

**FS: Hólmsheiði 2. áfangi****Bréf: Bréf****Málsnúmer:** 2021040188**Eigandi skjals:** Guðjón Ingi Eggertsson**Staða:** Í vinnslu**Dagsetningar:****Búið til:** 21.04.2021**Dagsetning skjals:** 06.04.2021**Upplýsingar um viðskiptavin:****Netfang:** "Heilbrigðiseftirlit"

<heilbrigðiseftirlit@reykjavik.is>

Notandi: "Heilbrigðiseftirlit" <heilbrigðiseftirlit@reykjavik.is>

Dagsetning: 6.4.2021 10:31:36

Til: "Guðjón Ingi Eggertsson" <Gudjon.Ingi.Eggertsson@reykjavik.is>, "Helgi Guðjónsson" <Helgi.Gudjonsson@reykjavik.is>

Efni: FS: Hólmsheiði 2. áfangi

Frá: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>**Sent:** þriðjudagur, 6. apríl 2021 10:13**Til:** Skipulagsstofnun - SLS <skipulag@skipulag.is>; ust@ust.is; 'ni@ni.is' <ni@ni.is>; 'Minjastofnun Íslands' <postur@minjastofnun.is>; skrifstofa@vedur.is; Borgarsögusafn <borgarsogusafn@reykjavik.is>; Heilbrigðiseftirlit <heilbrigðiseftirlit@reykjavik.is>; 'vegagerdin@vegagerdin.is' <vegagerdin@vegagerdin.is>; fakur@fakur.is; Íbúaráð Árbær og Norðlingaholt <ibuarad.arbaerognordlingaholt@reykjavik.is>; Íbúaráð Grafarholt og Úlfarsárdalur <ibuarad.grafarholtogulfarsardalur@reykjavik.is>; 'veitur@veitur.is' <veitur@veitur.is>; hafogvatn@hafogvatn.is; 'Samtök sv.félaga á hb.svæðinu (ssh@ssh.is)' <ssh@ssh.is>; kristin.loa.olafsdottir@reykjavik.is; Heilbrigðiseftirlit <heilbrigðiseftirlit@reykjavik.is>; helgi@skograekt.is**Efni:** Hólmsheiði 2. áfangi

Góðan dag,

Á fundi borgarráðs 18. mars 2021 var lögð fram skipulags- og matslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 26. febrúar 2021, þar sem gert er ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag að athafnasvæði sem markast af Fjárborg til vesturs og Suðurlandsvegi til suðurs og fjarsvæðis vatnsverndar til austurs.

Lýsingin var samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Óskað er eftir að ábendingar/umsagnir berist eigi síðar en 5. maí 2021.

Samþykkt var að leita umsagna um lýsinguna hjá eftirfarandi aðilum/stofnunum: hjá Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrufræðistofnun, Minjastofnun Íslands, Veðurstofnunni, Borgarsögusafni Reykjavíkur, Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Vegagerðinni, Hestamannafélaginu Fákí, Íbúaráði Árbæjar og Norðlingaholts, Íbúðaráði Grafarholts- og Úlfarsárdals, OR/Veitum, Hafrannsóknarstofnun, Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins, Framkvæmdanefndar Vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu og Skógræktarfélagi Reykjavíkur.

Lýsingin er aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar, reykjavik.is undir skipulag í kynningu.

Kveðja,

Þuríður Guðmundsdóttir

Reykjavíkurborg - umhverfis- og skipulagssvið

Skrifstofa skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111 - Netfang: skipulag@reykjavik.is

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.



Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi

Hólmsheiði – athafnasvæði áfangi 2

SKIPULAGS- OG MATSLÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS



DAGS. 26. FEBRÚAR 2021

Efnisyfirlit

INNGANGUR	2
AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILSKIPULAGS.....	2
STAÐSETNING OG AFMÖRKUN SVÆÐIS.....	2
LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM – NÚVERANDI ÁSTAND	3
Deiliskipulagssvæðið	3
Fornleifar	4
Jarðfræði	4
Græni trefillinn	4
Vatnsvernd	5
Tvöföldun Suðurlandsvegna.....	5
HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ.....	6
TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	7
Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	7
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.....	7
Gildandi deiliskipulag	8
Aðliggjandi skipulagsáætlanir.....	8
UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNAR	9
SKIPULAGSFERLIÐ	10
SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR	10

INNGANGUR

Í skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina. Deiliskipulagið fellur einnig undir lög um umhverfismat áætlana og er hér jafnframt lýst umfangi og áherslum umhverfismats í samræmi við 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir þetta svæði á Hólmsheiði. Skipulagssvæðið er innan skilgreinds svæðis fyrir athafnasvæði, AT4 samkvæmt Aðalskipulagi Reykavíkur 2010-2030, til er deiliskipulag fyrir hluta af athafnasvæðinu sem var samþykkt í ágúst 2019.

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS

Á árunum í kringum 2007 var unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir allt athafnasvæðið á Hólmsheiði sem tók aldrei gildi. Markið þess skipulags var m.a. að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum og útfæra gatnakerfi með góða tengingu við Hafravatnsveg og Suðurlandsveg. Fella skildi lóðir, byggingareiti og götur að landi og náttúrulegum staðháttum og að taka tillit til ræktaðra svæða.

Í gildi er deiliskipulag fyrir hluta athafnasvæðis á Hólmsheiði sem samþykkt var í Borgarráði 22. ágúst 2019. Með gerð þessa deiliskipulags er hugmyndin að ljúka við að skipuleggja allt athafnasvæðið á Hólmsheiði. Jafnframt hefur komið í ljós að eftir að það deiliskipulag tók gildi hafa komið upp atriði sem varða vatnsvernd sem nauðsynlegt er talið að skoða þurfi betur og verður það eitt af viðfangsefnum þessa deiliskipulags að skoða vatnsvernd á gildandi deiliskipulagi m.a. í tenginu við settjarnir sem hafa verið skipulagðar.

STAÐSETNING OG AFMÖRKUN SVÆÐIS

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og gildandi deiliskipulagi athafnasvæði 1.áfanga í austri. Að norðan nær svæðið að rammaskipulagi Austurheiða og að vestan upp að hesthúsabyggð á Hólmsheiði.

Á mynd 1 er sýnd tillaga að afmörkun skipulagssvæðis Lagt er til að deiliskipuleggja rétt tæplega 50 hektara svæði í þessum skipulagsáfanga.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðis.

LÝSING Á UMHVERFI OG STAÐHÁTTUM – NÚVERANDI ÁSTAND

Deiliskipulagssvæðið

Svæðið er í nokkrum halla, sem nær frá Suðurlandsvegi í um 85 metra y.s. til norðurs upp í allt að 110 metra y.s. Austan og suðaustanáttir eru ríkjandi á svæðinu. Veðurfarsmælingar sýna meiri úrkomu og lægri meðalhita á svæðinu en austar. Svæðið einkennist af frekar jarðgrunnum og grýttum holtum og melum, þar sem sjá má nokkur merki um jarðvegsrof, með mosa- og lyngi vöxnum lægðum á milli. Talsvert hefur verið plantað af trjám á svæðinu. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna aðrar tegundir. Áætluð umferð á svæðinu við Suðurlandsveg á þessum kafla er um 12.000 bílar á sólarhring en umferð um Lynghólsveg er um 580 bílar.

Töluvert útsýni er af svæðinu til suðurs yfir Rauðhóla, Heiðmörk, Elliðavatn og til Bláfjalla. Hengill sést í austri og frá efst hluta svæðis sést til Esju í norðri. Töluvert er um vegslóða og stíga innan svæðis og eru sumir slóðanna akfærir, og hafa einnig mikið verið notaðir af hestafólki. Engin starfsemi er innan svæðis í dag en Landsnet er með starfsemi á Geithálsi norð-austan við svæðið. Hesthúsabyggð í Almannadal er vestan við svæðið. Háspennulína, 220 kV lína frá aðveitustöðin Landsnes, liggur alveg í austurjaðri svæðisins frá NA til SV. Núverandi legu á línu á ekki að hafa áhrif á uppbyggingu á svæðinu, en gera skal ráð fyrir að umrædd lína verði lögð í jörð og legu hennar breytt í framtíðinni.

Næsta íbúabyggð við fyrirhugað skipulagssvæði er í um 1,6 km fjarlægð. Á milli Norðlingaholts og athafnasvæðisins í Hólmsheiði eru opin svæði til sérstakra nota, annars vegar Almannadalssvæðið og hins vegar Rauðhólar. Áformað athafnasvæði á Hólmsheiði er því ekki hluti af samfelldu þéttbýli borgarinnar, heldur stakt svæði, umkringt svæðum sem eru lítið

byggð

eða

óbyggð.

Fornleifar

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins og eru niðurstöður hennar birtar í sérstakri skýrslu (*Vegna deiliskipulags atvinnuhúsalóða í Hólmsheiði, Fornleifaskráning og örnefni, Minjasafn Reykjavíkur, 2007*). Í tengslum við deiliskipulag 1. áfanga var gerð fornleifaskráning (*Fornleifaskráning vegna deiliskipulags athafnasvæðis á Hólmsheiði, Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018*). Niðurstaða skráningarinnar í báðum þessu skýrslum er sú að á öllu svæðinu er að finna annars vegar ýmsar minjar frá hersetutíma styrjaldaráranna og hins vegar leifar af hinum gamla Suðurlandsvegi og mjög gömlum götum. Fornleifaskráningar þessar tóku bæði til þeirra minja sem sjást á yfirborði og þeirra sem eru horfnar af yfirborði og geta leynst undir sverði. Unnin verður fornleifaskráning fyrir þetta nýja deiliskipulag sem er hér til umfjöllunar.

Jarðfræði

Ljóst er að eitthvað er af virkum sprungum á svæðinu, og/eða í nágrenni þess sem taka þarf tillit til í deiliskipulagi. Við vinnu deiliskipulags fyrir 1. áfanga var unnin jarðfræðiskýrsla (*Hólmsheiði-sprunguleit, jarðfræðiskýrsla, umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, 2017*). Í skýrslu þessari kemur m.a. fram að berggrunnur á svæðinu sé basalt, grágrýti frá fyrri hluta ísaldar. Dýpi á fastan botn er á bilinu 0.4-3.3m, að meðaltali 1.7m. Ofan á berggrunni er víðast hvar misþykk jökulruðningskápa og þar ofan á er hula af moldarjarðvegi. Dýpt á yfirborð jökulruðnings er á bilinu 0.2-2.8m að meðaltali 1.0m. Svæðið allt er gróðri vaxið, þá helst lyngi og mosa. Allir skurðir eru þurrir. Enginn ummerki eru um að moldarjarðvegur hafi hrunið ofan í sprungur og teljast því sprungur „óvirkar“, þar sem þær virðast ekki hafa hreyfst síðan eftir ísöld. Ráðist verður í gerð jarðfræðiskýrslu fyrir þennan hluta athafnasvæðisins við gerð þessa deiliskipulags.

Græni trefillinn

Skipulagssvæðið er í jaðri Græna Trefilsins svokallaða en um hann segir í aðalskipulagi: “Græni Trefillinn: Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufar og lífríki og sambland skógræktar- og ósnortinna náttúrusvæða. Skógrækt innan Græna trefilsins er ákvörðuð á grunni náttúrufarsúttekta og heildarskipulags fyrir viðkomandi svæði. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum.

Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar og frístundaiðju innan græna trefilsins. Það er skýrt skilyrði að ekki verði tekið land undir slíka starfsemi umfram það sem nauðsyn ber til og að ekki verði reistar byggingar og mannvirki sem spilla umhverfinu.

Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga og gistipjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að

umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Enn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengaðan jarðveg innan græna trefilsins. Leitast skal við losa jarðveg á svæðum þar sem uppgræðslu er þörf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæði. Einnig er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarframkvæmdum

Vatnsvernd

Í tengslum við gerð deiliskipulags fyrir 1. áfanga athafnasvæðisins fólu Veitur og Reykjavíkurborg Vatnaskilum í ljósi nálægðar fyrirhugaðs athafnasvæðis við vatnsból Veitna við Gvenndarbrunna að meta mögulega mengunarhættu frá athafnasvæðinu gagnvart vatnsbólum. (*Athafnasvæði á Hólmsheiði, mat á mögulegri mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum, skýrsla nr. 19.06, júní 2019*). Við matið var lagt upp með að rýna í forsendur og útfærslu vatnsverndar á svæðinu, taka tillit til vatnafarsgagna sem fyrir liggja en hafa ekki verið nýtt við uppfærslu vatnafarsgrunns og reiknilíkans af Hólmsheiði og greina meginvatnafarsþætti í fyrirhuguðu athafnasvæði sem áhrif geta haft á dreifingu mengunar frá því. Matinu var einungis ætlað að horfa til áhrifa á vinnslusvæði og þ.a. vatnsvernd, enn ekki annarra þátta s.s. lífríkisþátta.

Í niðurstöðukafla skýrslunnar kemur ma. fram að til fyrirhugað athafnasvæði uppfylli nýverandi vatnsverndarfyrirkomulag þarf að varna því alfarið að yfirborðsvatn berist frá því inn á örggissvæði vatnsverndar. Þannig þarf bæði að tryggja að flóðavatn sleppi ekki út fyrir jaðra svæðisins til austurs og suðurs og að vatni þaðan sé ekki veitt reglubunið inn á öryggissvæðið. Mikilvægt er að við skipulag svæða á jöðrum viðkvæmra vatnasvæða sé gætt að því að fyrirhuguð starfsemi eða útfærsla ofanvatnslausna leiði ekki til þess að mengun eða mengað yfirborðsvatn geti við vissar aðstæður borist til slíkra vatnasvæða. Hluti af vinnu við nýtt deiliskipulag þessa áfanga verður að skoða svæðið á sama hátt og gert var við 1. hluta deiliskipulagsins.

Tvöföldun Suðurlandsvegar

Um þessar mundir stendur yfir undirbúningur vegna fyrirhugaðra framkvæmda við tvöföldun Suðurlandsvegar frá Bæjarhálsi að Hólmsá. Drög að tillögu að matsáætlun voru kynnt almenningi árið 2019 og tillaga að matsáætlun hefur verið lögð fram til meðferðar Skipulagsstofnunar í samræmi við lög nr. 106/2000, og tillagan send lögbundnum umsagnaraðilum til umsagnar. Beðið er athugasemda frá Skipulagsstofnun. Í kjölfarið mun vera unnin tillaga að deiliskipulagi fyrir tvöföldunina. Vegagerðin, í samvinnu við Reykjavíkurborg og Mosfellsbæ, áforma að tvöfalda Suðurlandsveg frá vegamótum við Bæjarháls að Hólmsá. Lagður verður 2+2 vegur og tengingum fækkað frá því sem nú er. Byggð verða þrenn mislæg vegamót. Gerðir verða nýir reið-, hjóla- og göngustígar. Markmið framkvæmdarinnar er að auka umferðaröryggi allra fararmáta og tryggja greiðari umferð um Suðurlandsveg. Vegurinn verður byggður í allt að fimm áföngum.

Vegagerðin, í samvinnu við Reykjavíkurborg og Mosfellsbæ, áforma að tvöfalda Suðurlandsveg frá vegamótum við Bæjarháls að Hólmsá. Lagður verður 2+2 vegur og tengingum fækkað frá því sem nú er. Byggð verða þrenn mislæg vegamót. Gerðir verða nýir reið-, hjóla- og göngustígar. Markmið framkvæmdarinnar er að auka umferðaröryggi allra fararmáta og

tryggja greiðari umferð um Suðurlandsveg. Vegurinn verður byggður í allt að fimm áföngum. Í áföngum 1 og 2 verður vegurinn tvöfaldaður án mislægra vegamóta. Ný akbraut verður lögð austan núverandi vegar, aðlaga þarf tengingar mislægra vegamóta við Bæjarháls og tengingar við hringtorg við Breiðholtsbraut. Við vegamót Breiðholtsbrautar er landrými takmarkað og einnig er þrengt að vegsvæði við Rauðavatnsskóg. Á þeim vegkafla verður byggður vegur með þröngu vegsniði, tvöfalda þarf hringtorg við Norðlingavað. Suðurlandsvegur liggur síðan á bökkum Bugðu (Hólmsár) austan Norðlingaholts á svæði sem að stórum hluta hefur verið raskað með ýmsum framkvæmdum. Tenging við Heiðmörk verður aðlöguð. Lögð verður áhersla á að raska ekki ánni og árbakkanum og því verður vegurinn tvöfaldaður til suðurs eftir að vegurinn þverar Bugðu (Hólmsá) og aftur verður yfirfærsla og breikkun til norðurs þegar farið verður yfir ána í annað sinn. Í áföngum 3 til 5 verða mislæg vegamót byggð við öll vegamótin á kaflanum nema við Heiðmerkurveg. Um er að ræða þrenn mislæg vegamót þ.e. við Breiðholtsbraut, við Norðlingavað og við Hafravatnsveg.

Framkvæmdin er matsskyld skv. tl. 10.07 í 1. viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Árið 2009 gerði verkfræðistofan EFLA tillögu að matsáætlun vegna breikkunar Suðurlandsvegar sem var samþykkt af Skipulagsstofnun. Í kjölfarið var gerð frummatsskýrsla og nauðsynlegar rannsóknir tengdar þeirri vinnu voru framkvæmdar. Ekki var farið út í framkvæmdir á þessum tíma og því var frummatsskýrsla ekki send til Skipulagsstofnunar.

Í tillögu að matsáætlun sem liggur fyrir er fyrirhugaðri framkvæmd og framkvæmdasvæði lýst og fjallað um umfang og áherslur umhverfismatsins. Fjallað er um þá umhverfispætti sem teknir verða til skoðunar í matinu. Þeir eru landnotkun, gróðurfar og vistlendi, fuglalíf, landslag og ásýnd, menningarminjar, hljóðvist og samgöngur. Í matsáætlun er jafnframt tilgreint hvaða gögn eru fyrir hendi sem nýtt verða við gerð matsins, hvaða rannsóknir hafa farið fram eða eru fyrirhugaðar vegna mats á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar.

HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ

- Að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum á svæðinu er varðar stærð og umfang í samræmi við skilgreiningu athafnasvæðis í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- Að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun og að taka tillit til skógræktar og þess gróður sem er á svæðinu í dag.
- Að innra gatnakerfi svæðis, ásamt göngu- og reiðleiðum verði einfalt og öruggt með góða tengingu við Suðurlandsveg.
- Að fella eins og hægt er lóðir, byggingar og götur að landi og náttúrulegum staðháttum.

- Að taka tillit til ákvæða um vatnsvernd sem eru í nálægð við svæðið (fjarsvæði skv. skilgreiningu vatnsverndar) og að koma í veg fyrir möguleg óæskileg áhrif af völdum starfsemi og umsvifa á svæðinu.
- Að skoða í tengslum við þessa skipulagsvinnu þau atriði sem á eftir að útfæra og leysa er varðar fyrsta áfanga skipulagssvæðisins á Hólmsheiði, athafnasvæði
- Að leitast verði eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið.

TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Athafnasvæðið sem hér um ræðir er innan vaxtamarka Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Vaxtamörk svæðisskipulagsins draga skýr skil á milli þéttbýlis og dreifbýlis og stuðla að sjálfbærri byggð innan marka og varðveislu náttúrusvæða og landbúnaðarlands utan marka.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem AT4. Athafnasvæði á 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 iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá kemur fram að 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 er áhersla á að ljúka uppbyggingu á þegar skipulögðum atvinnusvæðum, ekki síst á miðlægum svæðum, efla núverandi kjarna með auknu byggingarmagni og gera meiri kröfur til umhverfisgæða. Við deiliskipulag nýrra svæða eða þegar deiliskipulag eldri svæða er endurskoðað þarf alltaf að miða við stefnu um sérhæfingu atvinnusvæða, áætlaða eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og stefnu um jafnari dreifingu starfa.

Almenn skilgreining um athafnasvæði er; Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður. Íbúðir, hótél og gististaðir eru ekki heimil á athafnasvæðum í Reykjavík. Smásöluverslun er almennt ekki heimil á athafnasvæðum, nema það sé sérstaklega tilgreint í sérákvæðum fyrir viðkomandi athafnasvæði og þá einkum rýmisfrek verslun. Óheimilt er að veita leyfi til rekstrar nýrra matvöruverslana á athafnasvæðum. Skrifstofur sem tengjast grunn starfsemi athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð, eru heimilar.

Samkvæmt heimildum í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er heildaruppbyggingarmagn alls svæðisins á Hólmsheiði um 300 þ. fm sem mögulegt er að skipuleggja til að halda samræmis við aðalskipulag. Talan 50 þ. fm nettó, er sett fram til viðmiðunar um magnið sem gæti byggst upp fyrir 2030, vegna umferðarspár og til að gæta samræmis við svæðisskipulag.

Gildandi deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið en eins og fyrr greinir er í gildi er deiliskipulag fyrir 1. hluta athafnasvæðisins.



Mynd 2. Deiliskipulag 1. áfanga athafnasvæðis

Aðliggjandi skipulagsáætlanir

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eiga skipulagsmörk við fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði:

1. Deiliskipulag fyrir fangelsi á Hólmsheiði, samþ. 2.10.2001 – síðast breytt árið 2013.
2. Deiliskipulag fyrir hesthúsabyggðina á Hólmsheiði, samþ. 23.09.2003 – síðast breytt árið 2013.
3. Deiliskipulag fyrir svæði Landsnets á Hólmsheiði, samþ. 26.09.2007, síðast breytt 2018.
4. Deiliskipulag fyrir jarðvegslosun á Hólmsheiði, samþ. 4.11.2007.
5. Deiliskipulag fyrir fisflug á Hólmsheiði, samþ. 09.12.2010 – síðast breytt árið 2019.
6. Deiliskipulag athafnasvæði Hólmsheiði, samþ. 22.08.2019.



Mynd 3. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

UMHVERFISÁHRIF ÁÆTLUNAR

Unnin verður umhverfisskýrsla tillögunnar sem hluti af deiliskipulaginu. Skoðaðir verða umhverfisþættir eins og ársýnd, landnotkun, vatn, vistkerfi, menningarminjar og landslag.

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

SKIPULAGSFERLIÐ

Tímasetning helstu verkátanga og kynninga fyrir almenning:

Mars 2021	Lýsing samþykkt til auglýsingar í Skipulags- og samgönguráði og Borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Mars 2021	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Apríl –	
Ágúst 2021	Deiliskipulagstillaga unnin.
Ágúst 2021	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa, fundi Skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.
Ágúst - September 2021	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst.
Október 2021	Athugasemdum svarað, svörin afgreidd í Skipulags- og samgönguráði.
Október 2021	Svör tekin fyrir í borgarráði.
Nóvember 2021	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Desember 2021	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, skipulag tekur gildi.

SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR

Skipulagsstofnun

Umhverfisstofnun

Náttúrufræðistofnun

Minjastofnun Íslands

Veðurstofan

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Vegagerðin

Hestamannafélagið Fákur

Íbúaráð Árbæjar og Norðlingaholts

Íbúðaráð Grafarholts og Úlfarsárdals

OR/Veitur

Hafrannsóknarstofnun

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Framkvæmdanefnd Vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu

Skógræktarfélag Reykjavíkur

Umsagnir óskast sendar á: skipulag@reykjavik.is



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

Reykjavík, 5. maí 2021
Tilvísun: 2021040188/10.3

Efni: Umsögn HER um skipulags- og matslýsingu vegna nýs deiliskipulags: Hólmsheiði - athafnasvæði áfangi 2

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 6. apríl 2021 þar sem tilkynnt var s
kipulags- og matslýsing umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 26. febrúar
2021, þar sem gert er ráð fyrir að unnið verði deiliskipulag að athafnasvæðinu og óskað
ábendinga eða athugasemda. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í
suðri og gildandi deiliskipulagi athafnasvæði 1. áfanga í austri. Að norðan nær svæðið að
rammaskipulagi Austurheiða og að vestan upp að hesthúsabyggð á Hólmsheiði. Fyrirhugað
deiliskipulagssvæði liggur í jaðri vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins m.a. að hluta inni
á öryggissvæði fyrir grunnvatn, næst Suðurlandsvegi. Samkvæmt skipulagslýsingu er einkum
gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér.
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur móttengið tillöguna og gefur eftirfarandi umsögn.

HER ítrekar að fyrirhugað athafnasvæði liggur í jaðri vatnsverndarsvæðis
höfuðborgarsvæðisins m.a. að hluta inni á öryggissvæði fyrir grunnvatn næst Suðurlandsvegi.
Gæta þarf þess að þar verði einungis leyfð starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með
sér. Einnig að hugað verði sérstaklega að mengunarvörnum á framkvæmdatíma.

HER tekur undir og ítrekar bókun Framkvæmdarstjórnar um vatnsverndarsvæði
höfuðborgarsvæðisins í fundargerð dags. 28. febrúar 2019. *"Framkvæmdastjórn hefur
yfirfarið deiliskipulagið fyrir Hólmsheiði og gerir ekki athugasemdir ef frá er talið að skoða
þarf hvort hægt sé að leita frekari leiða með rennsli ofanvatns af athafnasvæðinu þannig að
það renni ekki inn á vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins við öfgaáðstæður. Þar sem
hluti svæðisins fer inn á öryggissvæði grunnvatns sbr. vatnsverndarkort samþykkt 2015, er
mikilvægt að huga sérstaklega að vöktun á framkvæmdatíma um leið og lögð verði áhersla á
að sú starfsemi sem fer inn á svæðið hafi ekki mengunarhættu í för með sér."*

HER tekur undir mikilvægi þess að leitast verði eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar
sem því verður viðkomi svo fremi sem það er ekki á kostnað vatnsverndar.

Vakin er athygli á að þann 28. desember 2020 kom út reglugerð nr. 1400 um mengaðan
jarðveg og koma þar fram viðmiðunarmörk fyrir þungmála og lífræn efнасambönd fyrir
landnotkun atvinnuhúsnæðis. Ef komið er niður á mengaðan jarðveg þarf að tilkynna það til
HER.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir við fyrirhugað skipulag á síðari
stigum.



Reykjavíkurborg
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Virðingarfyllt
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Helgi Guðjónsson
Heilbrigðisfulltrúi