



Reykjavík 05.02.2019

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
Árný Sigurðardóttir
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 12. desember 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Hólmsheiði, athafnasvæði

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs um nýtt deiliskipulag fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði. Skipulagssvæðið er um 60 ha að stærð og liggur að jaðri vatnsverndarsvæðis Höfuðborgarsvæðisins og er í jaðri græna trefilsins. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að skipuleggja athafnasvæði, með fjölbreyttum atvinnulóðum innan svæðis, undir ýmis konar starfsemi sem fellur að markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, þ.á.m. lóðum fyrir gagnaver, skv. uppd. Arkís arkitekta dags. 18. október 2018. Einnig er lögð fram greinargerð, skipulagsskilmálar og umhverfisskýrsla Arkís arkitekta ehf. dags. 18. október 2018. Jafnframt er lögð fram fornleifaskráning Borgarsögusafns Reykjavíkur, greinargerð Íslenskra orkurannsókna dags. 1. september 2018 og umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 21. september 2018.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til Borgarráðs.

Fulltrúar Skipulags- og samgönguráðs bóka: Skipulags- og samgönguráð leggur til að framkvæmd deiliskipulagsins og uppbygging á svæðinu verði unnin í góðu samstarfi við Veitur og HER til að tryggja innleiðingu og örugga útfærslu þeirra ofanvatnslausna sem eru settar fram í greinargerði skipulagsins.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

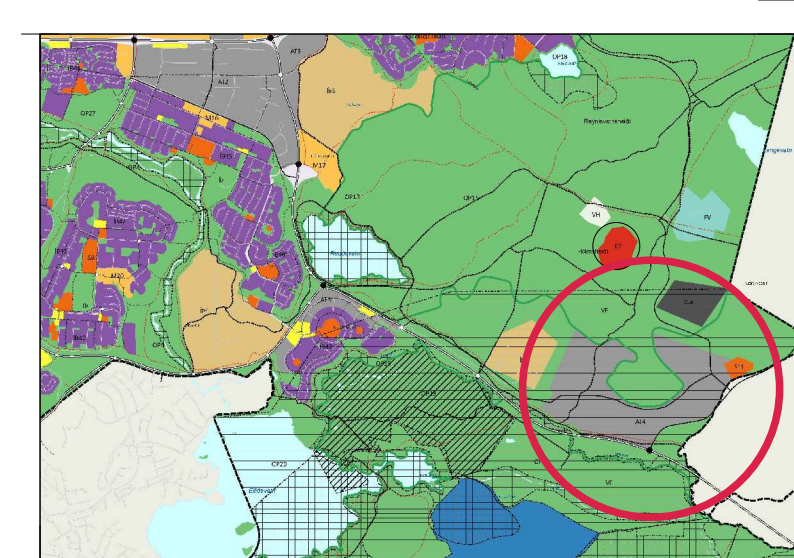
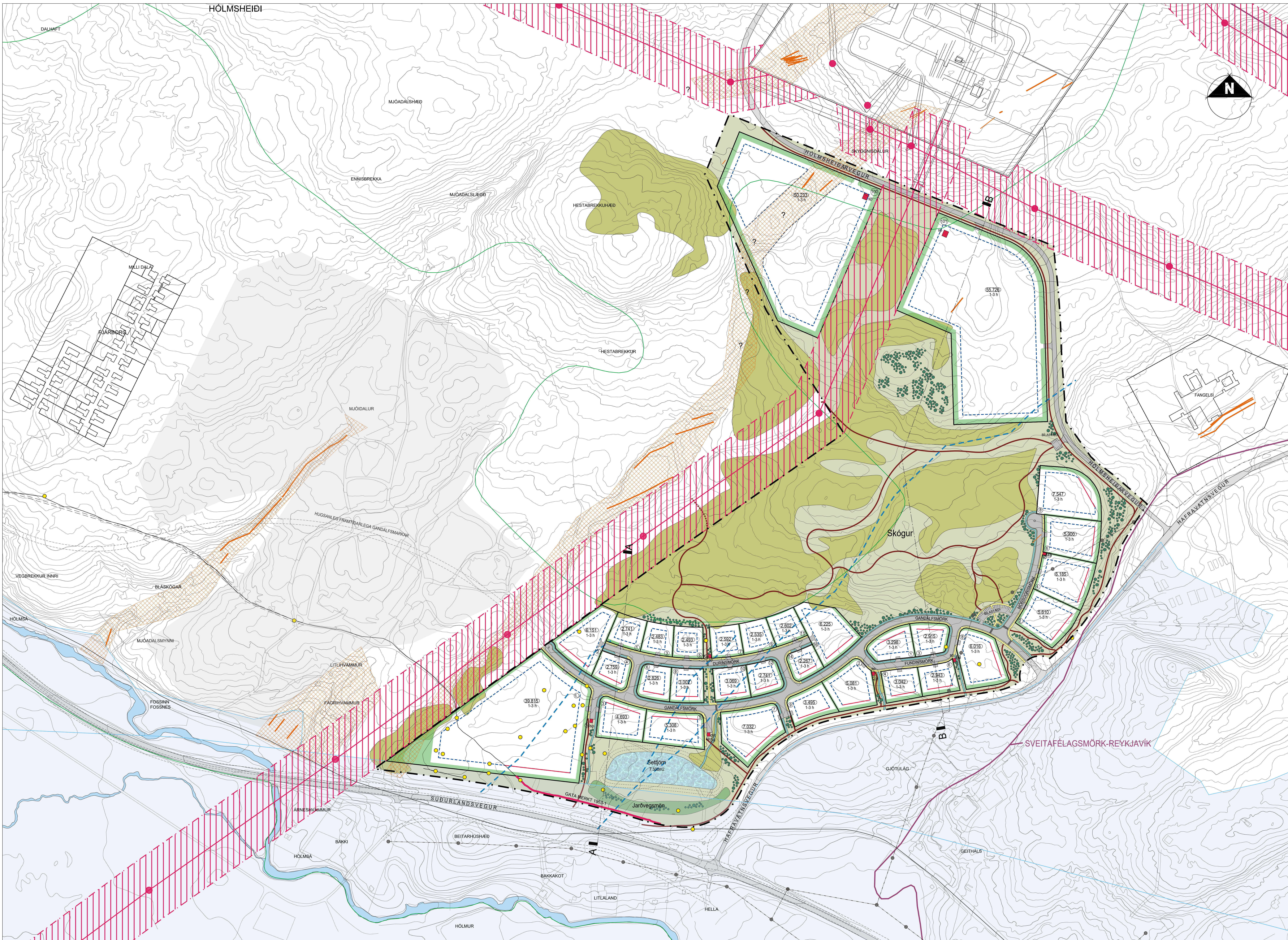
Ann María Andreassen

Borgarráð samþykkti erindið á fundi sínum þann 17. janúar 2019. Málið er í auglýsingu til og með 11. mars 2019 og eru gögn aðgengileg á reykjavik.is/skipulag í kynningu.

Sent til Borgarsögusafn/Borgarminjavörður, Hestamannafélagið Fákur, Landsnet hf, Minjastofnun Íslands, Mosfellsbær, Náttúrufræðistofnun Íslands, OR / Veitur ohf, Reiðveganefnd í Kjalarnesþingi, Skógræktarfélag Reykjavíkur, SSH Vatnsvernd, Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Veidimálastofnun, Þjónustumiðstöð Grafarholts, Úlfarsárdal

SKJALAVER HÖFÐATORGI
07. FEB. 2019
Málsnr.: 2019-02-0076
Bréfalykill: 10.3

DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI



Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðhöndlun í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
 _____ dæmi _____
 _____ dæmi _____

Tilagan var auglýst frá _____ með
 athugasemdalæsi til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dæli
 Stjórnartíðinda þann _____

Ef engar athugasemdir berast kemur þessi texti líka inn að lokinni
 auglýsingu.

Engar athugasemdir bárust við tilöguna á auglýsingartíma og var
 hún því afgreidd endanlega á embættisráðgjafarúmi
 skipulagsráða Reykjavíkur þann _____

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lotamörk
- Byggingarhefur
- Búndin byggingarlína
- Gata
- Ofanvatnarsíur
- Góngustígur
- Kvæð um gróurbelli á lög
- Innviðskur á lög
- Húsnúmer
- Farnetrastaró lövar
- Fjöldi hæða
- Spennistöður / Dælustöð
- Hvarfnað OR
- Skógur
- Tré, áherslutaðir fyrir tré sem
þurfa að vika vegna deiliskipulags
- Möguleg framtíðarlega vega utan
skipulagsvæðis, lega ekki fastögg
- Hómsá
- Sveitafélagsmörk
- Setjörn
- Mörk vatnsvæðisvæðis
- Mörk grana tvefjans
- Hæðallur
- Heigunarsvæði háspennulína
og línuvæði
- Byggjalína
- Vikkar sprungur
- Övkar sprungur
- Byggingir til skýringar
- Farnelkar
- Jarðvegsmörk
- Möguleg atfönikun
2. alanga

- Hluti af þessu deiliskipulagi er:
- Greinargerð, skipulagsskiðmalar og umhverfisskýrsla döggeitt 18.10.2018
 - Meðhöndlun ofanvæðis & Hólmsheiði 2018 - Mannvit - 1290239-000-CRP-0003
 - Minnisbæði Hávaði & athafnasvæði Hólmsheiði - Efta MIN-001-V01
 - Fornleifaskýring vegna deiliskipulags & athafnasvæði í Hólmsheiði - Borgarsögusafn Reykjavíkur skýrsla nr. 192

Útg. daga, skýring, teiknað

ARKÍS
 G E T I N G A R
 Képpavegi 152 104 Reykjavík
 t: 531107-0550 f: 5311 2000
 www.arkis.is arkis@arkis.is

Hólmsheiði
 Deiliskipulagsskjal fyrir athafnasvæði
 Reykjavíkur
 Staðgernt: Staðgernt
 Landnúmer: Landnúmer
 Væðing: Væðing

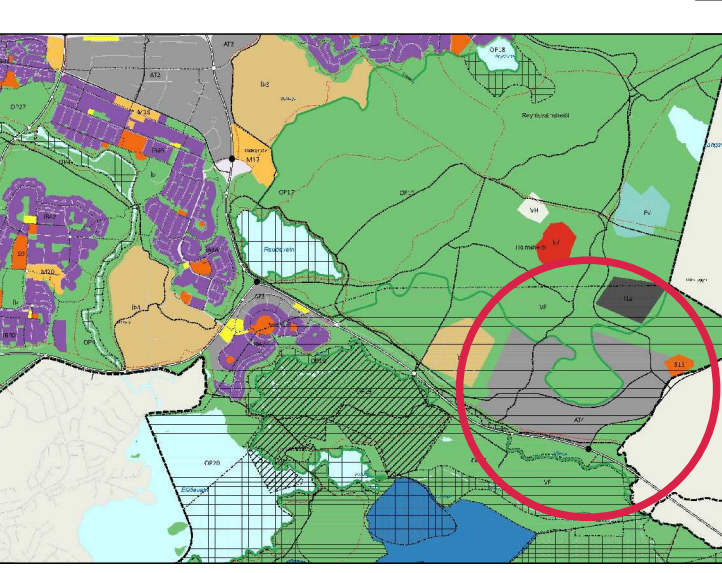
Hönnuður:
 • Akastern Snorason arkitekt ísa t: 161161-2769
 • Arna Þel Jónsson arkitekt ísa t: 010734-4819
 • Björg Tólfsson arkitekt ísa t: 020460-4889
 • Björn Guðbrandsson arkitekt ísa t: 170174-3059
 • Ósgrí Guðmundsson arkitekt ísa t: 270150-6869
 • Þorvaldur L. Þórgunsson byggingarfr. btl t: 250572-3529

• Hönnuður aðal-áheppaðar
 • Hönnuðarstjóri
 • Hönnuðarstjóri
 • Hönnuðarstjóri
 • Hönnuðarstjóri

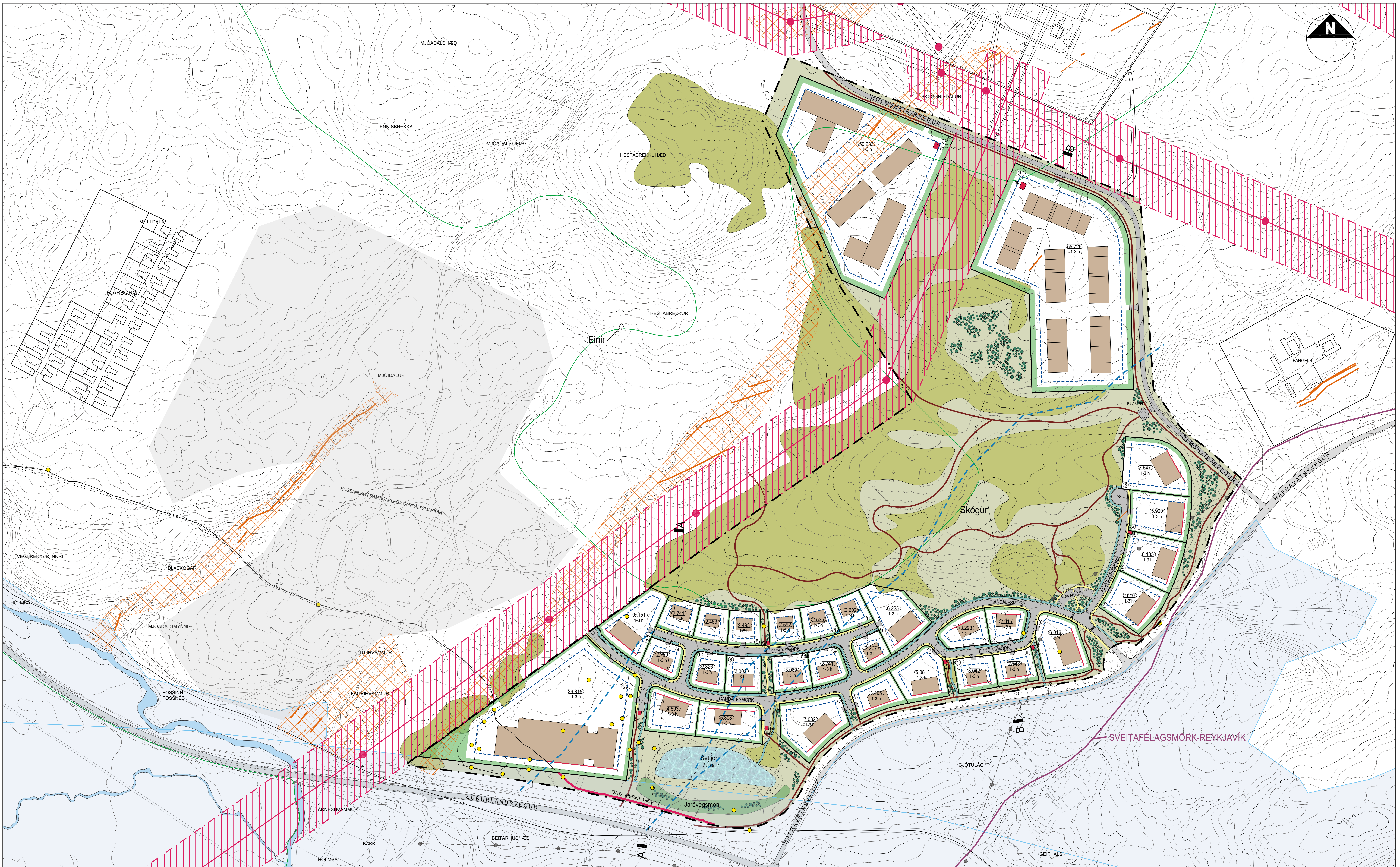
Hönnuð / teiknað: egðte Maíllavá: 1:2000
 Yfirlit / samþykkt: Yfirlit / samþykkt: 18.10.2018

Deiliskipulagsdráttur af Hólmsheiði, mkv. 1:2000

DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI

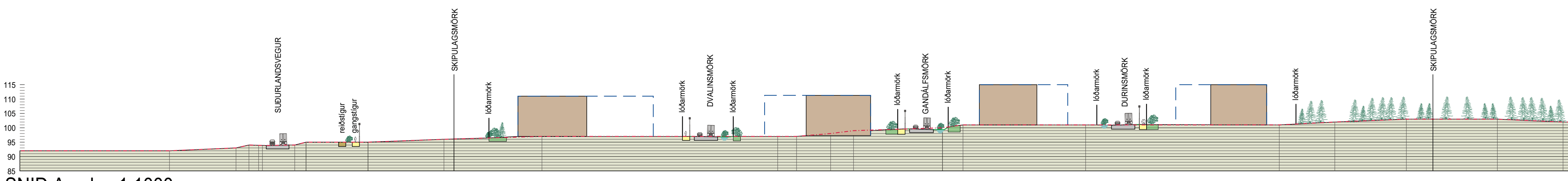


Hlíti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

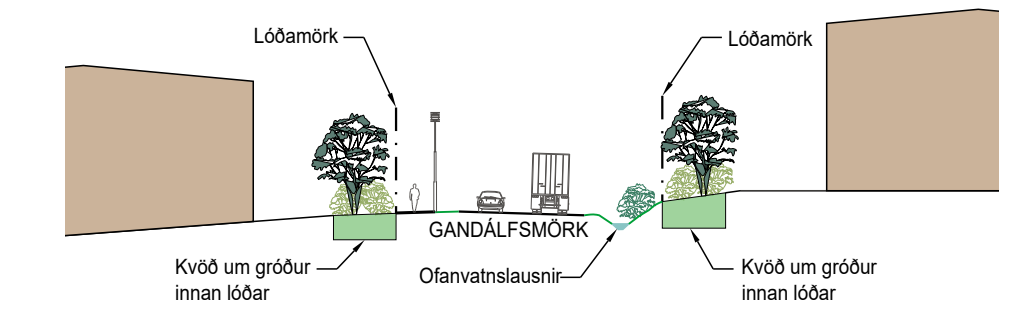


- SKÝRINGAR:**
- Skýringarmörk
 - Lötarmörk
 - Byggingarleit
 - Bundinn byggingarlína
 - Gangstítt Gata
 - Öfvarvatnsrásir
 - Göngustígur
 - Kvöld um gróurbelti á lóð
 - Innkeytur á lóð
 - Húsnúmer
 - Færmetrastærð lóðar
 - Fjöldi hæða
 - Spennistöðvar / Deilustöð Hávatns ÖR
 - Skógur
 - Tré: áherslustær fyrir til sem þurfa að víkja vegna deiliskipulags
 - Möguleg framtíðarlega vega utan skipulagssvæðis, lega ekki fastögu
 - Hólmá
 - Sveitafélagsmörk
 - Settjörn
 - Mörk vatnsvæðisvæðis
 - Mörk græna trefliss
 - Hæðalinnur
 - Hæðunarsvæði háspennulína og línastöð
 - Byggjalína
 - Vikkar sprungur
 - Övkar sprungur
 - Övkar sprungur
 - Byggingar til skýringar
 - Fonnleifar
 - Jarðvegsmön
 - Möguleg afmörkun 2. áfanga

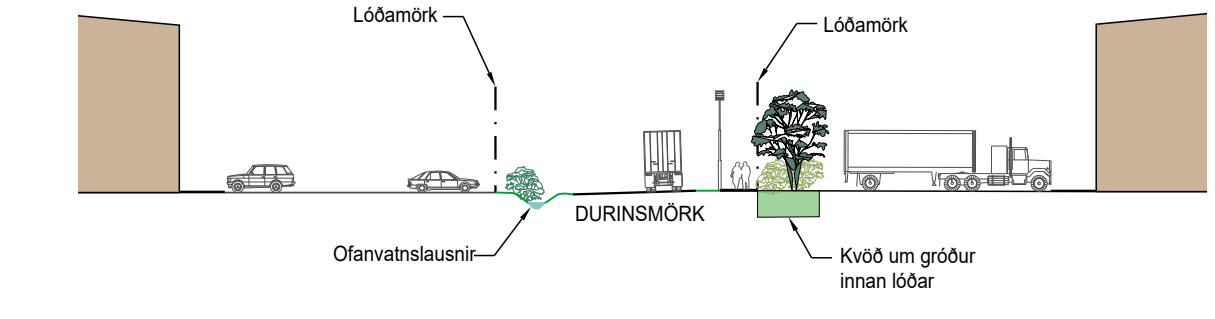
Skýringaruppráttur af Hólmsheiði, mkv. 1:2000



SNID A, mkv. 1:1000



Dæmigt götusnið, mkv. 1:500



Dæmigt götusnið, mkv. 1:500

ARKÍS
G E T I N G A R

Keppavegi 152 104 Reykjavík
t: 531107-0550 s: 511 2000
www.arkis.is

Hólmsheiði
Deiliskipulagstaga fyrir athafnasvæði
Reykjavíkur
Staðnúmer: Landnúmer: Landnúmer: Landnúmer:
124339

Hönnuður:
 • Akastefni Snorsson arkitekt ísa t: 161161-2769
 • Ólafur Þór Jónsson arkitekt ísa t: 010173-4819
 • Ólafur Tellefsen arkitekt ísa t: 020469-4589
 • Björn Guðbrandsson arkitekt ísa t: 170174-3059
 • Ólafur Guðmundsson arkitekt ísa t: 270150-6969
 • Þorvaldur L. Þórgunnarson byggingarfr. tlf t: 250572-3529

© Hönnuður aðal-ábyrgðaráttur
 © Hönnuðarstíttur
 Hönnað / tekið: 18.10.2018
 Yfirsko / samþykkt: 18.10.2018

SKÝRINGARUPPRÁTTUR (90)1.02
teikning breyting
Deiliskipulagstíllaga

SNID B, mkv. 1:1000

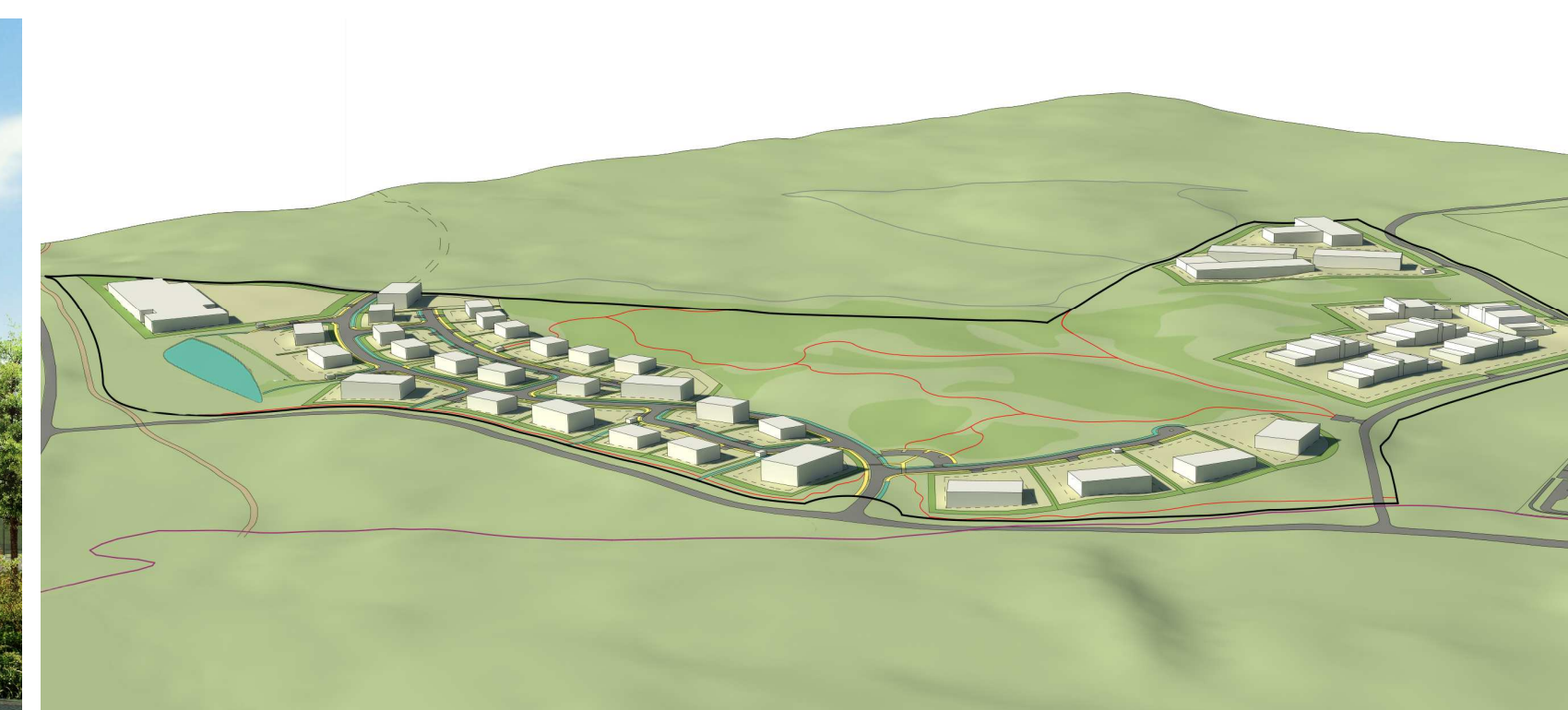
DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI



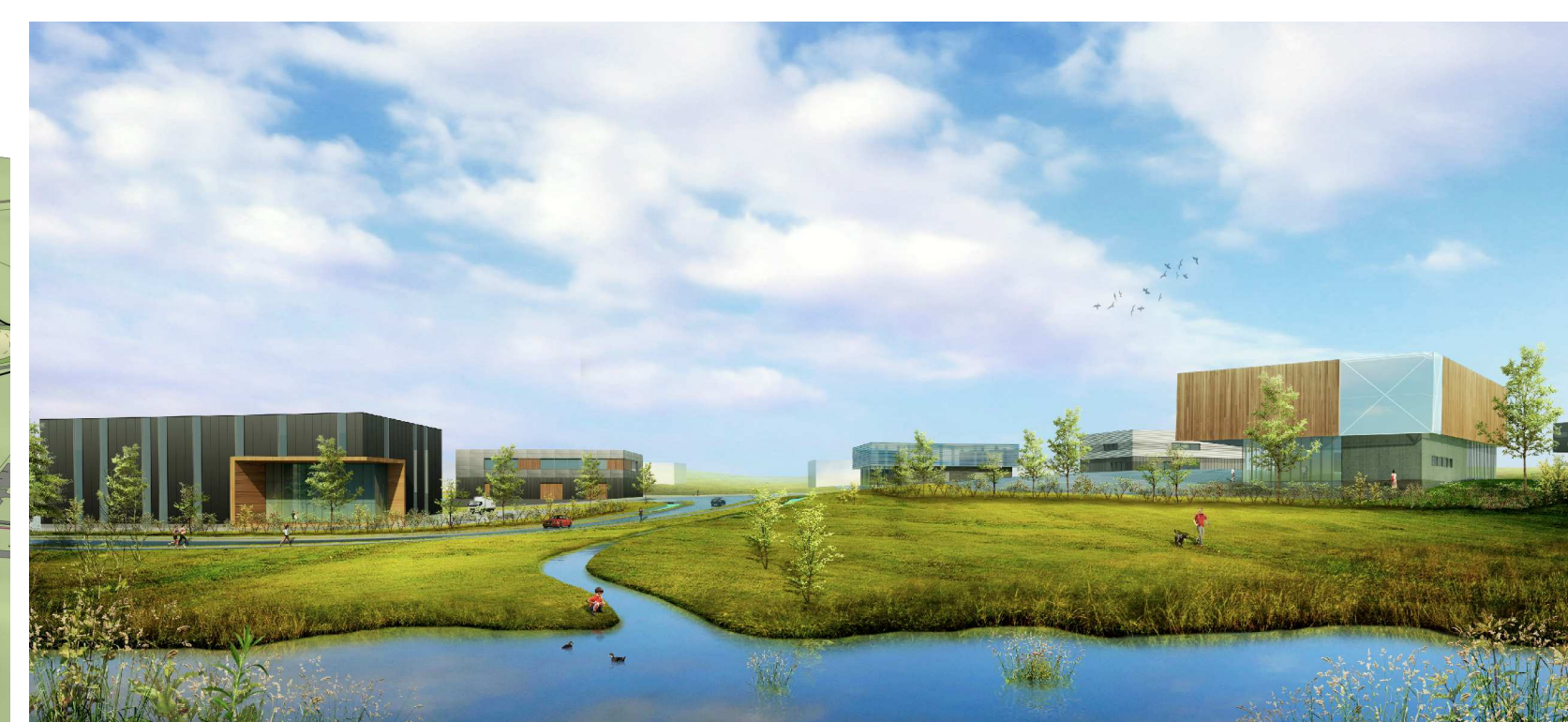
Skýringarmynd af skógi, sprungum, háspennulínunum, örnefni og fornleifum á Hólmssheiði, mkv. 1:2000



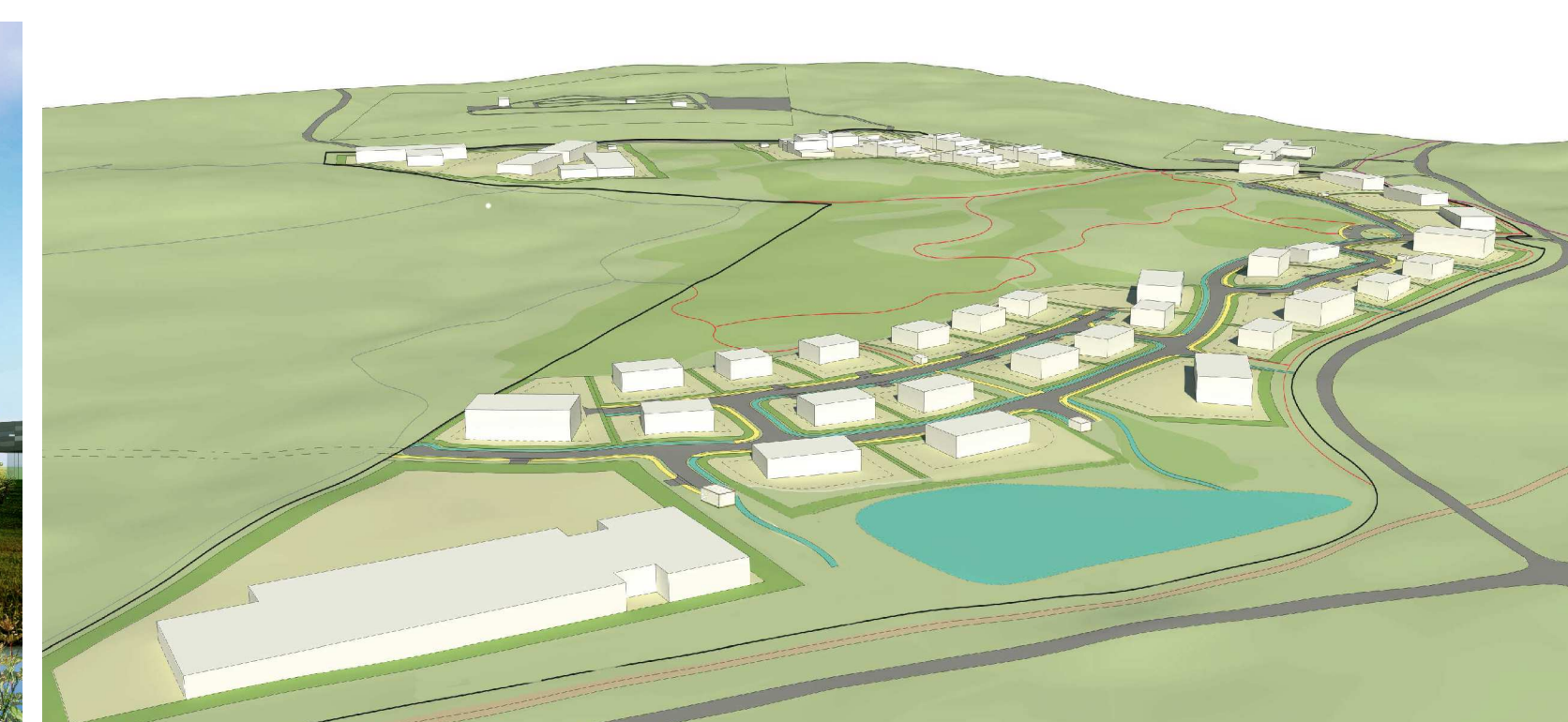
Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Háfravatnsvegi



Horft til vesturs



Ásýnd frá Suðurlandsvegi



Horft norðaustur

Útg. dag: skýring tekið

ARKÍŚ
G E T I Þ E R T A T

Kleppavegi 152 104 Reykjavík
t: 531107-0550 s: 511 2000
www.arkis.is arkis@arkis.is

Hólmssheiði
Deiliskipulagsskjal fyrir athafnasvæði
Sveitfélag: Reykjavík
Staðgrein: Landnúmer: 124339
Hönnuður: arkitekt í.a. arkitekt í.a. arkitekt í.a. arkitekt í.a. arkitekt í.a.
©Akselinn Snorrason arkitekt í.a. t: 161161-2769
©Anna Þel. Jónsson arkitekt í.a. t: 010774-4819
©Siggi Tósson arkitekt í.a. t: 020460-4589
©Björn Guðbrandsson arkitekt í.a. t: 17074-3059
©Siggi Guðmundsson arkitekt í.a. t: 270150-6969
©Hanna L. Björgvinsson byggingar. tlf. t: 250572-3529

© Hönnuður aðal-ábyrgðarátt
© Hönnuðarstíll
Hönnuð / tekið: eg/te Maískv. 1:2000
Yfirsko / samþykkt: Yfirsko Dagsetning: 18.10.2018

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR
(90)1.03
tekið breyting
Deiliskipulagsskjal



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

HÓLMSHEIÐI - athafnasvæði

*Greinargerð, skipulagsskilmálar og
umhverfisskýrsla*



Útgáfa 0.0

18/10/2018

ARKÍS

EFNISYFIRLIT

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

5.3	Áhrifabættir	30
5.4	Umhverfisþættir	30
5.5	Umhverfisviðmið	31
5.6	Einkenni og vægi áhrifa	32
5.7	Valkostir	32
5.8	Umhverfisáhrif – hvaða umhverfisþætti voru metnir	33
5.9	Vöktun	34
5.10	Samantekt á niðurstöðu umhverfismats	34
5.11	Niðurstaða	35
6	UPPDRÆTTIR	36
6.1	Deiliskipulagsuppdráttur	37
6.2	Skýringaruppdráttur	39
6.3	Skýringarmynd - Skógur, sprungur, rafmagns- og háspennulínur, örnefni og fornleifar	41
7	HEIMILDASKRÁ	43

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins	5
Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	7
Mynd 3. Furuskógur á deiliskipulagssvæðinu	8
Mynd 4. Útsýni frá deiliskipulagssvæðinu	9
Mynd 5. Háspennulínur og byggðalína	10
Mynd 6. Jarðsprungur	11
Mynd 7. Fornleifar og örnefni	12
Mynd 8. Tíðnirit fyrir vindáttir (vindrós) á Hólmi frá 1961-1983	13
Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B.	15
Mynd 10. Götur og stigar	17
Mynd 11. Gróðurbelti kringum lóðir	18
Mynd 12. Ásýnd frá Suðurlandsvegi	20
Mynd 13. Skógur	22
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan	25
Mynd 15. Sneiðing A-A	25
Mynd 16. Sneiðing B-B	25
Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatnsvegi	28

TÖFLUSKRÁ

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

0 SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR

0.1 Samþykktir

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

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

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

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

0.2 Breytingar

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

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

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

Breytingar á texta og viðbætur eru **svart- og skáletraðar**.

1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

1.1 Tildrög deiliskipulagsvinnu

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

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

1.2 Inngangur

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

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

Gandálfsmörk á deiliskipulagstillögu athafnasvæðis á Hólmsheiði er tengibraut skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. og er af þeim sökum tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, sbr. 2. viðauka laganna, lið 10c. Jafnframt er deiliskipulagstillagan háð ákvæðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, en þau gera kröfu um að gerð sé grein fyrir umhverfisáhrifum skipulagstillagna á verndarsvæðum, þar sem hluti deiliskipulagssvæðisins fer inn á öryggissvæði fyrir grunnvatn samkvæmt vatnsverndarkorti samþykktu 2015 með samþykkt nr. 555/2015.

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

1.3 Markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

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

1.4 Kynning og samráð

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

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

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

1.5 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

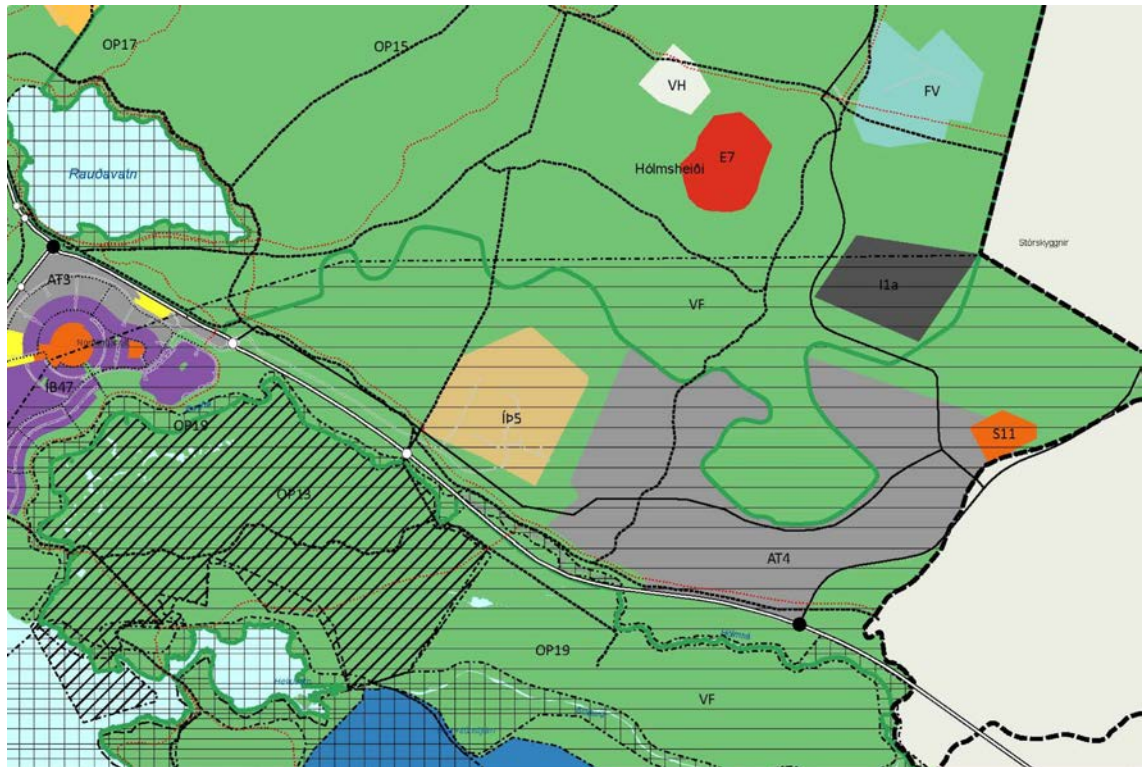
Deiliskipulagið nær yfir svæði sem er samanlagt um 60 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og borgarmörkum Reykjavíkur/ Mosfellsbæjar í austri. Að norðan nær svæðið að spennivirki Landsnets og að vestan upp að 100 m helgunarsvæði háspennulína Landsnets. Aðkoma að athafnasvæðinu er um Hafravatnsveg að austan og um Hólmsheiðarveg að norðan.

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



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins

2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

2.1 Skipulagsforsendur

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

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

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

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

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir:

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

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

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

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

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

2.2 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand

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

Svæðið einkennist af frekar jarðgrunnum og grýttum holtum og melum, þar sem sjá má nokkur merki um jarðvegsrof, með mosa- og lyngi vöxnum lægðum á milli. Talsvert er af lúpínu á svæðinu og plantað hefur verið trjám í umtalsverðu mæli. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna blágreni, lerki og fleiri tegundir. Ljóst er að við uppbyggingu skipulagsvæðisins mun verða rask á þessum trjágróðri. Gert er ráð fyrir að tré sem mun standa innan lóða verði látinn halda sér að hluta, eftir því sem aðstæður leyfa.



Mynd 3. Furskógur á deiliskipulagssvæðinu

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



Mynd 4. Útsýni frá deiliskipulagssvæðinu

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

2.3 Græni trefillinn

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

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

2.4 Háspennulínur og aðrar raflínur

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

Byggðalína (raflína) sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu



Mynd 5. Háspennulínur og byggðalína

2.5 Vatnsvernd

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

Reglugerðir sem gilda um vatnsverndarsvæði eru eftirfarandi:

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

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

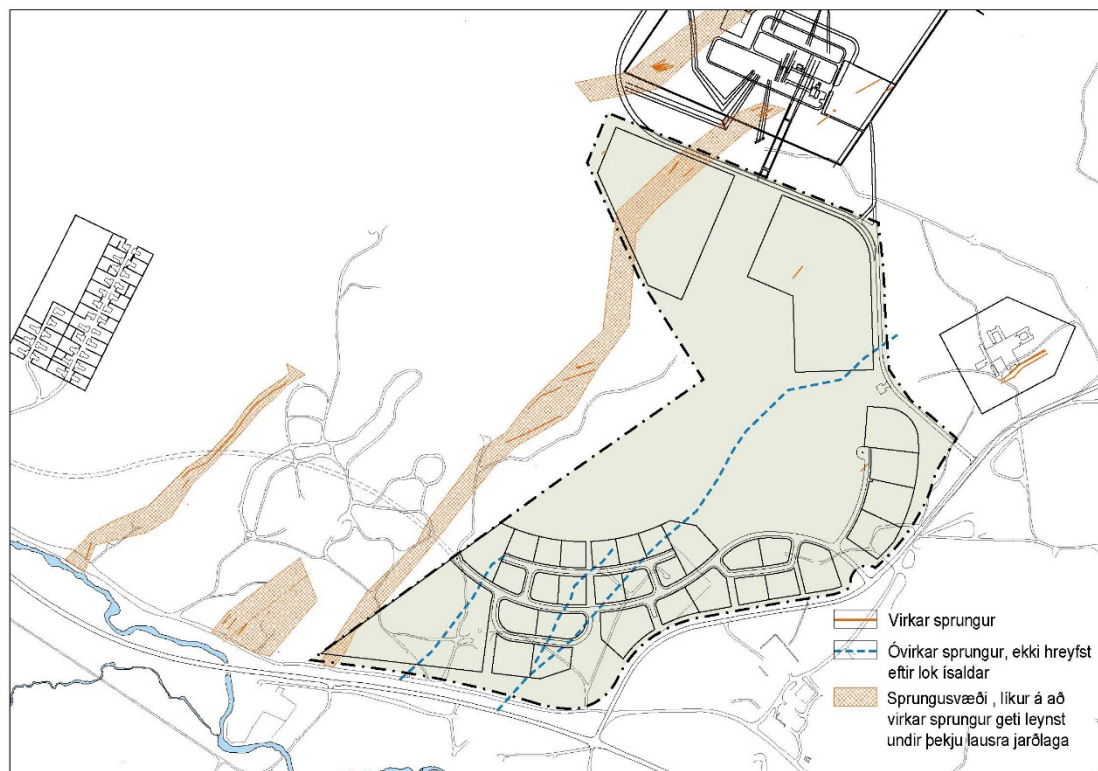
Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. Lóðarhafar og framkvæmdaðilar á skipulagssvæðinu skulu kynna sér vandlega þær reglugerðir og skilgreiningar sem við eiga vegna allra framkvæmda innan þess, afla sér tilskilinna leyfa og uppfylla þau skilyrði sem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

Leiki vafi á því hvort um mengandi starfsemi er að ræða skal leita umsagnar og eftir atvikum samþykkis Heilbrigðiseftirlits.

2.6 Jarðsprungur

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

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



Mynd 6. Jarðsprungur

Sprungur eru flokkaðar í „virkar“ sprungur, sem eru flestar gliðnunarprungur og hafa sýnilega hreyfst eftir að Ísöld lauk fyrir 10.000 árum, og „óvirkar“ sprungur, þar sem ekki eru sýnileg ummerki hreyfinga á sama tímabili. Niðurstöður sprunguleitar eru á deiliskipulagsupprætti, sem sýnir líklega staðsetningu á sprungum. (sjá nánar kafla 3.4). Fleiri virkar sprungur kunna að finnast þegar byrjað verður að byggja mannvirki. Austar á svæðinu fundust ekki merki um hreyfingar sprungna eftir lok Ísaldar.

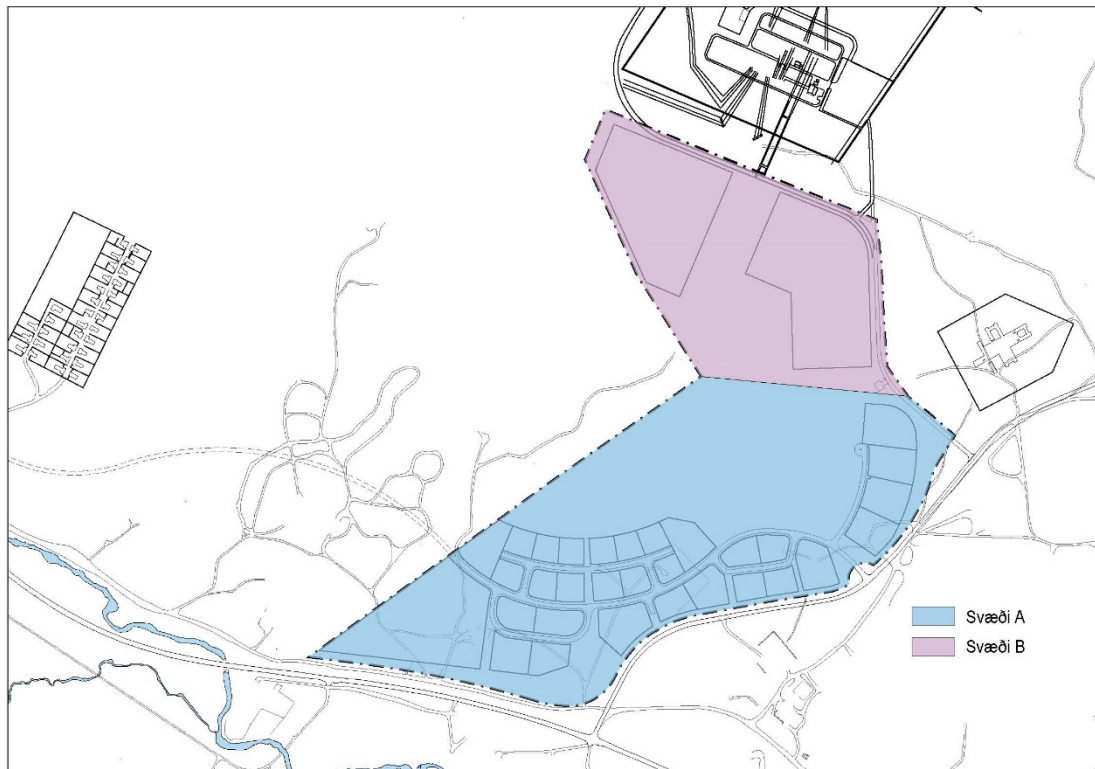
3 ALMENNIR SKILMÁLAR

3.1 Sameiginleg ákvæði

Sameiginleg ákvæði gilda fyrir allar lóðir á svæðinu. Vakin er athygli á skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um heimilaða starfsemi á deiliskipulagssvæðinu, svo og ákvæði sem gilda um svæðið vegna vatnsverndar sbr. vatnsverndarkort samþykkt 555/2015 þar sem athafnasvæðið á Hólmsheiði er að hluta til innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn.

3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi

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



Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B.

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

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

Deiliskipulagssvæðið er u.þ.b. 60 ha að stærð, það skiptist niður í þrjá flokka:

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

3.3 Gæði byggðar, hönnun, uppdrættir og mótun á landi

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

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

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

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

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

3.4 Jarðsprungur

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

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

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

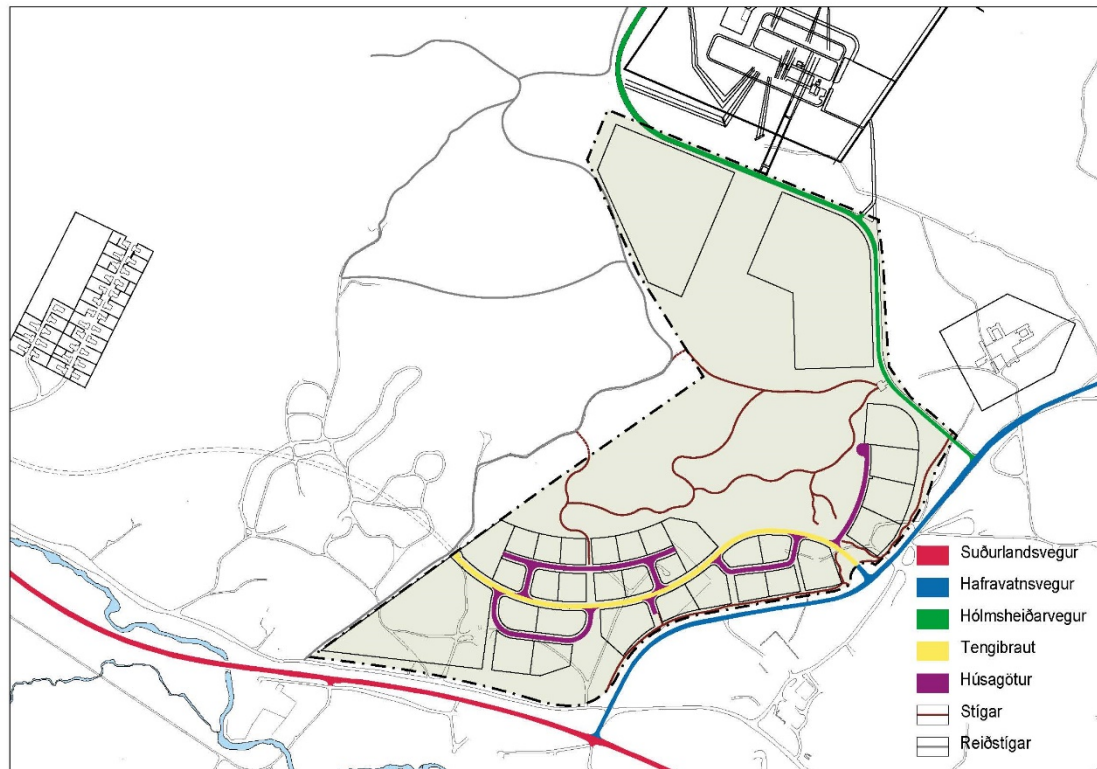
Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar skera úr um hvort lóð telst nothæf eða ekki.

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

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

3.5 Götu, göngu-, hjóla- og reiðstígar

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



Mynd 10. Götur og stígar

Út frá Gandálfsmörk sem er tengivegur, og tengist við Hafravatnsveg, liggja húsagötur. Innkeyrslur inn á lóðir eru frá þessum húsagötum og eru innkeyrslurnar sýndar á deiliskipulagsupprætti og mæliblöðum. Undantekning er lóðin við Dvalinsmörk 2, en þar er einnig leyfð innkeyrsla frá Gandálfsmörk. Ef lóðarhafi óskar að breyta innkeyrslu inn á lóð minniháttar, þarf til þess samráð og samþykki Reykjavíkurborgar. Lóðarhafi þarf sjálfur að standa straum af kostnaði sem af því kann að hljóta, s.s færslu á lögnum í jörðu og götulýsingu.

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

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

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

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

3.6 Mæliblöð og hæðarblöð

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

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

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



Mynd 11. Gróðurbelti kringum lóðir.

3.7 Byggingareitir

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

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

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

3.8 Nýtingarhlutfall lóða og bílageymslur

Hámarks nýtingarhlutfall lóða er skilgreint fyrir hverja lóð, nema á lóðum opinberra veitustofnanna. Lóðarhafa ber ekki skylda til þess að nýta hámarkið. Nýtingarhlutfall lóða miðast við 0,5. Ef sett er milligólf í húsi má nýtingarhlutfallið hækka sem því nemur í allt að 0,7. Sjá nánar í skilmálatöflu. Grunnflötur byggingar skal þó aldrei vera stærra en sem nemur nýtingarhlutfalli 0,5.

3.9 Byggingar

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

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

Ef um fleiri en eina byggingu er að ræða innan sömu lóðar, skal samræma útlit þeirra og efnisval. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi innan svæðisins og mismunandi möguleikum á hæðum húsa. Heimilt er að byggja 1-3 hæða byggingar innan skipulagssvæðisins. Ef byggðir eru millipallar í einnar hæðar hús telst sá hluti vera tveggja hæða bygging.

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

Tafla 1. Fjöldi hæða:

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

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

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

3.10 Bíla- , hjólastæði og athafnasvæði

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

Tafla 2. Bílastæðakröfur, hámark:

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

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

Rafbílahleðsla

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

Hjólastæði

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

3.11 Frágangur lóða

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

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

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

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

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

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

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



Mynd 12. Ásýnd frá Suðurlandsvegi

3.12 Meðhöndlun ofanvatns

Almennt

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

Ofanvatn af lóðum

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

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

Meðhöndlun ofanvatns innan hverfis

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

Meðhöndlun ofanvatns neðan byggðar

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

Ein settjörn er á deiliskipulagssvæðinu sem er allt að 6.000m² að stærð er staðsett á suðausturhorni deiliskipulagssvæðinu.

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

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

Sækja skal um framkvæmdarleyfi hjá Reykjavíkurborg áður en framkvæmdir hefjast.

3.13 Skilti og merkingar

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

Skilti skulu vera í samræmi við gildandi Byggingareglugerð.

3.14 Sorpgeymslur – spilliefni

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

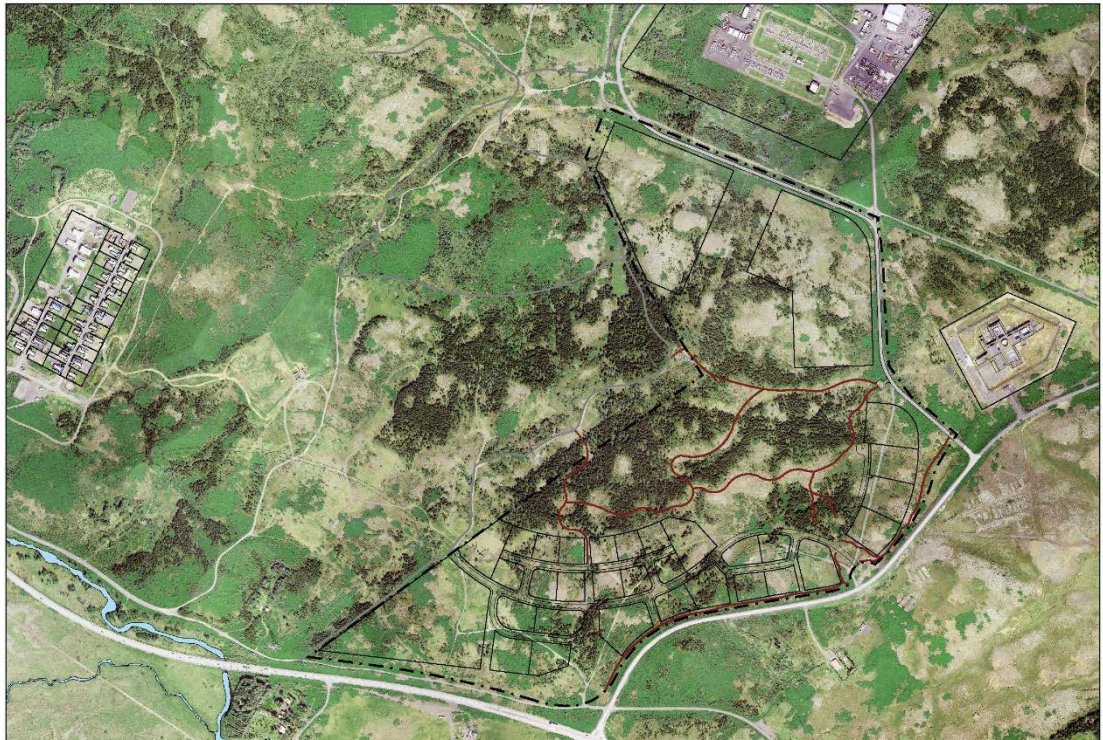
Meðhöndlun úrgangs skal vera samkvæmt ákvæðum gildandi samþykktar um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um að koma úrgangi sem fellur til við reksturinn í viðeigandi meðhöndlun og fylgja kröfum sem gerðar eru um flokkun tiltekinna úrgangsflokka frá blönduðum úrgangi.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

3.15 Skógur og meðferð núverandi trjágróðurs

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

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

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



Mynd 13. Skógur

3.16 Fornminjar

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins, sjá kafla 2.7.

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

3.17 Veitur, lagnir og spennistöðvar

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

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

Innan svæðisins er reiknað með lóðum fyrir veitufyrirtæki. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndar lóðir ætlaðar fyrir spennistöðvar og aðra starfsemi veitufyrirtækja. Kvaðir á þessum lóðum verða sýndar á mæli- og hæðarblöðum þeirra. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á þessum lóðum en tryggja þarf greiða aðkomuleið að spennistöðvum.

3.18 Hljóðvist

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

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

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

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

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

4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

4.1 Almenn

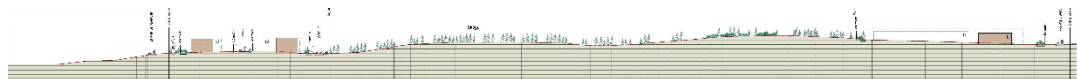
Sérskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á deiliskipulagssvæðinu. Stærðir einstakra lóða og byggingareita kunna að breytast lítillega við gerð mæliblaða.



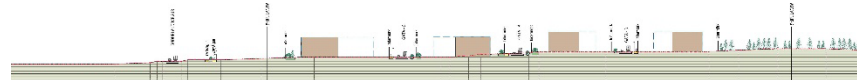
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan

4.2 Deiliskipulagssvæðið

- Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins er u.þ.b. 60 ha
- Heildarflatarmál allra lóða á deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 26,3 ha
- Hámarks byggingarmagn á öllu deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 176.600 m²



Mynd 15. Sneiðing A-A



Mynd 16. Sneiðing B-B

4.3 Skilmálatafla

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

Hámarks byggingarmagn ákvarðast af nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall er 0,5. Ef sett er milligólf í hús getur hámarksnýtingarhlutfall hækkað um allt að 0,2 og farið í 0,7 sjá nánar skilmálatöflu 3 og 4 á næstu síðu. Uppgefið hámarks byggingarmagn á lóð í töflunni er því leiðbeinandi þar sem það er hlutfall af lóðarstærð og getur því orðið örlítið lægra eða hærra en gefið er upp í töflu allt eftir því hver endanleg lóðarstærð á mæliblaði verður.

Kröfur um gróður sést á mæliblöðum

Tafla 3. Skilmálatafla

Svæði A

Gata og Lóðarnúmer	Lóðastærð m ²	Fjöldi hæða	Hámarks ** nýtingarhlutfall	Hámarks * byggingarm. á lóð
Durinsmörk 1	2.741	1-3	0,5	1.371
Durinsmörk 2	6.151	1-3	0,5	3.076
Durinsmörk 3	2.483	1-3	0,5	1.242
Durinsmörk 4	2.759	1-3	0,5	1.380
Durinsmörk 5	2.493	1-3	0,5	1.247
Durinsmörk 5a	30	1	spennistöð	30
Durinsmörk 6	2.826	1-3	0,5	1.413
Durinsmörk 7	2.592	1-3	0,5	1.296
Durinsmörk 8	3.002	1-3	0,5	1.501
Durinsmörk 9	2.535	1-3	0,5	1.268
Durinsmörk 10	3.069	1-3	0,5	1.535
Durinsmörk 11	2.602	1-3	0,5	1.301
Durinsmörk 12	2.741	1-3	0,5	1.371
Durinsmörk 14	2.267	1-3	0,5	1.134
Durinsmörk 16	6.225	1-3	0,5	3.113
Dvalinsmörk 1	4.032	1-3	0,5	2.016
Dvalinsmörk 2	39.815	1-3	0,5	19.908
Dvalinsmörk 2a	30	1	spennistöð	30
Dvalinsmörk 3	4.418	1-3	0,5	2.209
Dvalinsmörk 4	5.082	1-3	0,5	2.541
Dvalinsmörk 6	4.243	1-3	0,5	2.122
Dvalinsmörk 6a	30	1	dælu-/spennistöð	30
Fundinsmörk 1	3.298	1-3	0,5	2.541
Fundinsmörk 2	5.081	1-3	0,5	2.541
Fundinsmörk 2a	30	1	spennistöð	30
Fundinsmörk 3	2.915	1-3	0,5	1.458
Fundinsmörk 4	3.042	1-3	0,5	1.521
Fundinsmörk 6	2.943	1-3	0,5	1.472
Fundinsmörk 6a	30	1	spennistöð	30
Fundinsmörk 8	6.016	1-3	0,5	3.008
Gandálfsmörk 1	3.495	1-3	0,5	1.748
Gandálfsmörk 2	7.032	1-3	0,5	3.516
Móðsognismörk 2	5.610	1-3	0,5	2.805
Móðsognismörk 4	6.185	1-3	0,5	3.093
Móðsognismörk 4a	30	1	spennistöð	30
Móðsognismörk 6	5.900	1-3	0,5	2.950
Móðsognismörk 8	7.547	1-3	0,5	3.774
alls	<u>161.320</u>			<u>81.642</u>

Svæði B

Hólmsheiðarvegur 100	50.233	1	0,5	25.117
Hólmsheiðarvegur 101	55.726	1	0,5	27.863
alls	<u>105.959</u>			<u>52.980</u>
Alls svæði A og B	428.599			134.621

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

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

4.4 Einstaka lóðir

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

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

4.4.1 Hólmsheiðarvegur 100

Lóðin er 50.233 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5 – 0,6.

Kvöð um gróðurbelti meðfram Hólmsheiðarveg er 8 m að breidd.

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

Heimilt er að koma fyrir spennistöð á lóðinni.

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

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

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

Götur innan lóðar skulu lagðar bundnu slitlagi.

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

Um hljóðvist vísast í kafla 3.18

4.4.2 Hólmsheiðarvegur 101

Lóðin er 54.190 m² að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,5.

Kvöð um gróðurbelti meðfram Hólmsheiðarveg er 8 m að breidd.

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

Heimilt er að koma fyrir spennistöð á lóðinni.

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

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

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

Götur innan lóðar skulu lagðar bundnu slitlagi.

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

Um hljóðvist vísast í kafla 3.18



Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafrvatnsvegi

5 UMHVERFISKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 og er stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar um efnið. Umhverfismatið er unnið af Arkís arkitektum ehf, í samráði við Skipulagsfulltrúa á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Deiliskipulagið leiðir af sér framkvæmd sem er háð mati á umhverfisáhrifum, sem er tengibraut í þéttbýli, sbr. 10. lið 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

5.1 Umhverfismat áætlana

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

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

5.2 Umhverfismat - Grunnástand umhverfis

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

5.3 Áhrifaþættir

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

Umferð

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

Mannvirkjagerð

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

Vatnabúskapur

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

5.4 Umhverfiþættir

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

Tafla 5. Umhverfiþættir

Umhverfiþáttur	Lýsing umhverfiþátta / vísir
Andrúmsloft	Loftgæði (mengunarefni, svifryk, 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
Meningarminjar	Minjar um fyrri landnotkun, áhrif á aðliggjandi svæði og nýtingu þeirra
Landslag	Náttúru- og menningarlandslag

5.5 Umhverfisviðmið

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

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

5.6 Einkenni og vægi áhrifa

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

Tafla 7. Einkenni og vægi áhrifa

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

5.7 Valkostir

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

Tafla 8. Mat á vægi áhrifa

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

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

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

5.8 Umhverfisáhrif – hvaða umhverfispætti voru metnir

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

Tafla 9. Áhrif skipulagsins á umhverfispætti

Umhverfispáttur	Umhverfisáhrif	Mótvægisáðgerðir
Andrúmsloft	0	Aukin umferð á svæðinu, einkum stórra ökutækja, mun leiða til staðbundinnar aukinnar losunar gróðurhúsalofttegunda, auk annarra mengandi efna. Mótvægisáðgerðir eru þær að stór hluti svæðisins er skilin eftir til skógræktar og allt í kringum deiliskipulagssvæðið er græni trefillinn þetta hvoru tveggja mun bæði binda kolefni og draga úr svifryki.
Vatn	0	Við uppbyggingu athafnasvæðis á Hólmsheiði mun ofanvatnsrennsli aukast og vatnsbúskapur raskast. Í deiliskipulagi er leitast við að líkja eftir náttúrulegri hringrás vatns með aðstoð blágrænna ofanvatnslausna. Upplýsingar um meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði má finna í skýrslu Mannvits – Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018)
Land	0	Gróðurþekja svæðisins í heild mun minnka við uppbyggingu athafnasvæðis á Hólmsheiði, þar sem stórir fletir fara undir götur, bílastæði, athafnasvæði og byggingar. Mótvægis-áðgerðir eru þær að settar eru kvaðir á lóðir um a.m.k. 15% þeirra séu með gróðri og sá hluti af skipulagssvæðinu sem ekki fer undir lóðir og vegi mun verða skógi vaxinn. Á móti þeim ræktunarsvæðum sem fara undir byggð er gert ráð fyrir að planta í jafn stórt svæði annarsstaðar.
Vistkerfi	-	Svæðið er í dag uppvaxandi skógur að stærstum hluta. Stór hluti skipulagssvæðisins er tekinn frá og látin halda sér sem skógræktarsvæði og mun vistkerfi þeirra svæða verða óraskað. Heildaráhrif á vistkerfi svæðisins eru því óveruleg að undanskildum uppbyggingarsvæðum þar sem tegundafjöldi og umfang plantna, trjágróðurs og lífríkis verður takmarkaður.
Heilsufarsþættir	0	Ekki er ástæða til þess að ætla að uppbygging á Hólmsheiði muni hafa afgerandi áhrif á heilsufarstengda þætti. Hljóðvist mun þó versna með tilkomu aukinnar umferðar á svæðið og svæðið mun verða upplýst af götuljósum, ljósum bygginga og lóðalýsingu.
Efnahagur og atvinnulíf	+	Uppbygging athafnasvæðis á Hólmsheiði mun verða jákvæð fyrir atvinnulíf og efnahag. Um er að ræða mjög stórar fjárfestingar í heild, atvinnusköpun og atvinnutækifæri til framtíðar. Svæðið er vel staðsett með tilliti til samgangna og hentar þannig vel fyrir starfsemi sem er háð þeim þætti.
Félagslegt umhverfi	-	Uppbygging athafnasvæðis á Hólmsheiði mun hafa áhrif á útivistargildi svæðisins bæði sem útreiðasvæðis og almennrar útivistar. Hluti svæðisins mun áfram vera útivistarsvæði með góðum tengingum stíga og reiðstíga við aðliggjandi útivistarsvæði.

Umhverfispáttur	Umhverfisáhrif	Mótvægisáðgerðir
Eignir	+	Að öðru leiti mun uppbygging athafnasvæðis á Hólmsheiði án nokkurs vafa stuðla að verðmætaaukningu lands og fasteigna innan svæðisins sjálfs og styrkja fjárfestingar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Hlutverk svæðisins verður að hýsa verslunar-, þjónustu- og lagerstarfsemi sem ætlað er að þjóna svæðinu öllu og jafnvel öllu landinu. Aðstæður til þessa eru afar góðar á þessum stað, vegna legu svæðisins við eina helstu umferðaræð út úr Reykjavík og nálægðar við Hafravatnsveginn.
Menningarminjar	0	Engar menningarminjar sem lúta formlegri friðun eru á svæðinu. Lagt er til að leifar gamals hesta- og kerruvegar austur frá Almannadal verði verndaður að hluta til, í frumskráningu svæðisins sem gert var af Minjasafni Reykjavíkur dags. 20.maí 2007 (Anna Lía Guðmundsdóttir). Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þessa vegar að hluta til og gert er ráð fyrir að þeim hluta hans verði ekki raskað.
Landslag	0	Svæðið í dag er ekki ósnortið landslag, þar eru skógræktarsvæði, tún, mannvistarleifar frá herasetunni, háspennumöstur, vegir og vegaslóðar um allt. Áfram verður svæðið að hluta til skógræktarsvæði og lögð er áhersla á gróður á lóðum.

5.9 Vöktun

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

Á meðan á uppbyggingu svæðisins stendur þarf sérstaklega að huga að vöktun. Leiði umhverfismat deiliskipulagsins í ljós að framkvæmd þess eða þeirra framkvæmda sem af því leiðir, muni hafa í för með sér veruleg umhverfisáhrif þarf að grípa til viðeigandi mótvægisáðgerða sem tryggja hámarks öryggi grunnvatns og neysluvatns höfuðborgarsvæðisins sem og annarra umhverfisgæða

5.10 Samantekt á niðurstöðu umhverfismats

Gandálfsmörk á deiliskipulagstillögu athafnasvæðis á Hólmsheiði er tengibraut skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. og er af þeim sökum tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, sbr. 2. viðauka laganna, lið 10c. Jafnframt er deiliskipulagstillagan háð ákvæðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, en þau gera kröfu um að gerð sé grein fyrir umhverfisáhrifum tiltekinn skipulagstillagna.

Deiliskipulagið nær yfir 60 ha svæði sem ekki hefur verið deiliskipulagt áður í heild sinni. Hluti deiliskipulagssvæðisins er inn á öryggissvæði fyrir grunnvatn sbr. vatnsverndarkort samþykkt 555/2015. Einnig er svæðið í grennd við öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn bæði í landi Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Skal því aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér.

Umhverfismatið

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

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

Valkostir s.s. samanburður við núllkost:

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

Umhverfisáhrif:

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

Vöktun

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

5.11 Niðurstaða

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

Framkvæmd við tengibrautina Gandálsmörk fellur undir 2. viðauka laga 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og þarf því að tilkynna hana til Skipulagsstofnunar sem tekur síðan ákvörðun um hvort framkvæmdin skuli háð mati.

6 UPPDRÆTTIR

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

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

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

7 HEIMILDASKRÁ

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

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

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

Samþykkt nr. 123 um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg

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

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Björns Inga Edvardssonar
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 11. mars 2019
Tilvísun: 2019020076/10.3

Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að nýju deiliskipulagi á Hólmsheiði, athafnasvæði

Vísað er til bréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 5. febrúar 2019 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um tillögu umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi á Hólmsheiði, athafnasvæði. Fyrirhugað deiliskipulagssvæði liggur í jaðri vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins m.a. að hluta inni á öryggissvæði fyrir grunnvatn, næst Suðurlandsvegi. Samkvæmt skipulaginu verður þar einungis leyfð starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. HER hefur farið yfir erindið og þau gögn sem því fylgja.

HER hefur við gerð deiliskipulagsins komið með athugasemdir, m.a. að flytja þyrfti settjörn út af skilgreindu vatnsverndarsvæði og hefur það nú verið gert. HER ítrekar þó það sem áður hefur komið fram í athugasemdum embættisins að mikilvægt sé að leita frekari leiða með að rennsli ofanvatns af athafnasvæðinu renni við öfgaaðstæður ekki inn á vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins.

HER tekur einnig undir bókun Framkvæmdarstjórnar um vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins í fundargerð dags. 28. febrúar sl. *"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 öfgaaðstæður. Þar sem hluti svæðisins fer inná 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. "*

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Kristín Lóa Ólafsdóttir
heilbrigðisfulltrúi

