímamörk sorpförgunarsvæðis á Álfsnesi, 15 Álfsnes-Sorpa, en sú skilmálabreyting er ekki talin hafa áhrif á umhverfisþætti.

Hér er fjallað um þá umhverfisþætti sem breyting á aðalskipulagi er líkleg til að hafa áhrif á.

##### 4.1 Lýðheilsa

Svæðið er í nálægð við Leirvogstunguhverfi í Mosfellsbæ. Miðað er við að staðsetning iðnaðarstarfsemi verði norðan við vatnaskil yrði hún í meira en 1.100 m fjarlægð frá íbúðarbyggð í Leirvogstunguhverfi.

Helstu áhrif sem breyting gæti haft á lýðheilsu eru lyktarmengun. Óvissa er um hvort meiri lyktarmengun sé af iðnaðarstarfsemi en af athafnastarfsemi, og fara áhrifin eftir því hvers konar starfsemi verði á svæðinu.

Til að draga úr neikvæðum áhrifum starfsemi á lýðheilsu er gert ráð fyrir að starfsemi sem mögulega veldur lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyrna og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun. Því má gera ráð fyrir að áhrif aðalskipulagsbreytingar á lýðheilsu séu óveruleg neikvæð.

##### 4.2 Landrými

Svæðið er töluvert stórt, eða 113 ha. Þegar er starfsemi á tæplega 18 ha svæði. Lega landsins er nokkuð jöfn og því ekki þörf á mikilli landmótun vegna uppbyggingar. Hluti svæðis hefur þegar verið byggður upp, og svæði því þegar verið raskað að hluta.

Mikilvægt er að líta til nýtingar á landrými, þ.e. að land fyrir atvinnubýggð sé nýtt vel. Í deiliskipulagi er það hægt með því að skilgreina fjölbreyttar stærðir af lóðum til að falla sem best að þörfum viðkomandi starfsemi en um leið að stuðla að góðri nýtingu lands.

Með því að heimila mengandi starfsemi við Esjumela má hlífa öðrum svæðum þar sem mengandi starfsemi hefur meiri neikvæð umhverfisáhrif. Það gerir það að verkum að landsvæði og lóðir verði til staðar fyrir hluta þeirrar atvinnustarfsemi sem þarf, af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags, að víkja af eldri atvinnusvæðum.

Með því að skapa rými á Esjumelum er mögulegt að finna starfsemi sem í dag er á svæðum þar sem starfsemin samræmist ekki landnotkun, nýja staðsetningu. Eins og fjallað er um í kafla 6.3 í viðauka er um að ræða starfsemi sem í dag hefur neikvæð áhrif á umhverfisþætti, eins og fjallað er um í kafla um núll kost.

#### 4.3 Landslag og ásjón

Svæðið er vel sýnilegt frá Vesturlandsvegi, sem liggur í gegnum svæðið, frá Leirvogstunguhverfi og frá útivistarsvæði við Esju.

Með skilmálum aðalskipulagsbreytingar um að í deiliskipulagi verði settir skilmálar um ásjón og frágang á svæðinu má draga úr neikvæðum áhrifum sem gætu orðið á ásjón.

Óvissa er um hvort iðnaðarstarfsemi hafi betri eða verri ásjón en sú athafnastarfsemi sem fyrir er heimiluð á svæðinu. En með því að setja skilmála um frágang og ásjón svæðisins má draga úr mögulegum neikvæðum áhrifum.

Áhrif aðalskipulagsbreytingar á landslag og ásjón eru talin óveruleg.

#### 4.4 Loftslag

Svæðið er almennt í nokkurri fjarlægð frá byggð á höfuðborgarsvæðinu og því þarf í mörgum tilfellum að flytja vörur, efni og fólk nokkra vegalengd til og frá svæðinu með tilheyrandi áhrifum á loftslag. Breytingin getur haft í för með sér aukna þungaflutninga til og frá svæðinu. Hvað varðar umhverfisáhrif starfseminnar á loftslag er óvissa um hvaða starfsemi verður á svæðinu, hver sé umferð sem tengist henni og hversu mikil áhrif sú starfsemi hefur á loftslag. Þannig er óvissa um áhrif breytingar á umhverfisþáttinn.

#### 4.5 Verndarsvæði

Með breytingu verður rými heimild fyrir meira mengandi starfsemi en áður, þegar aðeins var heimild fyrir athafnastarfsemi. Með meira mengandi starfsemi er aukin hættu á neikvæðum áhrifum á umhverfi. Ekki eru vatnsverndarsvæði á eða við svæðið og því áhrif metin óveruleg neikvæð.

Stór hluti, á norðausturluta, athafnasvæði AT5 er skilgreint sem votlendi, 20.000 m<sup>2</sup> eða stærra, skv. kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands<sup>1</sup> sem tiltekið náttúrufríbærni sem nýtur sérstakrar verndar samkvæmt 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Verndargildi votlendisins er umtalsvert, fyrst og fremst vegnar stærðar þess.<sup>2</sup> Þá er lítill hluti svæðis sunnan við Vesturlandsveg afmarkað sem votlendi.

Í breytingu á aðalskipulagi er afmörkun athafnasvæðis minnkað þannig að votlendið verður nú að stærstum hluta utan við atvinnusvæðið. Þá hlýtur svæðið hverfisvernd. Þannig telst breytingin í heild hafa óveruleg jákvæð áhrif á votlendi.

#### 4.6 Útivistarsvæði

Vinsæl útivistarsvæði eru í nágrenni svæðisins. Helstu áhrif breytingar á útivistarsvæði er vegna ásjónar. Þar sem óvissa er um hvort ásjón af iðnaðarstarfsemi verði verri en af

<sup>1</sup> Náttúrufræðistofnun Íslands (2019). Sérstök vernd náttúrufríbæra. Kortasjá: <https://serstokvernd.ni.is/>.

<sup>2</sup> Mannvit (2017). Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum (Deiliskipulagssvæði B).

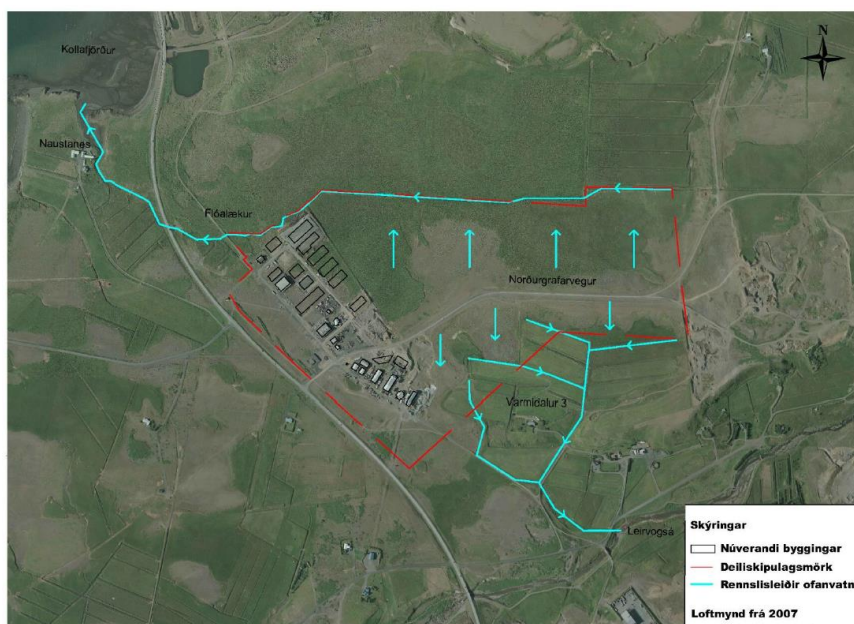
athafnastarfsemi má gera ráð fyrir að þau áhrif séu óveruleg. Í breytingu á aðalskipulagi eru ákvæði um að í deiliskipulagi verði settir skilmálar um frágang og ásýnd, sem er líklegt til að draga úr neikvæðum áhrifum starfsemi á ásýnd.

#### 4.7 Sjór og fráveita

Í dag er á svæðinu lítið hreinsivirki/rotþró með útrás sem opnast í Kollafjörð. Kollafjörður er ekki á verndarsvæði en hefur verið skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki.<sup>3</sup>

Rennslisleiðir ofanvatns á Esjumelum eru til tveggja átta, eftir staðsetningu á svæðinu sjá á **Mynd 4.1 Rennslisleiðir ofanvatns á Esjumelum**. Mynd 4.1. Þar má sjá að rennsli vatns norðan megin á svæðinu er í Kollafjörð og á syðri hluta svæðisins rennur vatn í Leirvogsa og í Leiruvog. Breyting á aðalskipulagi gerir ráð fyrir að aðeins verði heimilt að staðsetja iðnaðarstarfsemi norðan við vatnaskil, þaðan sem vatn rennur í Kollafjörð. Breyting hefur þannig ekki áhrif á rennsli frá svæðinu í Leirvogsa og Leiruvog, en strandlengjan við Leiruvog er skilgreind sem „aðrar náttúruminjar“ á náttúruminjasrá, þar sem forsenda verndar er fjölbreytilegur strandgróður, litríkar fjörur og mikið fuglalíf.<sup>4</sup>

Í aðalskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir að í deiliskipulagi verði settir skilmálar um fráveitu og meðhöndlun ofanvatns á svæðinu, þannig að dregið sé eins og hægt er úr áhrifum starfsemi á sjó og strandsvæði. Gert er ráð fyrir að áhrif aðalskipulagsbreytingar á sjó og fráveitu séu neikvæð þar sem líklegt er að iðnaðarstarfsemi hafi meira mengandi áhrif á viðtaka fráveitu og ofanvatns en athafnastarfsemi.



Mynd 4.1 Rennslisleiðir ofanvatns á Esjumelum.<sup>5</sup>

#### 4.8 Menningarminjar

Á svæðinu eru þekktar fornminjar.<sup>6</sup> Um svæðið liggur póstvegur frá árinu 1890. Einnig eru á svæðinu minjar sem eru frá 1930 og yngri.<sup>7</sup> Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir

<sup>3</sup> Umsógn skrifstofu umhverfisgæða. Dags. 27.11.18.

<sup>4</sup> Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030.

<sup>5</sup> Mannvit (2017). Meðhöndlun ofanvatns á Esjumelum (Deiliskipulagssvæði B).

<sup>6</sup> Vefsíða Minjastofnunar: <https://www.map.is/minjastofnun/>.

<sup>7</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur (2018). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vesturlandsvegur frá Leirvogsa að Hvalfirði.

allt svæðið. Breytingin hefur óveruleg áhrif á menningarminjar þar sem ekki er afmarkað nýtt landsvæði fyrir atvinnustarfsemi.

#### 4.9 Samantekt umhverfisáhrifa

Í heildina er breyting á aðalskipulagi talin hafa óveruleg neikvæð áhrif á umhverfisþætti og vegur þar mest að um er að ræða meira mengandi starfsemi en áður var heimild fyrir á svæðinu.

Umhverfisþáttur	Núverandi ástand	Möguleg áhrif
Lýðheilsa	Helstu neikvæðu áhrif sem gætu orðið á lýðheilsu eru vegna lyktarmengunar. Settir eru skilmálar til að draga úr neikvæðum áhrifum á lýðheilsu. Áhrif eru talin óveruleg neikvæð.	0/-
Landrými	Breyting hefur óveruleg jákvæð áhrif á landrými þar sem landsvæði myndast fyrir atvinnustarfsemi sem þarf að víkja af eldri svæðum.	0/+
Landslag/ásýnd	Óvissa er um áhrif breyttar starfsemi á umhverfisþátt en í aðalskipulagsbreytingu eru ákvæði um að settir verði skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd til að draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfisþátt.	0/-
Loftslag	Óvissa er um áhrif breytingar á loftslag.	?
Verndarsvæði	Breytingin er talin hafa óveruleg jákvæð áhrif á verndarsvæði, þar sem votlendi á svæðinu er hverfisverndað.	0/-
Útivistarsvæði	Breyting er talin geta haft óveruleg neikvæð áhrif á útivistarsvæði vegna ásýndar. Settir eru skilmálar um frágang og ásýnd til að draga úr neikvæðum áhrifum á umhverfisþátt.	0/-
Sjór og fráveita	Breyting er talin hafa neikvæð áhrif á sjó og fráveitu. Kollafjörður hefur verið skilgreindur sem viðkvæmur viðtaki en settir eru skilmálar til að draga úr líkum á neikvæðum áhrifum á umhverfisþátt.	-
Menningarminjar	Breyting er ekki talin hafa áhrif á minjar.	0/-

## 5 Vöktun og mótvægisáðgerðir

Til að draga úr umhverfisáhrifum breytingar á aðalskipulagi eru eftirfarandi mótvægisáðgerðir og vöktunarákvæði lögð til.

Breyting á aðalskipulagi gerir ráð fyrir eftirfarandi mótvægisáðgerðum vegna iðnaðarstarfsemi á Esjumelum.

- Að um sé að ræða starfsemi, að gerð og umfangi, sem hafi óverulega áhrif á verndarsvæði, útivistarsvæði og íbúðarbyggð í nágrenni svæðisins.
- Ávallt skal leita umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins.
- Settir verði ákveðnir skilmálar í deiliskipulagi um frágang og ásýnd lóðar, til að draga úr sjónrænum áhrifum.
- Settir verði sér skilmálar, þar sem við á, um meðhöndlun ofanvatns, með það að markmiði að vernda viðtaka. Meta þarf einnig hvort það geti verið æskilegt að ofanvatn af iðnaðarlóðum verði leitt í hefðbundna fráveitu. Tryggja þarf ávallt að fráveita frá iðnaðarlóðum sé fullnægjandi fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er.
- Tryggt verði að starfsemi sem veldur mögulega lyktarmengun eða verulegum sjónrænum áhrifum verði innandyra og/eða tryggt verði með hönnun og viðeigandi útbúnaði að starfsemi valdi ekki lyktarmengun.
- Þess verði gætt að skilmálar um mengunarvarnir verði í samræmi við lög nr. 77/1998 m.s.br. um hollustuhætti og mengunarvarnir og reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.

Lagt er til að Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssvið sinni vöktun fyrir svæðið, að jafnaði einu sinni á ári. Við vöktum er æskilegt að líta til eftirfarandi þátta:

- Hvort viðeigandi úrgangsstjórnun sé á svæðinu.
- Hvort farið er eftir skilmálum hvað varðar ásýnd, hönnun og frágang á svæðinu.
- Hvort starfsemi á svæðinu hafi í för með sér verulega lyktarmengun.
- Æskilegt er að aðlaga vöktun þeirri starfsemi sem er á svæðinu á hverjum tíma.

## 6 Viðauki - Valkostagreining

Í viðauka er fjallað nánar um greiningu valkosta. Annars vegar er fjallað um samanburð atvinnusvæða til að komast að niðurstöðu um hvaða atvinnusvæði henti best til að taka við þeirri starfsemi sem þarf af umhverfisástæðum og vegna markmiða aðalskipulags að víkja af eldri atvinnusvæðum. Einnig er fjallað um núll-kost sem felst í því að sú starfsemi verði enn þá á þeim svæðum, þar sem hún samræmist ekki landnotkun.

### 6.1 Samanburður valkosta

Til að setja fram valkosti voru í matsvinnunni skilgreindir þrjú flokkar fyrir starfsemi sem rúmast á atvinnusvæðum (Tafla 6.1). Ákveðin starfsemi getur eftir atvikum tilheyrt fleiri flokkum en einum. Tilgangur flokkunar er að einfalda valkostagreiningu fyrir atvinnusvæðin sem voru til skoðunar. Flokkar 1 og 2 falla undir skilgreiningu athafnasvæða en flokkur 3 fellur undir skilgreiningu iðnaðarsvæða.

Tafla 6.1 Flokkar atvinnustarfsemi í umhverfismati.

Flokkur	Eðli starfsemi	Dæmi um starfsemi
1	Lítið mengandi starfsemi með mikið aðdráttarafli	Vörugeymslur / geymslusvæði Verkstæði Framleiðslufyrirtæki Verslanir og skrifstofur
2	Rýmisflek lítt mengandi starfsemi	Vörugeymslur / geymslusvæði Verkstæði Framleiðslufyrirtæki Gagnaver Matvælaframleiðsla
3	Mengandi starfsemi, óháð staðsetningu og stærð.	
3a	Minna mengandi	Framleiðslufyrirtæki Efnisvinnslustöð Sorpmóttaka, gas- og jarðgerð Þauleldi og sláturhús
3b	Meira mengandi	Efnamóttaka og spilliefni Malbikunarstöðvar Steypastöðvar Urðunarsvæði

Í eftirfarandi töflu má sjá hvaða atvinnusvæði voru til skoðunar fyrir breytta atvinnustarfsemi. Tafla 6.2 sýnir stærð svæða, nýtingu, starfsemi sem heimil skv. núverandi skilmálum og starfsemi er skoðað að heimila, sbr. flokkun í töflu (Tafla 6.1).

Tafla 6.2 Yfirlit og samanburður valkosta. Skilgreining núverandi starfsemi og starfsemi sem er til skoðunar.

Svæði	Stærð (ha)	Nýting svæðis	Núverandi starfsemi	Starfsemi til skoðunar
AT1, AT2, AT3: Hálsar, Höfðar	120	75%	1, 2, 3	1,2
H4: Sundahöfn	180	75%	1, 2, 3	1, 2, 3
AT4: Hólmsheiði	102	0%	-	1, 2, 3
AT5: Esjumelar	113	25%	2	1, 2, 3
I3: Saltvík	9	50%	3	1, 2, 3
I4/H5: Gufunes	23	-	3	1, 2, 3
I2/H6/E5: Álfsnes-Kollafjörður	27	25%	2	1, 2, 3
I5: Álfsnes - Sorpa	59	100%	3	1, 2, 3



## 6.2 Samanburður atvinnusvæða

### 6.2.1 AT1, AT2, AT3: Hálsar, Höfðar

Svæðið sem um ræðir er um 120 ha. Það svæði sem hér er skoðað er heildar svæði AT1 og AT2, og sá hluti AT3 sem er sunnan við Vesturlandsveg. Þannig er ekki fjallað um athafnasvæði við Flatir í Grafarvogi og við Norðlingaholt, sem einnig eru skilgreind í aðalskipulagi sem athafnasvæði AT3.

Í aðalskipulagi gilda sömu skilmálar um AT1, AT2 og AT3. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir léttum iðnaði sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur, þjónusta og rýmisfreak verslun, svo sem bílasölur.

Í dag er á svæðinu léttur iðnaður, vöruframleiðsla, verksmiðjur, verkstæði, bílasölur, bílaleigur og bílaumboð, verslanir og skrifstofur, sem er í samræmi við skilmála fyrir svæðið. Svæðið er að mestu byggt en tækifæri eru til þéttingar og endurskipulagningar.



Mynd 6.1 Hálsar og Höfðar (AT1, AT2 og AT3) á aðalskipulagsupprætti



Mynd 6.2 Núverandi notkun lands á Höfða.

Á athafnasvæðunum sjálfum er starfsemi í flokki 1 og 2 en í nágrenni svæðisins er að finna starfsemi í flokki 3, Tafla 6.1. Það er starfsemi sem samræmist ekki skilgreindri landnotkun svæðis. Um er að ræða starfsemi Björgunar, malbikunarstöð og steypustöð sem eru á miðsvæði og svæði fyrir íbúðarbyggð, og er víkjandi.

Í valkostagreiningu eru skoðaðir þrjú kostir fyrir atvinnusvæðin við Hálsa og Höfða. Valkostur **a** gerir ráð fyrir óbreyttum skilmálum. Valkostur **b** að settir verði nákvæmari skilmálar um framtíðarnotkun á svæðinu. Valkostur **c** að mengandi starfsemi verði heimil á svæðinu.

Atvinnusvæði eru innan þéttbýlis og eru nálægt íbúðarbyggð í Árbæ og Grafarholti, og í nálægð við miðsvæði og íbúðarsvæði á Höfða. Svæðið er því viðkvæmt fyrir mengandi starfsemi og starfsemi sem hefur í för með sér hávaða- og loftmengun. Nokkuð takmarkað landrými er á svæðinu sem er að miklu leyti byggt. Á svæðinu eru tækifæri til þéttingar og endurskipulagningar. Svæðið er töluvert sýnilegt þar sem það er inni í byggð og á fjölförnum leiðum. Svæðið er staðsett heldur miðsvæðis í borginni og nálægt íbúðarbyggð og fyrirtækjum og vel tengt höfuðborgarsvæðinu. Svæðið er tengt fráveitukerfi Veitna ohf.

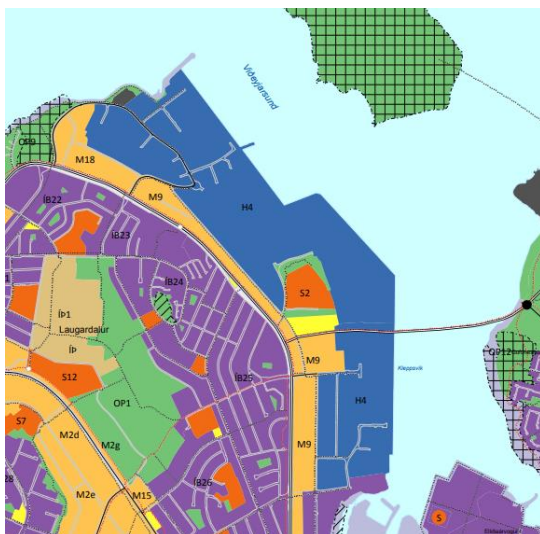
Lítill munur er á umhverfisáhrifum þess að skilmálar haldist óbreyttir og að settir séu nákvæmari skilmálar um starfsemi á svæðinu, þar sem í báðum tilfellum er starfsemi í flokki 3 víkjandi á svæðinu.

Valkostur um að starfsemi í flokk 3 verði heimil á svæðinu er talin hafa neikvæð áhrif á umhverfisþætti þar sem svæðið er í nálægð við núverandi íbúðarbyggð og þar sem íbúðarbyggð og blönduð byggð er fyrirhuguð við svæðið.

## 6.2.2 H4: Sundahöfn

Sundahöfn er í dag ein helsta stórskipahöfn á landinu. Svæðið er um 180 ha að stærð. Á svæðinu er auk almennrar hafnarstarfsemi skipaafgreiðsla; vörugeymslur og -móttökur; bílasölur, bílaleigur og bílaumboð; bílaverkstæði og önnur verkstæði; vöruframleiðsla og verksmiðjur; verslanir, skrifstofur, efnamóttaka og endurvinnsla.

Í aðalskipulagi segir um Sundahöfn að þar sé fjölbreytt flutningahöfn með farmstöðvar, gámvelli, vörugeymslur og vörudreifingu. Einnig er þar aðstaða fyrir skemmtiferðaskip. Starfsemi sem fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, er almennt heimil. Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu smásöluverslunar á svæðinu. Þannig er á svæðinu í dag heimild fyrir starfsemi í flokkum 1, 2 og 3, sbr. Tafla 6.1.



Mynd 6.3 Sundahöfn (H4) á aðalskipulagsupprætti.

Í valkostagreiningu voru skoðaðir þrjú kostir fyrir starfsemi í Sundahöfn. Valkostur **a** gerir ráð fyrir óbreyttum skilmálum. Valkostur **b** fjallar um nákvæmari skilmála um framtíðarnotkun á svæðinu og valkostur **c** að skilmálar verði þrengdir með takmarkanir fyrir starfsemi í flokki 3, þ.e. mengandi starfsemi.

Svæðið er innan þéttbýlis í nágrenni við miðsvæði og við íbúðarbyggð. Hætta er á hávaða og loftmengun frá starfsemi á svæðinu. Það á einkum við um efnamóttöku og efnisvinnslu á svæðinu.

Svæðið er stórt en hefur að mestu leyti verið byggt. Tækifæri eru til þéttingar og endurskipulagningar á svæðinu. Svæðið er í nágrenni við höfn og vel tengt við markað á höfuðborgarsvæðinu. Svæðið er tengt fráveitukerfi Veitna ohf. Skólp er leitt í gegnum hreinsistöð í Klettagörðum, þar er ristarúrgangur síaður frá, fitufleyting og sandskilja. Mörg fyrirtæki eru með sérstakan hreinsibúnað sem hreinsar úrgang áður en hann fer í fráveitu.

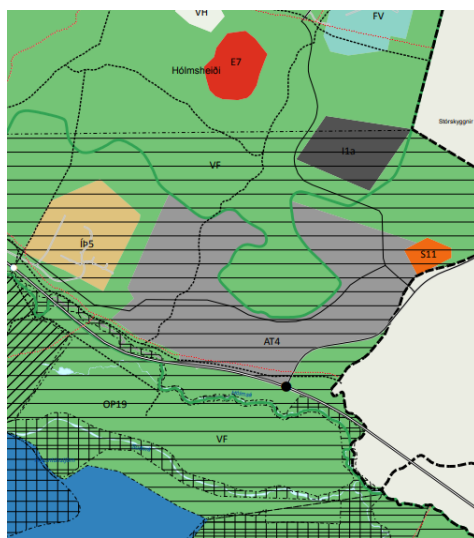
Valkostur um óbreytta skilmála gerir ráð fyrir að Sundahöfn verði áfram fjölbreytt flutningahöfn með starfsemi í flokki 1, 2 og 3, en að smávöruverslanir verði víkjandi. Valkostur gefur þeim fyrirtækjum sem eru á svæðinu möguleika til að halda áfram starfsemi sinni. En valkosturinn er talinn hafa óveruleg áhrif á umhverfispætti. Með valkosti **b**, um nákvæmari skilmála, væri hægt að stýra frekar starfsemi á svæðinu en sá valkostur er sambærilegur og valkostur um óbreytta skilmála.

Valkostur **c** um þrengri skilmála þar sem ekki yrði lengur heimild fyrir starfsemi í flokk 3 er líklegur til að hafa óveruleg jákvæð áhrif á flesta umhverfispætti. Hins vegar er óvissa um

möguleika fyrirtækja á svæðinu til að finna starfsemi sinni nýja staðsetningu og valkostur því ekki talin ákjósanlegur.

### 6.2.3 AT4: Hólmsheiði

Svæðið er athafnasvæði er rúmlega 100 ha að stærð. Ekki er hafin uppbygging á athafnasvæði á Hólmsheiði. Í dag eru á svæðinu nokkrar byggingar sem tengjast ekki athafnastarfsemi. Í nágrenni svæðisins er fangelsið á Hólmsheiði, sem er á stofnanasvæði.



Mynd 6.4 Hólmsheiði (AT4) á aðalskipulagsuppdrætti.

Í aðalskipulagi er einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð er áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, svo sem léttan iðnaði, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi.

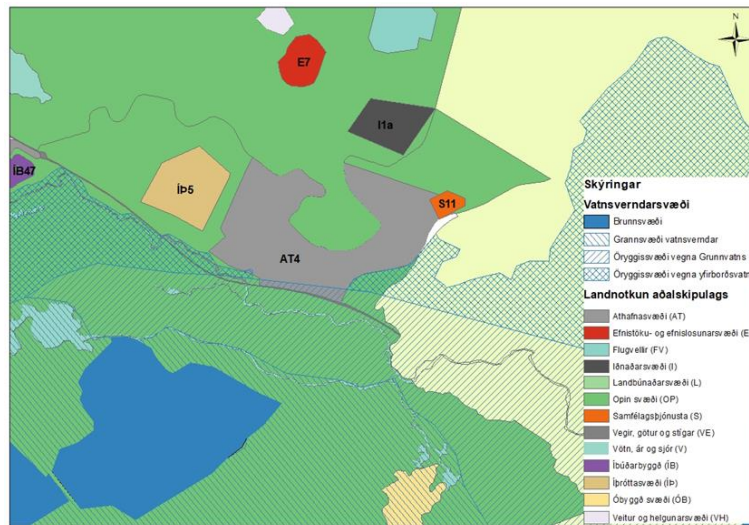
Við gerð tillögu eru settir fram fimm valkostir fyrir Hólmsheiði. Valkostur **a** gerir ráð fyrir að skilmálar haldist óbreyttir. Valkostur **b** gerir ráð fyrir að skilmálar á svæðinu verði þrengdir. Valkostur **c** er að athafnasvæði verði stækkað. Valkostur **d** er að hluti af núverandi athafnasvæði verði að iðnaðarsvæði. Valkostur **e** er að nýtt iðnaðarsvæði verði afmarkað norðan við AT4.

Svæðið er ekki í nágrenni við íbúðarsvæði en við norðausturenda svæðisins er stofnanasvæði S11, fangelsið á Hólmsheiði, þar sem fólk hefur aðsetur. Töluvert mikið landrými er til staðar. Svæðið er umkringgt græna treflinum. Engin fráveita er á svæðinu og því kalla allir valkostir á uppbyggingu fráveitu, en byggingar á og við svæðið eru í dag með rotþró.

Helstu kostir við athafnasvæði á Hólmsheiði er það mikla rými sem er til staðar ásamt því að svæðið er vel staðsett í samhengi við höfuðborgarsvæðið og við stofnvegakerfi.

Valkostur **a** um óbreytta skilmála hefur óveruleg áhrif á umhverfispætti. Með óbreyttum skilmálum er áfram hugað að verndun vatnsverndarsvæða í nágrenni svæðisins. Valkostur **b** um sérhæfingu svæðisins er sambærilegur valkost **a**, en lengra er gengið í að takmarka mengandi starfsemi á svæðinu og þar með draga enn frekar úr hættu á að starfsemi á svæðinu hafi neikvæð áhrif á vatnsvernd og umhverfi svæðisins. Valkostur **b** hefur þannig jákvæð áhrif á umhverfispætti.

Valkostur **c** gerir ráð fyrir að athafnasvæðið verði stækkað til að finna starfsemi sem er víkjandi af eldri atvinnusvæðum nýja staðsetningu. Stækkun væri líklega á kostnað græna trefilsins, færi mögulega út fyrir vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins og gæti haft neikvæð áhrif á vatnsverndarsvæði.



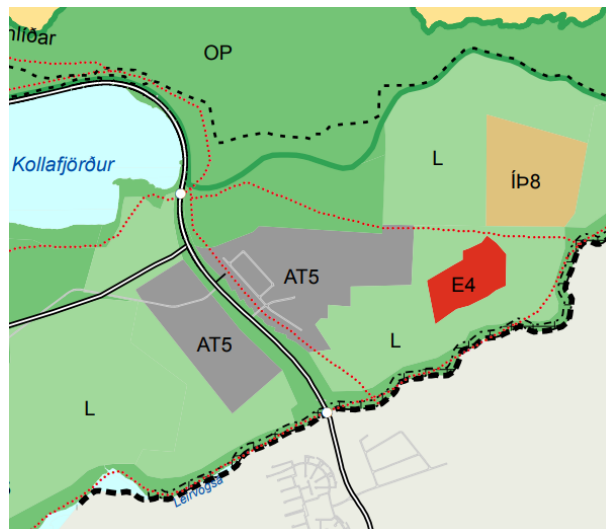
Mynd 6.5 Vatnsverndarsvæði við athafna- og iðnaðarsvæði á Hólmsheiði.

Valkostur **d** er að hluti svæðisins verði svæði fyrir iðnað, í flokki 3a. Valkostur er líklegur til að hafa í för með sér meira mengandi starfsemi með neikvæðum áhrifum á vatnsvernd og á lýðheilsu vegna nálægðar við fangelsi og útivistarsvæði.

Valkostur **e** um nýtt iðnaðarsvæði, fyrir starfsemi 3a og 3b, norðan við athafnasvæði á Hólmsheiði. Gert er ráð fyrir að staðsetning væri á svæði sem ekki er á vatnsverndarsvæði og vatnsstraumar renna ekki að vatnsbóli höfuðborgarsvæðisins. Valkostur er talinn hafa neikvæð áhrif á umhverfispætti.

#### 6.2.4 **AT5: Esjumelar**

Esjumelar eru athafnasvæði sem er um 113 ha að stærð. Á svæðinu hefur þegar átt sér stað nokkur uppbygging, minna en 25% þegar byggt. Þar er í dag vöruframleiðsla, vörugeymslur; bílasölur, bílaleigur og bílaumboð. Á suðursvæði AT5 er í dag lögbýli, en gert er ráð fyrir að lögbýli muni víkja.



Mynd 6.6 Esjumelar (AT5) á aðalskipulagsupprætti.

Samkvæmt aðalskipulagi er fyrst og fremst gert ráð fyrir iðnaði og annarri starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur.



Við gerð tillögu voru settir fram þrjú valkostir um breytingar fyrir Esjumela. Valkostur **a** gerir ráð fyrir óbreyttum skilmálum á svæðinu. Valkostur **b** er að heimildir á svæðinu verði rýmkaðar. Valkostur **c** er að hluta svæðisins verði breytt í iðnaðarsvæði.

Svæðið er töluvert stórt, eða 113 ha, og landhali lítið. Svæðið er í töluverðri nálægð við íbúðarbyggð í Mosfellsbæ, og er sýnilegt frá byggðinni. Svæðið er einnig vel sýnilegt frá Vesturlandsvegi.

Í dag er á svæðinu lítið hreinsivirki/rotþró með útrás sem opnast í Kollafjörð. Votlendi er skilgreint við og á svæðinu. Engin vatnsvernd er á svæðinu. Vinsæl útivistarsvæði eru í nágrenni svæðisins, þaðan sem svæðið er sýnilegt. Á svæðinu eru þekktar fornminjar sem taka þarf tillit til.

Valkostur **a** gerir ráð fyrir að ekki verði gerð breyting á skilmálum og áfram sé heimild fyrir starfsemi, í flokki 1 og 2, sem hefur ekki í för með sér teljandi mengunarhættu. Valkostur er talin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti.

Valkostur **b** gerir ráð fyrir að heimildir á svæðinu verði rýmkaðar og heimild verði fyrir starfsemi í flokki 3, s.b. Tafla 6.1. Valkostur er til þess fallinn að svara eftirspurn fyrirtækja sem eru með meira mengandi starfsemi en nú er heimil á Esjumelum og er í dag staðsett á svæðum þar sem slík starfsemi er víkjandi. Valkostur er talinn hafa óveruleg neikvæð umhverfisáhrif en jákvæð áhrif á landrými.

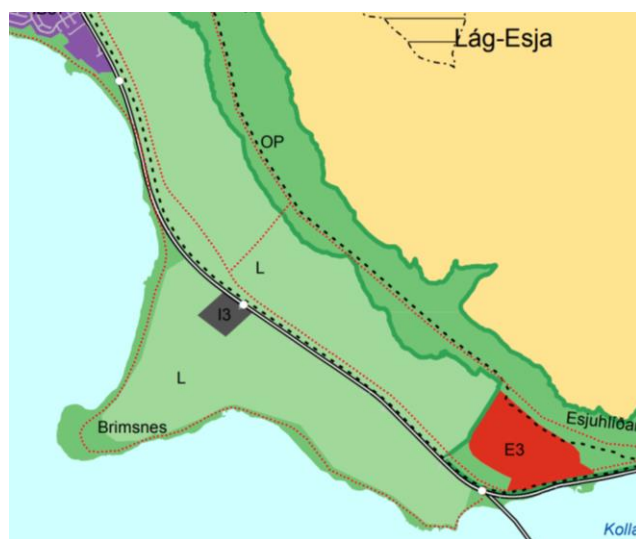
Valkostur **c** gerir ráð fyrir að hluti athafnasvæði verði iðnaðarsvæði. Valkostur er til þess fallinn að finna staðsetningu fyrir starfsemi sem nú er staðsett á svæðum þar sem iðnaður er víkjandi. Valkostur er almennt talinn hafa óveruleg neikvæð áhrif á umhverfisþætti, jákvæð áhrif á landrými, en líklega neikvæðari áhrif en valkostir **a** og **b**.

Við samanburð valkosta taldist valkostur um breytingu á athafnasvæði AT5 við Esjumela koma vel til greina til að finna starfsemi sem er víkjandi á eldri atvinnusvæðum nýja staðsetningu. Gerð er nánar grein fyrir umhverfisáhrifum valkostar í kafla 4 .

### 6.2.5

#### **I3: Saltvík**

Í aðalskipulagi segir um svæðið að þar sé gert ráð fyrir sláturhúsi og starfsemi er tengist þauheldi í landbúnaði. Svæðið er um 9 ha að stærð. Þar er í dag sláturhús og svínabú.



Mynd 6.7 Saltvík (I3) á aðalskipulagsupprætti.

Við gerð tillögu voru skoðaðir tveir valkostir fyrir iðnaðarsvæði í Saltvík. Annars vegar valkostur a sem gerir ráð fyrir óbreyttum skilmálum og hins vegar að afmörkun svæðisins yrði stækkuð.

Svigrúm er fyrir frekari nýtingu á svæðinu en svæðið í heild er lítið. Svæðið er í töluverðri fjarlægð frá skilgreindu íbúðarsvæði. Þó eru lögbýli í nágrenni svæðisins. Svæðið er almennt lítið sýnilegt. Að svæðinu liggur landbúnaðarsvæði.

Valkostur **a** með óbreyttum skilmálum býður upp á takmarkað landrými og hentar ekki fyrir umrædda starfsemi. Í samanburði við aðra valkosti, til dæmis Hólmsheiði og Esjumela, er svæðið töluvert lítið. Valkostur **b** felur í sér að stækkun yrði á kostnað landbúnaðarlands sem liggur að svæðinu. Valkostur **b** telst ekki ákjósanlegur fyrir umrædda starfsemi.

#### 6.2.6 I4/H5: Gufunes

Á svæðinu er í dag endurvinnsla og meðhöndlun úrgangs. Í aðalskipulagi segir að einkum sé gert ráð fyrir starfsemi á sviði endurvinnslu og meðhöndlunar úrgangs. Þessi starfsemi er þó víkjandi á svæðinu og stefnt er að breyttri landnotkun í Gufunesi þegar líður á skipulagstímabilið, með blandaðri byggð og þrífalegri starfsemi.

Gerð var breyting á aðalskipulagi, samþykkt dags. 31. október 2018, þar sem iðnaðarsvæðið var minnkað. Iðnaðarsvæðið var áður 23 ha en er nú tæplega 12 ha. Svæðið norðaustan við iðnaðarsvæði er nú miðsvæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðar- og blandaðri byggð.



Mynd 6.8 Landnotkun iðnaðarsvæðis í Gufunesi (I4/H5), breyting okt 2018.

Starfsemi í flokki 3 er og verður áfram víkjandi á svæðinu. Gera má ráð fyrir að óheppilegt geti verið að iðnaðarsvæði og miðsvæði liggja að hvoru öðru þar sem notkun svæðanna samræmist almennt ekki. Lagðir eru fram valkostir um útfærslu breytinga.

Skoðaðir eru þrír valkostir fyrir iðnaðarsvæði á Gufunesi. Valkostur **a** gerir ráð fyrir óbreyttum skilmálum. Valkostur **b** gerir ráð fyrir að iðnaðarsvæðið verði minnkað og hluti svæðisins verði miðsvæði. Valkostur **c** er að hluti iðnaðarsvæðis verði að athafnasvæði. Valkostir **b** og **c** eru lagðir til sem skermun milli iðnaðarsvæðis og nýs miðsvæðis (M24).

Svæðið er í nálægð við íbúðarbyggð í Grafarvogi. Aðliggjandi landnotkun er miðsvæði með fyrirhugaða nýtingu fyrir þjónustu og íbúðarbyggð. Svæðið er nokkuð lítið og eftir að svæðið var minnkað er takmarkað rými fyrir iðnaðarstarfsemi.

Valkostur **a** um óbreytta skilmála er talin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti. Valkosturinn er ekki til þess fallinn að skapa aðstöðu fyrir iðnaðarstarfsemi.

Valkostir **b** og **c** eru sambærilegir og til þess fallnir að skerma nýtt miðsvæði (M24) frá iðnaðarsvæði til að draga úr líkum á því að árekstur verði á milli landnotkunar iðnaðarsvæðis og miðsvæðis. Valkostir eru eins og valkostur **a** líklegir til að hafa



óveruleg áhrif á umhverfisþætti. Valkostir **b** og **c** væru tímabundin landnotkun þar til meðhöndlun úrgangs er hætt á svæðinu.

### 6.2.7 I2/H6/E5: Álfsnes-Kollafjörður

Í dag er á svæðinu starfsemi skotfélags og Motorcross-braut er að hluta til innan svæðisins. Svæðið er um 27 ha að stærð og er að mestu úppbyggt.

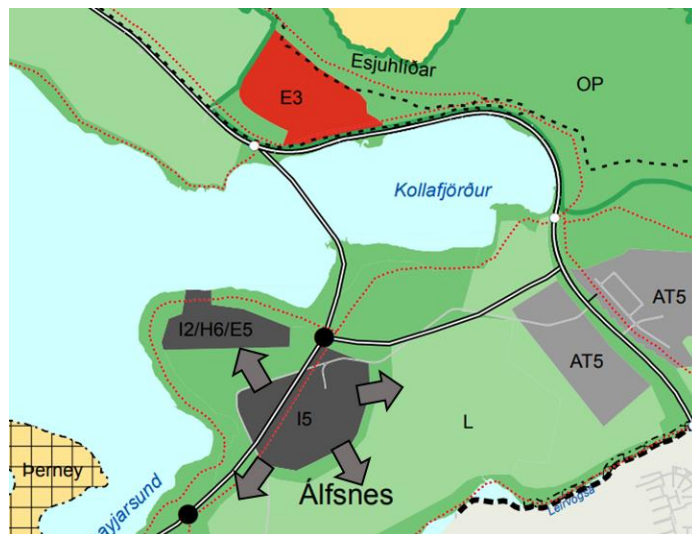
Í aðalskipulagi er einkum gert ráð fyrir hafnsækinni iðnaðarstarfsemi sem er landflek og krefst vinnslusvæðis utanhúss. Gert er ráð fyrir lítilli höfn við Kollafjörð, en annars er iðnaðarstarfsemi ríkjandi landnotkun á svæðinu.

Skoðaðir eru fjórir valkostir um breytingu á iðnaðarsvæði við Álfsnes-Kollafjörð. Valkostur **a** gerir ráð fyrir óbreyttri landnotkun. Valkostur **b** er að svæði verði stækkað til suðurs. Valkostur **c** er að nýtt iðnaðarsvæði verði afmarkað sunnan við I2. Valkostur **d** er að iðnaðarsvæðið sé minnkað.

Töluverður hæðarmunur er á svæðinu og kalla framkvæmdir því á töluverða landmótun. Svæðið er ekki í nágrenni við íbúðarbyggð. Vinsæl útivistarsvæði eru í nágrenni svæðisins. Leiruvogur og Þernuey sem eru í nágrenni svæðisins eru hverfisvernduð og á náttúruminjaskrá. Byggingar á Álfsnesi eru með rotþró, þar er ekki fráveita.

Valkostur **a** um óbreytta skilmála er talin hafa óveruleg áhrif á umhverfisþætti.

Valkostur **b** um stækkun svæðis til suðurs og að heimild verði fyrir starfsemi í flokki 2 og 3, sem og heimild fyrir moltugerð, er líklegur til að auka rými fyrir iðnaðarstarfsemi. Svæðið sem um ræðir er innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins.



#### Mynd 6.9 Iðnaðarsvæði á Álfsnesi í dag og breytingar á afmörkun til skoðunar.

Valkostur **c** um nýtt iðnaðarsvæði sunnan við iðnaðarsvæði myndi skapa aukið rými fyrir iðnaðarstarfsemi. Valkostur hefur sambærileg umhverfisáhrif og valkostur **b**.

Valkostur **d** um að minnka iðnaðarsvæði er hugsaður sem möguleiki til að vega á móti mögulegrar stækkunar iðnaðarsvæðis á öðrum svæðum.

Valkostir um að starfsemi flytjist af eldri atvinnusvæðum á svæði við Kollafjörð er ekki talin raunhæf þar sem óvissa er um möguleika á nýtingu svæðis í nánustu framtíð. Tímasetningar á framkvæmdum við Sundabraut liggja ekki fyrir og ekki er talið forsvaranlegt að ráðast í efnistöku og landmótun á umræddu svæði, sem hefur mikil umhverfisáhrif í för með sér, nema í tengslum við stórfamkvæmd eins og Sundabraut.

### 6.2.8 15: Álfsnes

Svæðið er um 59 ha að stærð og nýtist að mestu leyti fyrir starfsemi Sorpu. Á svæðinu er heimild fyrir gas- og jarðgerðarstöð og urðunarstað. Gera má ráð fyrir að ekki sé rými fyrir frekari iðnaðaruppbyggingu á svæðinu á næstu árum. Í dag er á svæðinu starfsemi í flokki 3a og 3b, þ.e. minna og meiri mengandi starfsemi sbr. Tafla 6.1.

Skoðaðir voru þrjú valkostir um breytingu aðalskipulags. Valkostur **a** óbreyttir skilmálar. Valkostur **b** að svæði sé stækkað. Valkostur **c** er að iðnaðarsvæðið verði minnkað.

Leiruvogur og Þernuey sem eru í nágrenni svæðisins eru hverfisvernduð og eru á náttúruminjaskrá. Engin vatnsvernd er á svæðinu. Vinsæl útivistarsvæði eru í nágrenni svæðisins. Svæðið er nokkuð sýnilegt frá útivistarsvæði. Byggingar á Álfsnesi eru með rotþró, þar er ekki fráveita.

Valkostur **a** um óbreytta skilmála skapar ekki aðstöðu fyrir iðnaðarstarfsemi á svæðinu, þar sem ekki er rými fyrir frekari uppbyggingu innan svæðisins.

Valkostur **b** er að stækka iðnaðarsvæðið til að gera rými fyrir starfsemi í flokk 3, þ.e. mengandi starfsemi. Valkostur **b** inniheldur einnig valkost **b** og **c** fyrir I2. Það að stækka svæðið til norðurs, innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins, er talin hafa minnst umhverfisáhrif. Stór hluti þess lands sem liggur að iðnaðarsvæði er landbúnaðarland og því líklegt að stækkun gæti orðið á kostnað landbúnaðarlands, með tilheyrandi áhrifum á umhverfi. Þá er töluvert um minjar á Álfsnesi og stækkun svæðis getur haft neikvæð áhrif á menningarminjar. Óvissa er um þörf á landmótun eftir því hvaða svæði yrði fyrir valinu.

Valkostur **c** um að minnka iðnaðarsvæðið er í raun sá sami og valkostur **d** fyrir I2. Sá valkostur er hugsaður sem möguleiki við mögulega stækkun iðnaðarsvæða.

### 6.3 Núll-kostur

Gerð er grein fyrir áhrifum núll-kosts á umhverfispætti. Núll-kostur er sá kostur að ekkert verði aðhafst, hvort sem sú stefna er í samræmi við stefnu aðalskipulags eða ekki.

Í dag er starfsemi sem er ekki í samræmi við skilgreinda landnotkun svæðanna og er víkjandi á eða við atvinnusvæði í Reykjavík. Þetta er starfsemi á borð við efnamóttöku, endurvinnslu, malbikunar- og steypustöð. Þetta er starfsemi sem er í flokki 3 (Tafla 6.1). Núll kostur gerir ráð fyrir að þessari starfsemi verði ekki fundin ný staðsetning.

Núll kostur er talinn líklegur til að hafa neikvæð áhrif á umhverfispætti. Þar ræður helst sá þáttur að í dag er starfsemi á svæðum í Reykjavík sem samræmist ekki starfsemi á og í nágrenni svæðanna. Þessi starfsemi hefur neikvæð áhrif á lýðheilsu vegna hávaða og loftmengunar í nágrenni við íbúðarbyggð. Þá er sú starfsemi landfrek og kemur í veg fyrir uppbyggingu á svæðunum fyrir starfsemi sem er ekki rýmisfrek og hefur meira aðdráttarafl en iðnaðarstarfsemi gerir almennt, sem og að sá kostur vinnur gegn markmiðum um uppbyggingu á samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins.

### 6.4 Niðurstaða valkostagreiningar

Niðurstaða valkostagreiningar er að helstu atvinnusvæði sem koma til greina sem staðsetning fyrir starfsemi í flokki 3, mengandi starfsemi, og er nokkuð rýmisfrek eru athafnasvæði við Hólmsheiði og við Esjumela.

Athafnasvæði á Hólmsheiði hefur marga kosti sem staðsetning fyrir fyrirhugaða starfsemi. Staðsetning svæðisins er góð í samhengi við höfuðborgarsvæðið. Þar er mikið landrými til staðar, einnig sem ekki er þörf á mikilli landmótun til að hefja starfsemi á svæðinu. Hins vegar er svæðið á Hólmsheiði mjög viðkvæmt fyrir mengun vegna nálægðar sinnar við vatnsverndarsvæði og þykir ekki forsvaranlegt að staðsetja mengandi starfsemi í svo mikilli nálægð við slík svæði.

Eftir samanburð við aðra valkosti er niðurstaða umhverfismats að athafnasvæði við Esjumela sé best til þess fallið að taka við þeirri starfsemi sem skipulagsbreytingu er ætlað að finna staðsetningu fyrir.

Töluvert landrými er á svæðinu, samanborið við flest svæðin sem voru skoðuð í valkostagreiningu. Litla undirbúningsvinnu þarf svo að hægt sé að hefja starfsemi, samanber Kollafjörð þar sem töluverð landmótun þarf að eiga sér stað áður en starfsemi á svæðinu gæti hafist. Óverulegur munur er á svæðum hvað varðar áhrif breytinga á loftslag, lýðheilsu og menningarmínjar. Samanborið við önnur svæði eru minni líkur á neikvæðum áhrifum á vatnsvernd.

Í samræmi við niðurstöðu valkostagreiningar umhverfismats er gerð breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem gert er ráð fyrir að heimilt verði að staðsetja iðnaðarstarfsemi á Esjumelum, að því gefnu að starfsemin uppfylli ákveðin skilyrði. Nánar er fjallað um áhrif aðalskipulagsbreytingar og valkostar í kafla 4.



Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkur

Reykjavík, 24. maí 2019

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Iðnaður og önnur landfrek starfsemi  
Esjumelur (AT5). Breytt skilgreining landnotkunar Umsögn að lokinni auglýsingu.**

*Samþykkt að vísa aðalskipulagsbreytingu og umsögn í borgarráð, sbr. 1. og 2. mgr. 32. gr. skipulagslaga og sbr. einnig lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana*

**Aðalskipulagstillagan:**

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 21. febrúar 2019 að auglýsa tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, samkvæmt 1. mgr. 36. gr, sbr. 31. gr. laga nr. 123/2010. Breytingartillögunni fylgdi umhverfisskýrsla, sbr. lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Breytingartillagan nær til athafnasvæðis á Esjumelum (AT5) og varðar breytta skilgreiningu landnotkunar á hluta svæðisins. Breyting á deiliskipulagi Esjumela var auglýst samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

Tillagan var auglýst á tímabilinu 29. mars til 7. maí sl. Engar athugasemdir bárust við tillöguna á auglýsingatíma hennar. Fyrir lágu umsagnir og athugasemdir sem horft var til við afgreiðslu tillögunnar í auglýsingu.

**Afgreiðsla aðalskipulagsbreytingar, sbr. einnig 9. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006:**

Lagt er til að auglýst aðalskipulagsbreyting verði samþykkt óbreytt, ásamt meðfylgjandi umhverfismati. Við mótun breyttra skipulagsákvæða fyrir athafnasvæði á Esjumelum var tekið mið af framkomnum umsögnum og niðurstöðum umhverfismats. Kröfur um umhverfismat deiliskipulagsbreytinga vegna mögulegrar iðnaðarstarfsemi á svæði AT5b eru hluti af bindandi ákvæðum aðalskipulags.

Haraldur Sigurðsson



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Rannsóknar- og  
miðlunarsvið

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

Reykjavíkurborg -Umhverfis- og skipulagssvið  
Haraldur Sigurðsson  
Borgartún 12 - 14  
105 Reykjavík

22. maí 2019

MÍ201904-0018/ 6.08 / O.I.

**Efni: Esjumelar-breyting á aðal- og deiliskiplagi.  
Deiliskipulagsreitir AT5 a-b. Breytt skilgreining landnotkunar.**

Með bréfi dagsettu 1. apríl 2019 óskaði Haraldur Sigurðsson, fyrir hönd Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingu á aðal- og deiliskiplagi á Esjumelum á Kjalarnesi. Deiliskipulagssvæðið er austan og vestan við Vesturlandsveg og var það áður skilgreint sem ein heild undir heitinu AT5, en með breytingunni verður því skipt í tvö undirsvæði, AT5a (suðursvæði) og AT5b (norðursvæði) og er landnotkun jarfnframt endurskilgreind. Í eftirfarandi umfjöllun verður þó fjallað um svæði AT5 sem heild, austan- og vestan við Vesturlandsveg.

Sá hluti svæðis AT5 sem er austan við Þjóðveg 1, kom til kasta Minjastofnunar árið 2015 þegar óskað var eftir umsögn Minjastofnunar vegna deiliskipulagslýsingar (dagsett 5. Maí 2015) á því sem dagsett var 5. Maí 2015. Umrætt svæði nær yfir mela og flóamýri, þar sem litlar líkur þóttu á að fornleifar væri að finna. Þótti af þeim sökum ekki ástæða til að krefjast nákvæmrar fornleifaskráningar á svæðinu og var það því tekið út af starfsmönnum Minjastofnunar þann 12. júní 2015. Engar fornleifar fundust við úttektina og var þeim niðurstöðum lýst í umsögn til Umhverfis- og skipulagssviðs sem dagsett var 19. júní 2015 (tilvísun: MÍ201506-0072). Minjastofnun gerir því ekki frekari athugasemdir við þennan hluta svæðisins í ljósi ofangreindra breytinga.

Ekki var farið fram á umsögn árið 2015, vegna þess hluta skipulagssvæðisins sem er vestan Þjóðveg 1. Samkvæmt upplýsingum frá Önnu Lísu Guðmundsdóttur verkefnastjóra fornleifa hjá Borgarsögusafni, sem farið hefur um svæðið, eru aðstæður svipaðar og austan við Þjóðveginn, framræstar mýrar og uppgrónir melar þar sem litlar líkur eru á að fornleifar sé að finna. Var af þeim sökum ekki talin þörf á hefðbundinni forleifaskráningu og var svæðið tekið út á vettvangi af undirrituðum. Fundust engar minjar við þá könnun.



*Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi reita AT a-b.*

Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllt



Oddgeir Isaksen  
Verkefnastjóri



Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágr.

*Afrit sent:*  
*Skipulagsstofnun*

*Afrit sent í tölvupósti:*  
*Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar*  
*([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))*  
*Haraldur Sigurðsson ([haraldur.sigurdsson@reykjavik.is](mailto:haraldur.sigurdsson@reykjavik.is))*  
*Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))*