

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Iðnaður og önnur landfrek starfsemi

Landnotkun iðnaðar- og athafnasvæða (I og AT)
Breytt afmörkun og skilgreiningar (valkostir)

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi (drög)

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 26
Júní 2018

Efnisyfirlit

1. Forsendur og gildandi aðalskipulag	3
2. Markmið	7
3. Stöðumat og mótun valkosta	8
4. Breytingartillögur -valkostir	9
5. Umhverfismat	12
6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins	12
7. Afgreiðslu- og kynningarferli	12
8. Viðaukar	12
Viðauki A: Mat á landþörf víkjandi iðnaðar á miðsvæðum og í blandaðri byggð	13
Viðauki B: Iðnaðar- og athafnasvæði. Yfirlit yfir höfuðborgarsvæðið (VSÓ-ráðgjöf, 4. maí, 2018)	16
Viðauki C: Umsagnir	17

1. Forsendur 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.

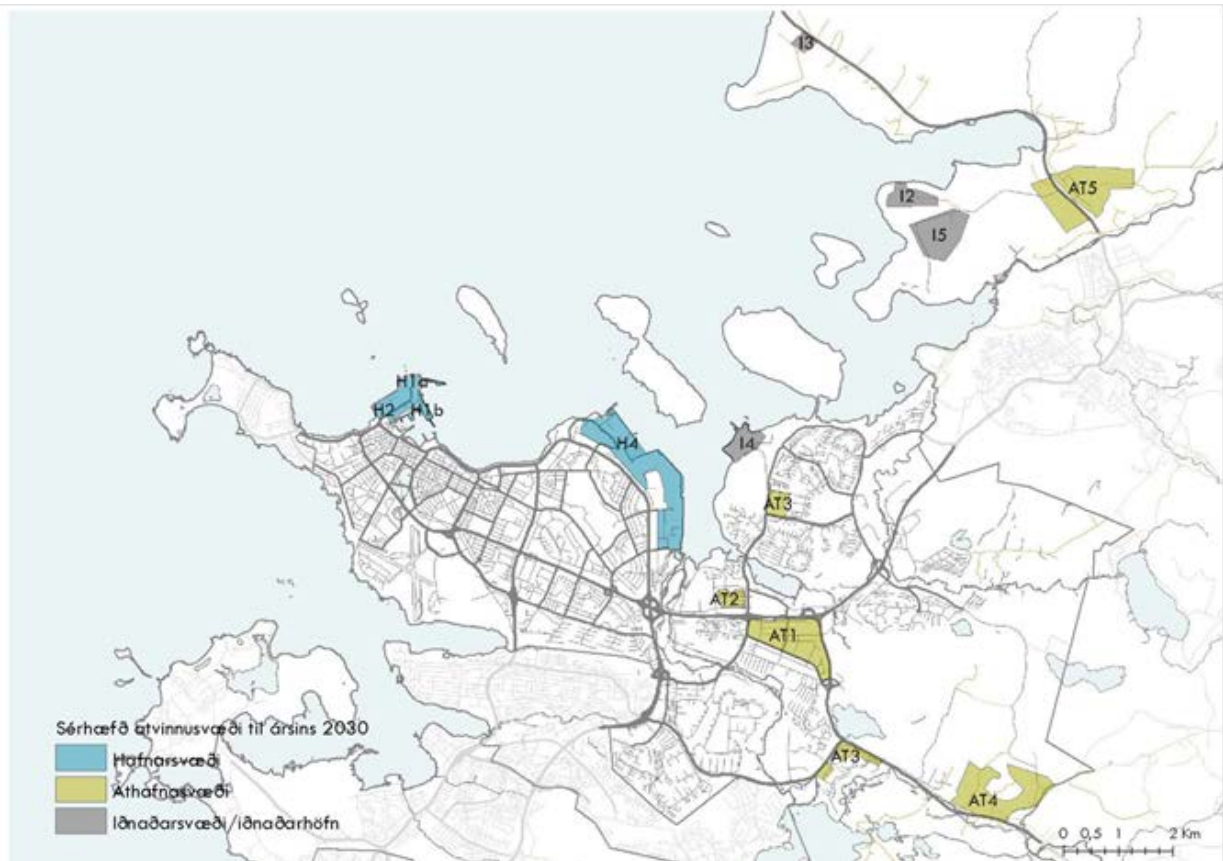
Stefna aðalskipulagsins í þessum efnum birtist í kaflanum *Skapandi borg*.¹ Þar segir í inngangi (bls. 47):

„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:

¹ 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 heildsverlanir, 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 (m²).
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 inngríp 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 fyrir 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 ha² 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,³ 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 sámir 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 sem er mjög gróf eða óþrífaleg og getur haft mögulega mengun í för með sér.

² Horft til þeirra fyrirtækja sem nú eru staðsett innan Reykjavíkur

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

Megin viðfangsefni breytingartillögu er 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. Skoða þarf sérstaklega hvort athafnasvæðin á Esjumelum og í Hólmsheiði geti tekið við hluta af þessari starfsemi. Í vinnslu er 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 er hinsvegar hentugt að vinna þessar breytingar samhliða á undirbúningsstiginu og í báðum tilvikum verður fyrrnefnd greining svæðisskipulagsnefndar mikilvæg forsenda í mótun tillagna. Gert er ráð fyrir að þær breytingartillögur (valkostir) sem hér eru lagðar fram verði kynntar sem drög, samhliða því sem drög að aðal- og svæðisskipulagsbreytingu vegna Björgunar verða kynnt.

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 áætlna 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 landrými 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 er 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 verði 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).

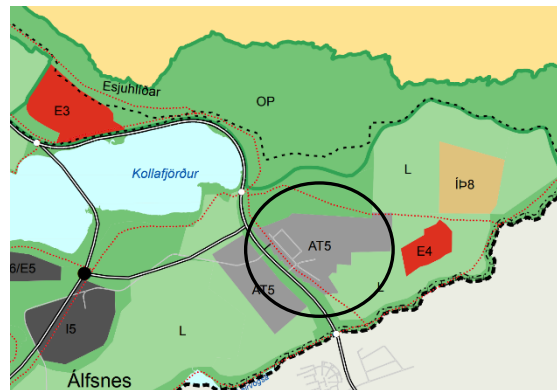
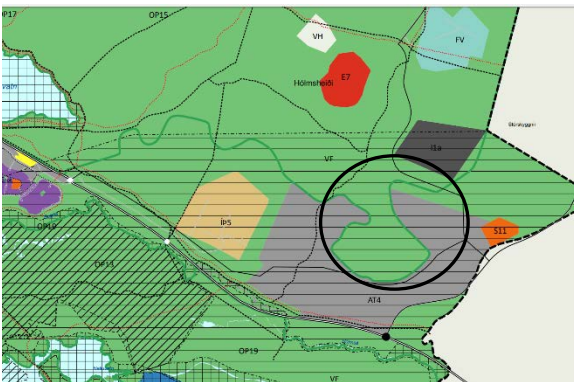
Meðan enn ríkir óvissa um framtíð iðnaðarsvæðisins á norðanverðu Álfsnesi, við Kollafjörðinn, er ekki unnt á þessu stigi að setja fram breytingartillögu sem leysir þörf landfreks og grófs iðnaðar til lengri tíma litið. Í þessum drögum eru því settir fram valkostir um mögulegar breytingar sem leysa aðkallandi landþörf iðnaðar, sérstaklega þeirrar starfsemi sem ekki er hafnsækin.

4. Breytingartillögur -valkostir

Á grundvelli ofangreindrar umfjöllunar og umhverfismats allra iðnaðar- og athafnasvæða (sjá fylgiskjal) eru í þessum drögum að tillögu kynntar valkostir um breytingar á aðalskipulaginu. Vegna ýmissa óvissuþátta eru ekki lögð fram á þessu stigi drög að endanlegri tillögu heldur verði 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 eru settir fram til frekari umfjöllunar. Allir miða þeir að því að skapa aukið landrými fyrir starfsemi sem almennt á að staðsetja á iðnaðarsvæði, sbr. skilgreining skipulagsgerðar.⁴

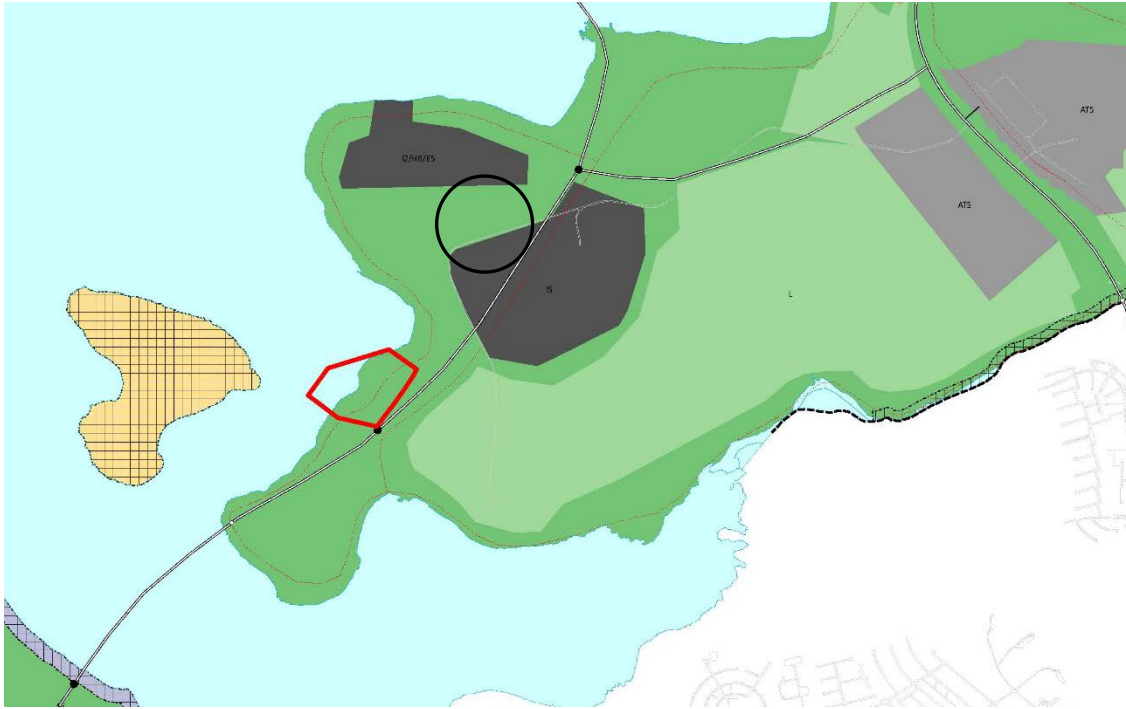
- A. Afmörkun iðnaðar- og athafnasvæði verði óbreytt á skipulagsuppdrætti, en í skilgreiningu athafnasvæðanna á Hólmsheiði (A4) og Esjumelum (A5) verði bætt við eftirfarandi skilgreiningu (sbr. skilgreiningu fyrir hafnarsvæði H4): „*Einnig má gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. 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 útfrá 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.

⁴ „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, tengivirkir, 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 landrymi 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.

Endanleg tillaga gæti mögulega grundvallast á fleiri en einum þessara valkosta.

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 fyrirliggjandi 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:

15. Álfnes-Sorpa

Núverandi sorpförgunarsvæði er á Álfnesi. 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.

5. Umhverfismat

Sjá umhverfisskýrslu VSÓ-ráðgjafa (júní 2018), þar sem gerð er grein fyrir einstökum valkostum og umhverfismati þeirra.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

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

7. 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 eftifarandi umsagnaraðila: Hverfisráð Kjalarness, Hverfisráð Árbæjar, önnur hverfisráð eftir atvikum, Íbúasamtök Kjalarness, Aðliggjandi sveitarfélög; Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins; Umhverfisstofnun, Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Framkvæmdastjórn vatnsverndar, Faxaflóahafnir og Vegagerðin.

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 hefur verið horft til þeirra ábendinga sem hafa borist, eftir því sem ástæða er til á þessu stigi. Finna má framkomnar efnislegar umsagnir í Viðauka C, en þær verða hafðar áfram til hliðjónar við mótun endanlegrar tillögu.

Auk ofangreindra umsagnaraðila verða drögin einnig send til Sorpu og Umhverfis- og heilbrigðisráðs.

8. Viðaukar

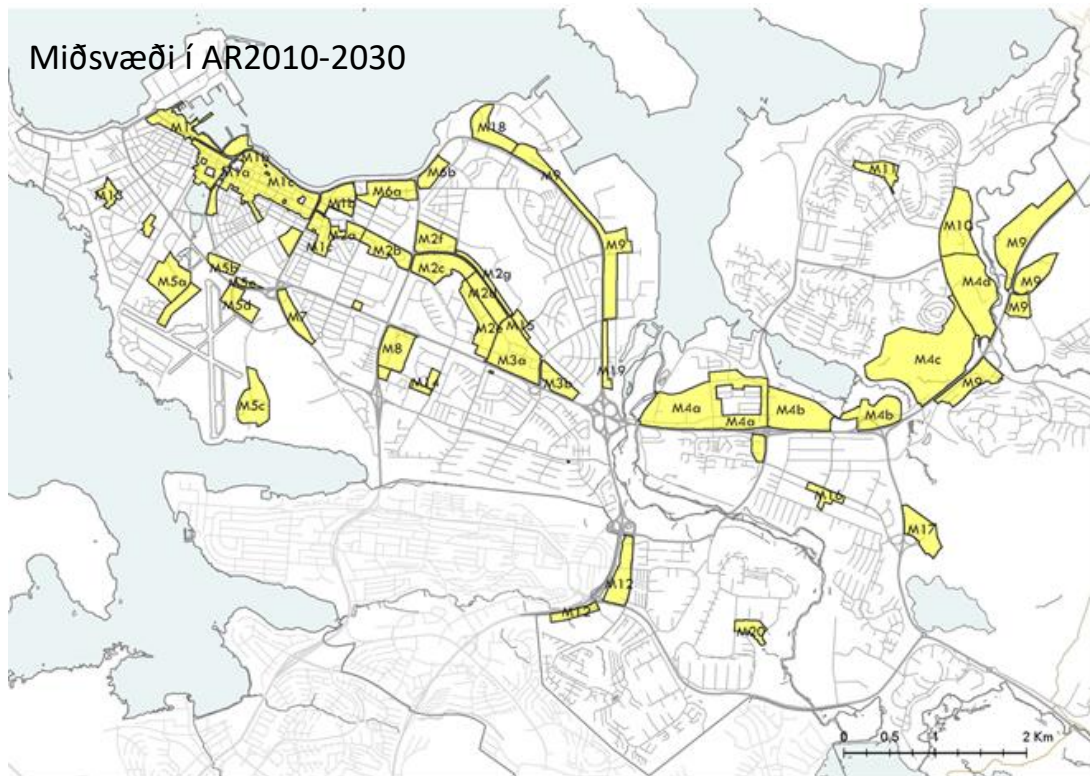
- A. Mat á landþörf víkjandi iðnaðar á miðsvæðum og í blandaðri byggð (USK,apríl 2016)
- B. Iðnaðar- og athafnasvæði. Yfirlit yfir höfuðborgarsvæðið (VSÓ-ráðgjöf, 4. maí, 2018)
- C. Umsagnir

Fylgiskjal: Umhverfisskýrsla, VSÓ-ráðgjöf (júní 2018)

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 Elliðaársvogi, 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		
Áætluð þörf fyrir ný iðnaðar- og athafnasvæði, magn atvinnuhúsnæðis			287.625		

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

áð fylla á viskubrunninn 2

garþrá, fróðleiksást, fróð

mat, það að meta til v

ýna e-m virðingu / ber

ar) KK 1 ávöxtur, niður

af einhverju > hafa

afrek > árangur í iþr

þoppandi hefur fram yfir ke



virðing

virða > njóta vir

árangur

af einhverju > hafa

ferðir for

for

ferðir for

for

for

virðing
virða > njóta vir
árangur
af einhverju > hafa
ferðir for
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 m² / 290 hektarar**
 - flatarmál óbyggðra lóða skv. skipulagsáætlunum (nettó)
- ▶ **1.450.000 m²**
 - samtals heimilað byggingarmagn á óbyggðum svæðum skv. skipulagsáætlunum
- ▶ **312 óbyggðar lóðir í skipulagi**
 - skiptast þannig:
 - > 167 úthlutunarhæfar lóðir, 145 óstofnaðar lóðir
- ▶ **470.000m² - byggingarheimildir á lóðum sem eru tilbúnar til úthlutunar (12 Korputorg)**

Byggingarheimildir í skipulagi

Áætlaðar heimildir til framtíðar

Athafnasvæði
1.001.054 m²
Iðnaðarsvæði
441.516 m²
Hafnarsvæði
12.255 m²
Alls 1.454.824 m²

Á óstofnuðum lóðum

Athafnasvæði
787.092 m²
Iðnaðarsvæði
200.597 m²
Hafnarsvæði
0 m²
Alls 987.689 m²

Á stofnuðum lóðum

Athafnasvæði
213.962 m²
Iðnaðarsvæði
240.918 m²
Hafnarsvæði
12.255 m²
Alls 467.135 m²

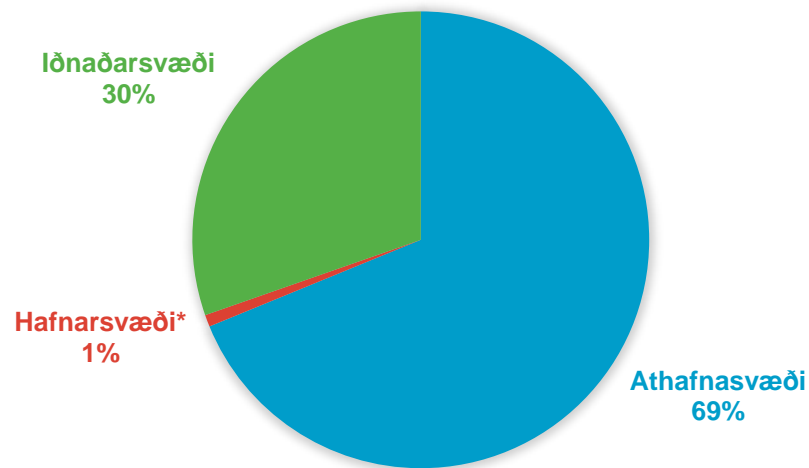
+987.689

+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

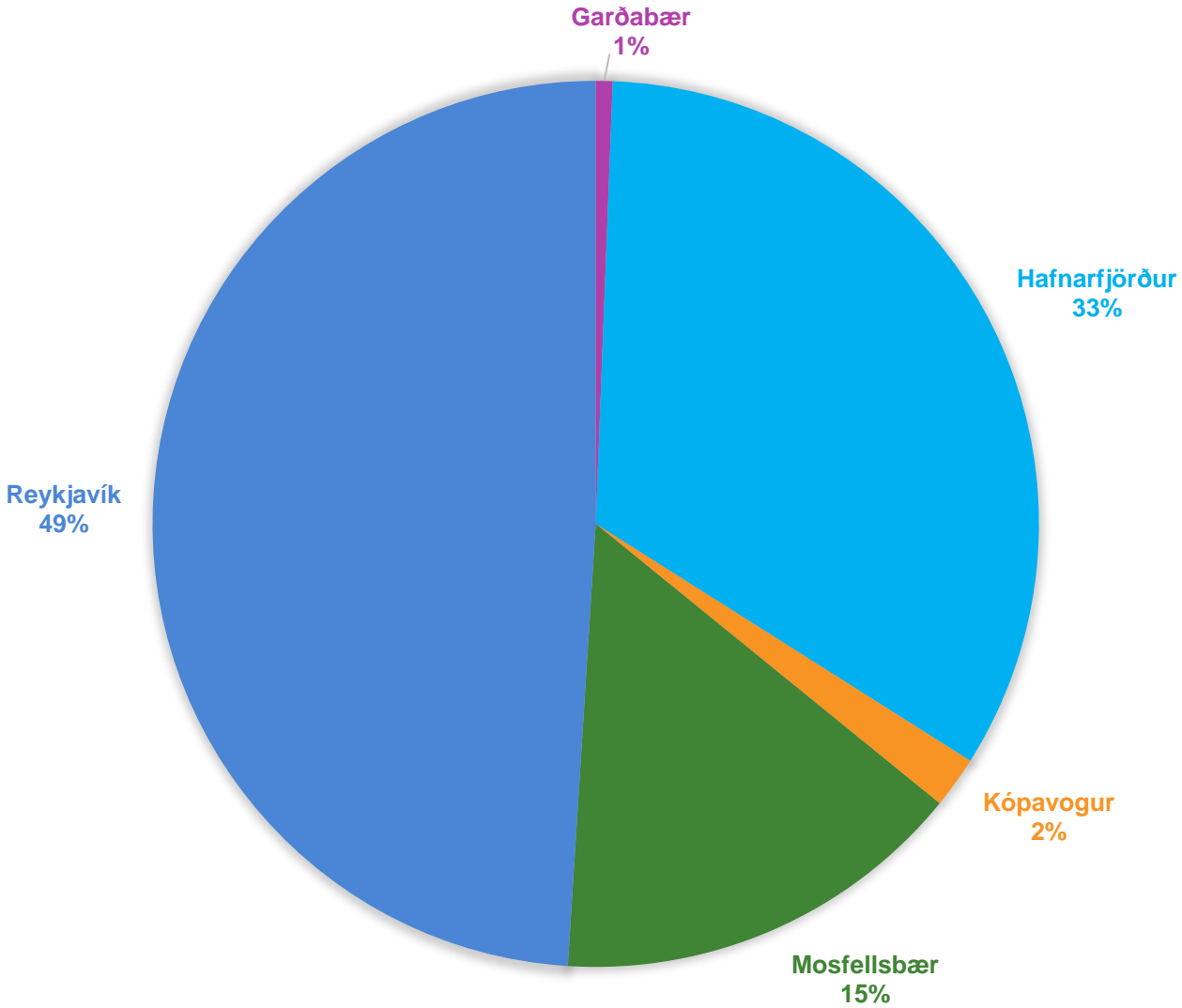
* Rýna þarf betur Faxaflóahafnir í Reykjavík og áform þar.



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



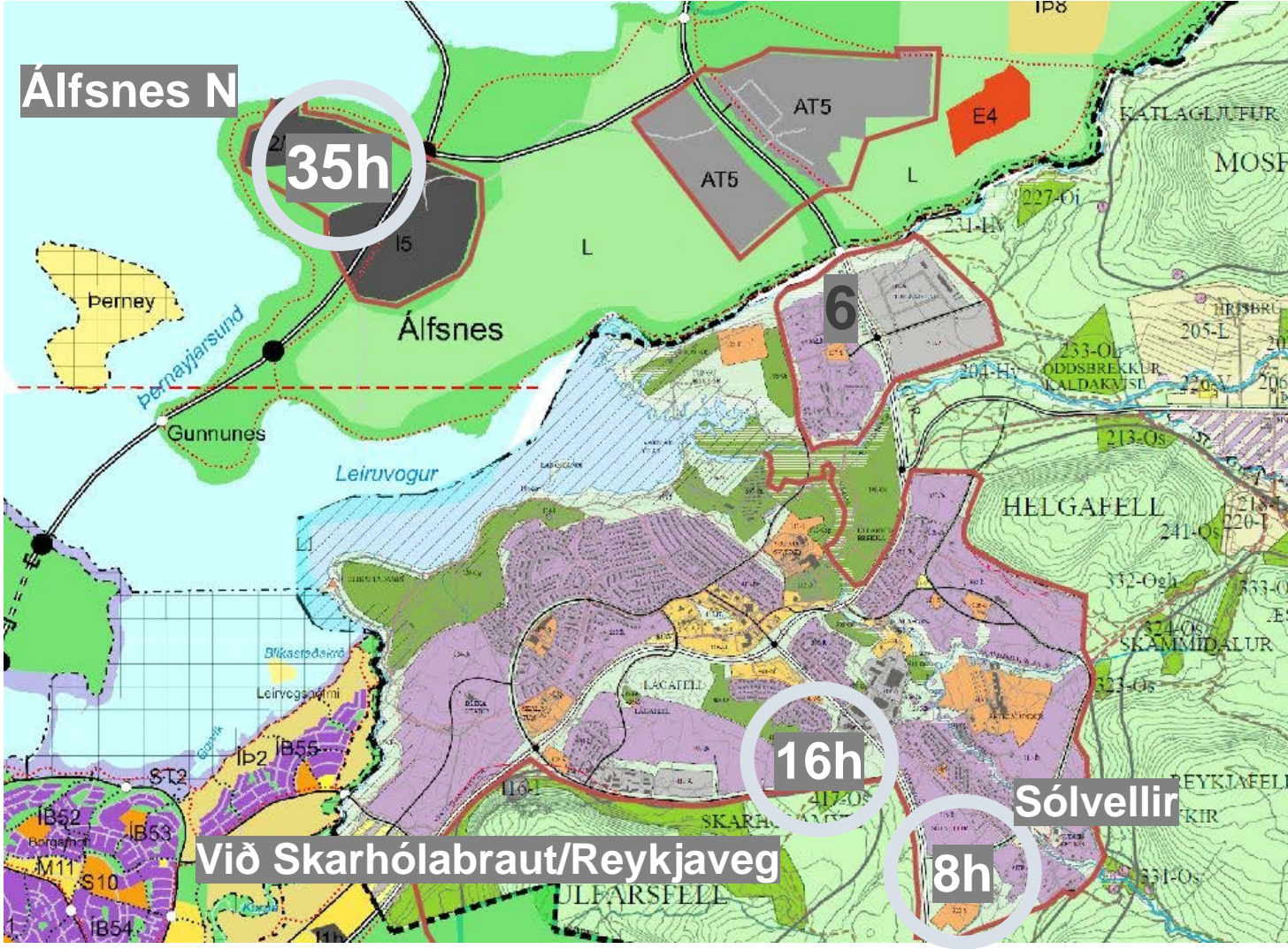
Sveitarfélög

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

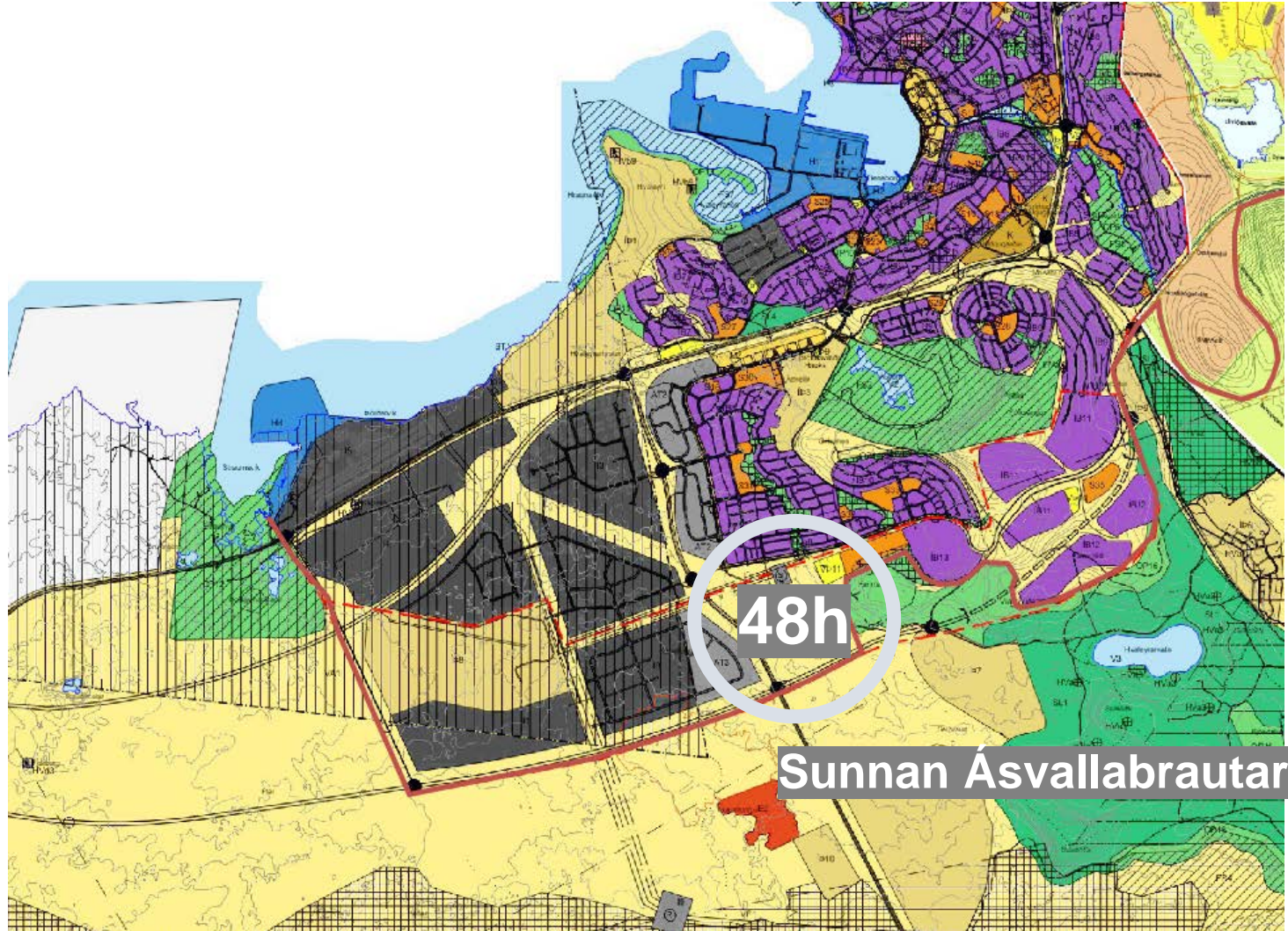
Tíu stærstu

Svæði	Óbyggt samkvæmt skipulagi (fm)	Úthlutunar-hæfar 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 m² (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 færir 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
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.

Virðingarfyllst,

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 Álfsnesvík. 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

SKJALAVER HÖFÐATORGI	
20. APR. 2018	
Málsnr.:	USK 2013020044
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

