

Reykjavíkurborg  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík 9. maí 2019  
Tilvísun: 201707016 / 3.4

---

## Efni: Deiliskipulag athafnasvæðis á Hólmsheiði, atvinnulóðir og gagnaver. Reykjavíkurborg

---

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 17. apríl 2019, sent Skipulagsstofnun deiliskipulag athafnasvæðis á Hólmsheiði til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga. Málsmeðferð var skv. 41. gr. laganna og var deiliskipulagstillagan auglýst með athugasemdafresti til 11. mars 2019. Athugasemdir bárust frá hagsmuna- og umsagnaraðilum og var þeim svarað sbr. umsögn borgarinnar frá 5. apríl 2019, breytingar gerðar á deiliskipulaginu og vegna athugasemda frá Veitum dags. 31. janúar 2019, verði fyrirvari settur í skilmála deiliskipulagsins um að lóðum í suðurhluta svæðisins verði ekki úthlutað fyrir en áhættumat og viðbragsáætlanir liggja fyrir. Deiliskipulagið var þannig samþykkt í borgarráði 11. apríl 2019.

Auk umsagnar Veitna, fylgdi gögnum umsögn Mosfellsbæjar dags. 18. febrúar 2019, Umhverfisstofnuar dags. 8. mars 2019, Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur frá 11. mars 2019, Landsnets dags. 11. mars 2019 og athugasemdir Mjólkursamsölnunnar dags. 11. mars 2019. Þá fylgdi greinargerð ÍSOR „Vatnsvernd á Hólmsheiði“ dags. 1. september 2018 og „Fornleifaskráning vegna deiliskipulags athafnasvæðis á Hólmsheiði“ frá Borgarsögusafni Reykjavíkur 2018 (skýrsla 192).

Fram kemur í erindinu að deiliskipulag sem unnið var fyrir svæðið 2017, hafi aldrei tekið gildi.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er umrætt svæði nefnt athafnasvæði AT4, og m.a. tekið fram að þar sé gert ráð fyrir umhverfisvænni starfsemi s.s. léttum iðnaði, gagnaverum o.fl. Aðliggjandi eru vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins sbr. vatnsverndarkort samþykkt nr. 555/2015 og er lítill hluti deiliskipulagsins innan þess.

Deiliskipulagið er sett fram á þremur kortblöðum, 18. október 2018/br. 5. apríl 2019. Á blaði 1, er uppdráttur í mkv. 1:2000 og vísað er til meðfylgjandi deiliskipulagsgagna þ.á.m. „Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði“ sem einnig er vísað til í skilmálum deiliskipulagsins en fylgdi ekki gögnum. Blað 2, sýnir uppdrátt í mkv. 1:2000 ásamt sneiðingum og skýringaruppdráttur er á blaði 3. Greinargerð deiliskipulagsins fylgir í sérhefti dags. 18. október 2018/br. 5. apríl 2019.

Deiliskipulagssvæðið nær yfir 60 ha af heildarstærð athafnasvæðis AT4, sem er 102 ha alls, og er um að ræða fyrsta áfanga. Gert er ráð fyrir atvinnulóðum og tveimur stærri lóðum undir gagnaver. Svæðið er í jaðri vatnsverndar höfuðborgarsvæðisins og utan þess, nema ræma syðst á svæðinu, jarðvegsmön sem staðsett er á milli Suðurlandsvegur og settjarnar.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir innkomin gögn og getur ekki tekið afstöðu til málsins þar sem óvíst er hvaða umsagnir liggja fyrir þar sem þær hafa ekki borist stofnuninni s.s. Minjastofnunar Íslands, Vegagerðarinnar og Veiðimálastofnunar. Þá vantar önnur gögn og fylgiskjöl eftir því sem við á s.s. frá framkvæmdastjórn vatnsverndar og skýrsla Mannvits, sem þarf jafnframt að koma fram sem hluti deiliskipulagsins sbr. skilmála á bls. 20: „meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla kröfur sem settar eru fram í viðauka A“.

Þá vantar fyrirvara í skilmála deiliskipulagsins sbr. samkomulag Veitna og Reykjavíkurborgar, um að formlegri úthlutun lóða á suðurhluta svæðisins verði frestað þar til áhættumat og viðbragðsáætlun liggur fyrir, sbr. niðurstöðu Reykjavíkurborgar og Veitna. Í skilmálunum verði þær lóðir taldar upp (húsnúmer og götuheiti), sem takmörkunin nær til.

Þá bendir stofnunin á, að athuga þarf og lagfæra gögn eftir því sem við á:

- Taka þarf út fullyrðingu um að raflína í dreifikerfi Veitan verði fjarægð eða færð í jörðu sbr. umsögn Veitna.
- Lagfæra þarf afmörkun byggingarreits á lóð 101 við Hólmsheiðarveg m.t.t. sprungu sbr. gr. 5.3.2.18 í skipulagsreglugerð (og bæta skýringu við í skýringardálk).
- Umfjöllun um vatnsvernd þarf að uppfæra ef settjörnin er ekki lengur innan öryggissvæðis vatnsverndar sbr. kafli 2.5 og athuga orðalag í umfjöllun um gróður; 3.2. hvort átt sé við að ekki skuli planta trjám á helgunarsvæðum háspennilína (sbr. „Hluti gróðurs verður innan helgunarsvæðis háspennilínu“) og skýringar verði jafnframt yfirfarnar sbr. „Tré sem eiga að víkja“.
- Athuga fjölda tengla fyrir rafbíla sbr. eintölu: „Rafbílategill á lóð.“
- Loks vekur Skipulagsstofnun athygli á, að Gandálfsmörk fellur ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum og þarf að uppfæra greinargerðina m.t.t. þess.



Inga Björk Dagfinnsdóttir



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

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

Kennitala: 440113-0280

Reykjavíkurborg - Skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 21. september 2018  
MI201808-0019/ 6.09 / K.M.

## Efni: Hólmsheiði. Athafnasvæði. Deiliskipulag.

Með bréfi dags. 15.08.2018 veitti Minjastofnun Íslands umsögn um drög að tillögu að deiliskipulagi athafnasvæðis á Hólmsheiði.

**Kristinn Magnússon**  
Verkefnastjóri  
[kristinn@minjastofnun.is](mailto:kristinn@minjastofnun.is)

Í umsögninni kom m.a. fram að ljúka þyrfti við skráningu fornleifa á svæðinu og að færa þyrfti staðsetningu og útlínur minja á skipulagssvæðinu inn á skipulagsuppdrátt. Hvoru tveggja hefur nú verið gert.

Innan skipulagssvæðisins voru 26 minjastaðir skráðir. Langstærstur hluti minjanna eru herminjar frá tímum seinni heimstyrjaldarinnar. Alls eru þetta 17 steptir grunnar eða plötur sem eru undan bröggum og öðrum húsum sem byggð voru af setuliðinu. Á svæðinu eru einnig steptir grunnar þriggja húsa, sumarhúss, Vindheima og Sólvalla sem öll voru byggð um og eftir stríð. Þá fundust leifar kartöflukofa, fiskitrana og manngerðs skurðar, allt tiltölulega nýlegar minjar. Loks liggja tvær leiðir um skipulagssvæðið.


Starfsmaður Minjastofnunar hefur skoðað minjarnar á svæðinu. Allar herminjarnar eru illa farnar. Í flestum tilfellum er einungis um að ræða mjög sprungnar gólfplötur húsa sem í mörgum tilfellum eru nær horfnar í gróður. Einungis örfá veggjabrot eru enn uppistandandi. Minjastofnun Íslands gerir ekki kröfu um að herminjar innan deiliskipulagssvæðisins verði varðveittar.

Merkustu minjarnar á svæðinu eru gömul gata (1953-1) sem talin er hafa verið gerð fyrir árið 1884. Gatan liggur með suðurjaðri skipulagssvæðisins en beygir til norðurs vestarlega á svæðinu og gengur yfir suðvestur horn þess. Þessum hluta götunnar verður raskað við fyrirhugaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins en Minjastofnun leggur áherslu á að þeim hluta götunnar sem liggur syðst á skipulagssvæðinu verði hlíft.

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafri slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Áætlað er að staðsetja bílaplan við austurjaðar skipulagssvæðisins. Frá bílaplaninu munu liggja göngustígar um víðáttumikið grænt svæði. Minjastofnun hvetur til þess að við bílastæðið verði komið upp upplýsingaskilti þar sem gerð verði grein fyrir veru hersins á svæðinu í máli og myndum og þar sem fjallað verði um framhaldslíf einstakar bygginga eftir að herinn fór þaðan, t.d. bragga sem notaður var sem kvikmyndahús á hernámstímanum (1953-4) en síðar breytt í steinullarverksmiðju.

Virðingarfyllst,  
f.h. Minjastofnunar Íslands

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

  
Kristinn Magnússon  
verkefnastjóri

*Afrit sent í tölvupósti:*

*Lilja Grétarsdóttir (lilja.gretarsdottir@reykjavik.is)*

*Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto:byggingarfulltrui@reykjavik.is))*

*Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))*



# HAFRANNSÓKNASTOFNUN

Rannsókn- og ráðgjafarstofnun hafs og vatna

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur

Björn Ingi Edvardsson

Borgartúni 12-14

Reykjavík

Reykjavík 13.06.2019

## **Efni: Skipulagstillaga að gerð deiliskipulags fyrir svæði fyrir athafnarlóðir á Hólmsheiði.**

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar óskaði með tölvupósti eftir umsögn Hafrannsóknastofnunar á tillögum að deiliskipulagi fyrir svæði þar sem fyrirhugað er að skipuleggja byggð fyrir athafnalóðir á Hólmsheiði. Deiliskipulagstillagan fyrir svæðið er unnin í samræmi við ákvæði í skipulagslögum nr. 123/2010 og byggir á stefnumótun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. Meðfylgjandi var greinargerð, skipulagsskilmálar og umhverfisskýrsla fyrir Hólmsheiði – athafnasvæði, unnin af ARKÍS.

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. Athafnasvæðið á Hólmsheiði er að hluta til innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn samkvæmt vatnsverndarkorti. Gert er ráð fyrir að notaðar verði vistvænar ofanvatnslausnir innan svæðisins til að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu, sem rennur í átt að vatnsverndarsvæði höfuðborgarinnar.

Hólmsá rennur sunnan við svæðið sem deiliskipulagið nær yfir og jaðar svæðisins sem liggur næst ánni er í um 200m fjarlægð frá árbakkanum. Vatnasvið Elliðaáa er um 270 km<sup>2</sup>. Það teygir sig upp á Mosfellsheiði, að Hengli, til Hellisheiðar, Bláfjalla og um Heiðmörk. Þar af er vatnasvið Hólmsár metið um 200 km<sup>2</sup> (Axel Valur Birgisson o.fl. 1999). Elliðaárnar tilheyra flokki lindáa. Einkenni lindáa er stöðugt rennsli, og vatnið er auðugt af næringarsöltum, sérstaklega ef það kemst í mikla og langa snertingu við ungt auðveðrað berg. Þetta birtist í hárri rafleiðni árvatnsins. Ef viðstöðutími vatnsins er nógu langur ofanjarðar geta lífverur nýtt sér næringarefnin og slíkt vatnakerfi hafa auðugt lífríki. Svo háttar til með Elliðaár. Rennsli er að öllu jöfnu stöðugt en ef mikil úrkoma og þíða verður á frosna jörð geta orðið mikil flóð í ánum (Sigurjón Rist 1990; Axel Valur Birgisson o.fl. 1999).

Vatnakerfi Elliðaáanna er að mörgu leyti sérstakt. Stór hluti vatnasviðsins er ungur jarðfræðilega og úrkoma hripar niður í bergið. Stór svæði vatnasviðsins eru því án yfirborðsvatns og hafa þessi svæði verið friðuð að hluta vegna neysluvatnstöku. Hluti afrennslis af vatnasviðinu rennur neðanjarðar í aðra átt en Elliðaár.

Þó svo að Elliðaárnar séu að uppistöðu lindarvatn sem kemur upp í lindum í Elliðavatni, auk þess sem Suðurá er mestmegnis lindarvatn þá er Hólmsá blandaðri að gerð. Langtímarennslí Hólmsár er um 2,3 m<sup>3</sup>/s (mælt yfir árin 1973-1998), meðalrennslí Suðurrár er um 0,4 m<sup>3</sup>/s en Elliðaáanna sjálfra tæpir 5 m<sup>3</sup>/s þannig að tæpur helmingur vatns þeirra kemur upp í lindum Elliðavatns. Lífríki Hólmsár hefur nokkuð verið rannsakað. Frá árinu 1988 hefur árlega verið fylgst með seiðabúskap árinna, þar sem fram koma tegundir seiða, þéttleiki á flatareiningu, árgangskipan, lengd, þyngd og holdafar seiðanna (Þórólfur Antonsson ofl. 2008). Urriði og lax eru ríkjandi tegundir í Hólmsá en lax hefur látið undan síga síðustu árin. Kortlagning uppeldissvæða fyrir seiði laxfiska sýndi að hlutur Hólmsár var um 38% af heildar framleiðslueiningum í vatnakerfi Elliðaáa (Þórólfur Antonsson og Sigurður Guðjónsson 1998). Þar er eingöngu tekið tillit til botngerðar en ekki annarra þátta s.s. frjósemi vatnsins. Nokkur stangveiði hefur verið í Hólmsá en verið dregið úr henni allra síðustu ár vegna stöðu laxins í ánni.

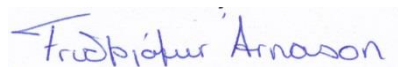
Maðurinn og aðgerðir hans á ákveðnu vatnasviði hafa áhrif á vistkerfi vatnsins og mikil landnýting á vatnasviði hefur áhrif á "líftíma" vatnakerfa (Imhof og fleiri 1996). Lífríki í ferskvatni er viðkvæmt fyrir álagi frá þéttbýli en það getur birst með fjölmörgum hætti. Yfirborðsvatn getur innihaldið áburðarefni, eiturefni frá iðnaði, olíur, þungmálma, salt af götum, skordýraeitur o.s.frv. Vegir, bílastæði og aðrir vatnspéttir yfirborðsflatir valda breytingu á rennslíháttum með auknum vatnsborðssveiflum og stórum flóðum. Framkvæmdir, lýsing og umferð farartækja eru allt álagsþættir sem hafa áhrif á lífverur og vistkerfi ferskvatns. Þegar ár renna um þéttbýli safnast slíkir álagsþættir upp og geta haft veruleg neikvæð áhrif. Oft er erfitt að benda á einn þátt sem hafi afgerandi áhrif á lífríki, heldur er um að ræða samverkandi áhrif margra þátta. Með aukinni byggð og framkvæmdum henni tengdum á vatnasviði Elliðaáanna hafa orðið umtalsverðar breytingar á vatnakerfinu, sem rakið er í skýrslu frá Veiðimálastofnun (Þórólfur Antonsson og Sigurður Guðjónsson 1998). Mest af breytingum hafa átt sér stað á svæðinu frá Elliðavatni og út að ósi Elliðaáa. Byggð er þó stöðugt að færast ofar á vatnasvið Elliðaáa og dæmi um það er deiliskipulagstillagan sem hér er til umfjöllunar.

Fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði er í nágrenni við öryggissvæði vegna yfirborðsvatns fyrir vatnsból höfuðborgarsvæðisins. Þessi nálægt ætti að tryggja að fyllsta öryggis sé gætt m.t.t. mengunar og mengunarvarna. Í samræmi við það er aðeins gert ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér á svæðinu. Ofanvatn verður meðhöndlað bæði með hefðbundnu ofanvatnslagnakerfi í götum og ofanvatnsrásum meðfram götum. Innan lóða fer meðhöndlunin fram með blágrænum ofanvatnslausnum. Gert er ráð fyrir að ofanvatni frá lóðum verði veitt í lagnir Veitna sem liggja út í settjörn sem er staðsett neðan byggðar og tekur við ofanvatni frá ofanvatnslögnum og ofanvatnsrásum. Ítrekað er í greinargerð að mikilvægt sé að hreinsun ofanvatns sé góð því ofanvatn úr settjörn endar innan vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins en ekki er nánar skilgreint hvar útfall (viðtaki)

ofanvatnstjarnar er. Með þessum aðgerðum er ætlunin að tryggja hreinsun og jafnt afrennsli vatns frá svæðinu.

Að teknu tilliti til strangra skilmála varðandi meðhöndlun og miðlun ofanvatns, að lögð verði áhersla á þrifalega og umhverfisvæna starfsemi og fjarlægðar skipulagssvæðis frá Hólmsá telur Hafrannsóknastofnun að áhrif fyrirhugaðrar byggðar og starfsemi á svæðinu hafi hverfandi neikvæð áhrif á lífríki Hólmsár. Hafrannsóknastofnun leggur þó sem fyrr áherslu á að þótt einstakar framkvæmdir eða breyting á landnotkun sé talin hafa hverfandi áhrif á lífríki nærliggjandi vatnsfalla geta samverkandi áhrif margra slíkra framkvæmda haft neikvæð áhrif. Heildstætt skipulag ætti að geta leitt til þess að hugsað sé fyrir öllum þekktum framkvæmdum fyrir fram og þeim komið fyrir innan þeirra marka sem taka á til framkvæmda og að það svigrúm sem umhverfi og lífríki eru ætluð og þurfa til viðhalds séu frá tekin sem slík og metin. Sagan hefur sýnt að þegar bætt er við mannvirkjum er ætíð þrengt að þessum svæðum. Einnig leggur Hafrannsóknastofnun áherslu á að lífríki og vatnsgæði Hólmsár séu vöktuð reglulega þannig að hægt sé að grípa til mótvægisáðgerða ef mælingar sýni hnignun þessara þátta.

F.h. Hafrannsóknastofnunar,



---

Friðþjófur Arnason

#### Heimildir:

Axel Valur Birgisson, Kristinn Einarsson, Snorri Zóphóníasson, og Árni Snorrason 1999. Vatnasvið Elliðaánna. Vatnafar og rennslishættir. Skýrsla Orkustofnunar OS-99018. 59 bls.

Imhof, J.G., J. Fitzgibbon, and W.K. Annable 1996. A hierarchical evaluation system for characterizing watershed ecosystems for fish habitat. Can. J. Fish. Aquat. Sci. 53:312-326

Sigurjón Rist 1990. Vatns er þörf. Bókaútgáfa Menningarsjóðs, Reykjavík. 248 bls.

Þórólfur Antonsson og Sigurður Guðjónsson 1998. Búsvæði laxfiska í Elliðaáam. Framvinduskýrsla í lífríkisrannsóknnum. Veiðimálastofnun, VMST-R/98001

Þórólfur Antonsson, Friðþjófur Arnason og Sigurður Guðjónsson 2008. Rannsóknir á fiskistofnum vatnasviðs Elliðaánna 2007. VMST/08018. 34. bls.





## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Björn Ingi Edvardsson  
**Sent:** 28. júní 2019 09:29  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** FS: Deiliskipulag fyrir Hólmsheiði

Skrá inn þennan tölvupóst að neðan með málinu, Hólmsheiði athafnasvæði

Dags. 27. Júní.

Sæll Björn.

Að því gefnu að deiliskipulag sýni bráðabirgðalausn með hringtorgi og að þið teljið tryggt að koma megi fyrir fullnægjandi stígum og hljóðvörnum á milli vegar og lóða gerir Vegagerðin ekki frekari athugasemdir.

Vegagerðin minnir á að fyrir liggur að fyrirhugaðar framkvæmdir vegna Hringvegar á svæðinum munu sæta mati á umhverfisáhrifum.

Kveðja,  
Erna



---

### Erna Bára Hreinsdóttir

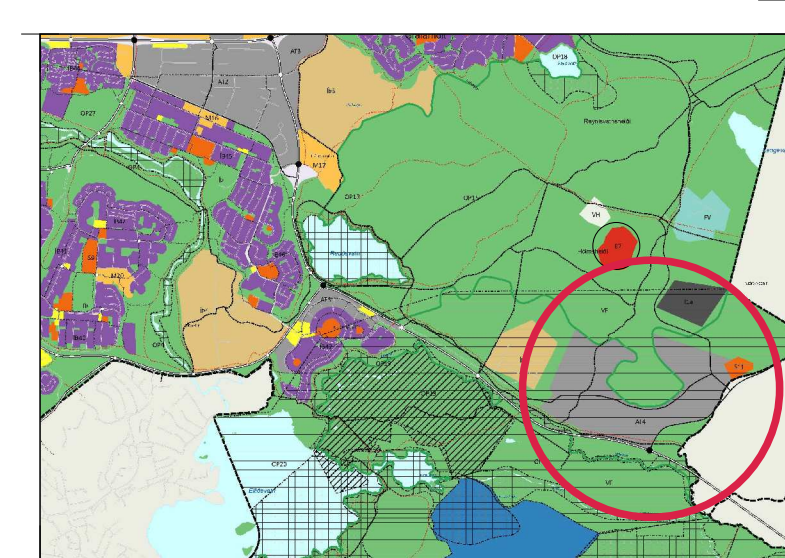
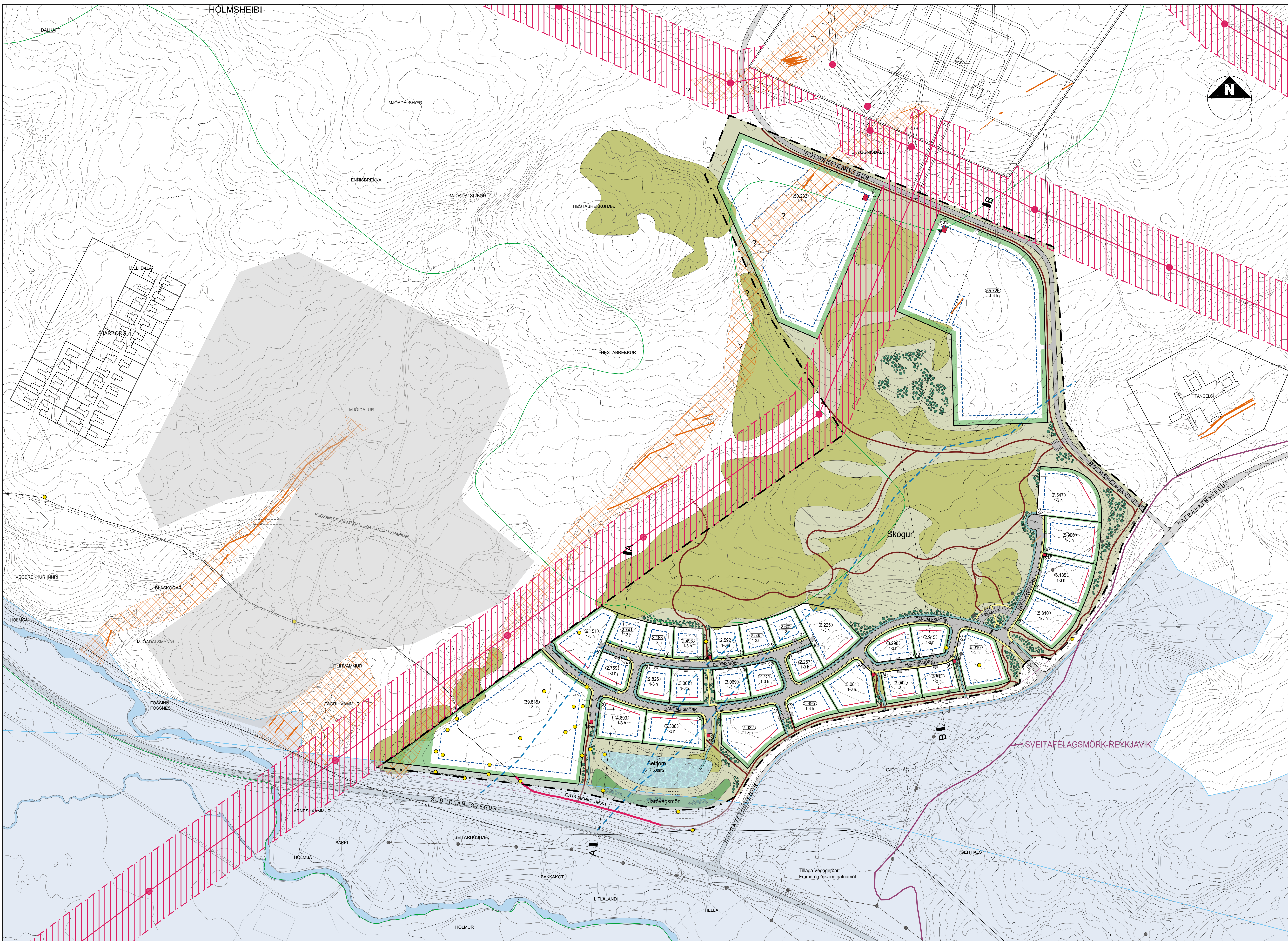
Forstöðumaður skipulagsdeildar  
Tæknifræðingur og skipulagsfræðingur

---

### Head of Planning Department

Icelandic Road and Coastal Administration (IRCA)  
+354 522-1021 | +354 8605617  
Borgartúni 5-7 | 105 Reykjavík  
[erna.b.hreinsdottir@vegagerdin.is](mailto:erna.b.hreinsdottir@vegagerdin.is)  
[www.vegagerdin.is](http://www.vegagerdin.is)

# DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSEIÐI



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

## SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðhöfð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagsglaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ barn \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ barn \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ barn \_\_\_\_\_

Tilgan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdalæsti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda barn \_\_\_\_\_ 20\_\_

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

Engar athugasemdir bárust við tilögna á auglýsingartíma og var hún því afgreidd endanlega á embættisráðgjafarúnað skipulagsgætra Reykjavíkur barn \_\_\_\_\_ 20\_\_

## SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarleiur
- Búðin byggjarfötin
- Gangstítt
- Gata
- Ofanvæðisár
- Gongustígur
- Kvæð um gróðurbeli á lóð
- Innkeystur á lóð
- Húsnúmer
- Færmetrastær lóðir
- Öh
- Spennistávar / Dælsstöð
- spítst
- Skógur
- Leiðbeinandi áherslur fyrir tré
- Möguleg framtíðarlega vega utan skipulagsvæðis, lega ekki fastögn
- Hólmsá
- Sveitafélagsmörk
- Setjörn
- Mörk vatnsvæðisvæðis
- Mörk græna treflissins
- Hæðalinnur
- Helgunarsvæði háspennulína og línuvæði
- Ráflina Velta
- Virk sprunguvæði
- Virkar sprungur
- Övirkar sprungur
- Byggingar til skýringar
- Fornleifar
- Jarðvegsmörk
- Möguleg almörkun 2. áfangi
- Veghelgunarsvæði

- Hluti af þessu deiliskipulagi er:
- Greinargerð skipulagsskilmála og umhverfisskýrsla dögsett 18.10.2018
  - Meðhöndlun ofanvæðis & Hólmsheiði 2018 - Mannvit - 1290239-000-CRP-0003
  - Minnisbeldi Hávaði & athafnasvæði Hólmsheiði - Efta MIN-001-V01
  - Fornleifaröskun vegna deiliskipulags & athafnasvæði í Hólmsheiði - Borgarsýslun Reykjavíkur skýrsla nr. 192

B 26.06.2019 B. Í samr. við ötra Skipulagshúsnúmer ee  
 A 05.04.2019 B. Í samr. við samþykkt Skipulagshúsnúmer ee  
 Útg. daga. skýring

**ARKÍS** OFNÍÐERBYGGINGA Kleppavegi 152 104 Reykjavík  
 Sími 531107-0550 Sími 5311 2000  
 www.arkis.is

**Hólmsheiði**  
 Deiliskipulagsgættala fyrir athafnasvæði  
 Sveitafélag: Reykjavík  
 Stofngættir: Stofngættir  
 Landnúmer: Landnúmer  
 Væðingarnúmer: 174339

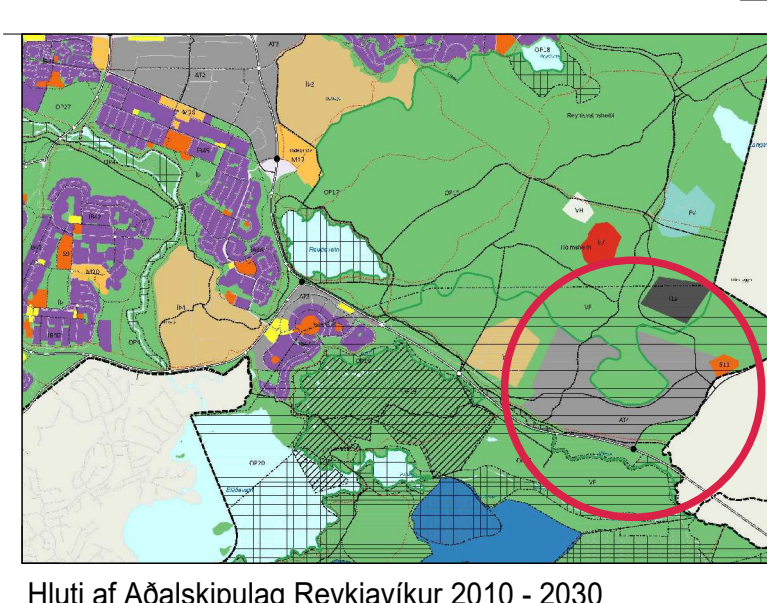
Hönnuðir:  
 • Akastærni Snorsson arkitekt ísa sími 161161-2769  
 • Ásna Páll Jónsson arkitekt ísa sími 010734-4819  
 • Björg Tólfsson arkitekt ísa sími 020460-4889  
 • Björn Guðbrandsson arkitekt ísa sími 170174-3059  
 • Elgi Guðmundsson arkitekt ísa sími 270150-6809  
 • Þorvaldur L. Þórgunnarson byggingarfr. dfr. sími 250572-3529

• Hönnuðir aðal-ásetjupáttar  
 • Hönnuðarstjóri

Hönnuð / teiknaði: egðre Maillvárd: 1:2000  
 Yfirskoð / samþykkt: Yfirskoð: Dagsetning: 18.10.2018

Deiliskipulagsdráttur af Hólmsheiði, mkv. 1:2000

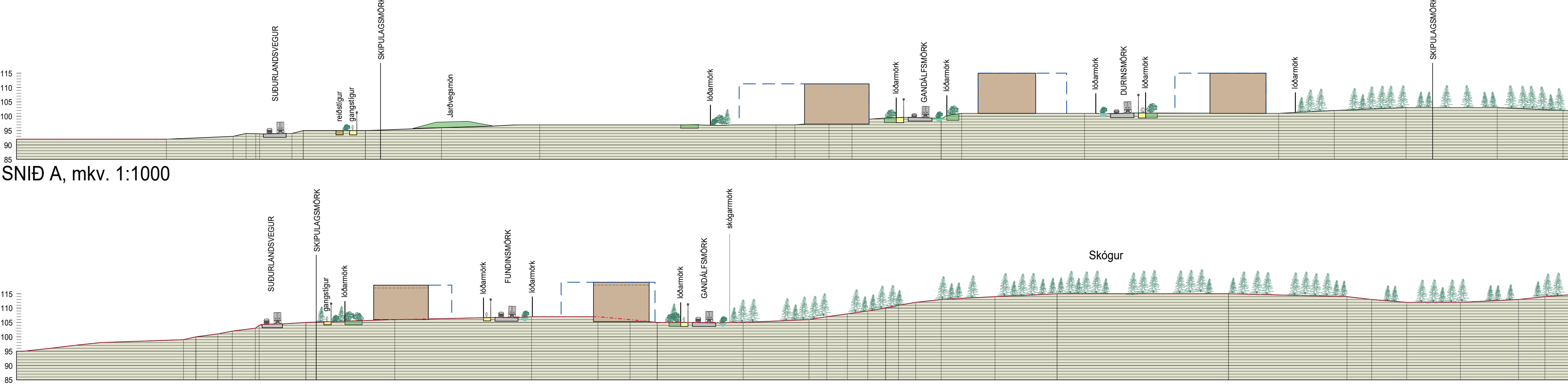
# DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI



Hluti af Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

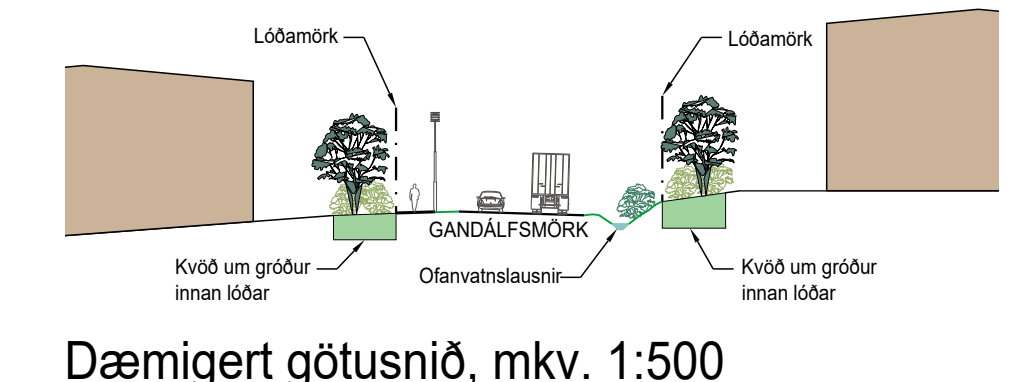
- SKÝRINGAR:**
- Skýringarmörk
  - Lötarmörk
  - Byggingarmörk
  - Bundinn byggingarlína
  - Gangstétt
  - Öfvarvatnsrásir
  - Göngustígur
  - Kvöld um gróðurbelti á lóð
  - Innkeytur á lóð
  - Húsnúmer
  - Færmetrastærð lóðar
  - Öh
  - Spennistöðvar / Deilustöð
  - Hávafnis GR
  - Skógur
  - Leiðbeinandi áherslustærð fyrir tré
  - Möguleg framtíðarlega vega utan skýringarsvæðis, laga ekki fastöfg
  - Hölmá
  - Sveitafélagsmörk
  - Settjörn
  - Mörk vatnsvæðis
  - Mörk græna trefliss
  - Háðallur
  - Hæðunarsvæði háspennulína og línastöð
  - Rafneta
  - Virk sprungusvæði
  - Vikar sprungur
  - Övirkar sprungur
  - Byggingar til skýringar
  - Fornleifar
  - Jarðvegsmörk
  - Möguleg afmörkun 2. áfangs
  - Veghelgulsarsvæði

Skýringaruppdráttur af Hólmshéiði, mkv. 1:2000

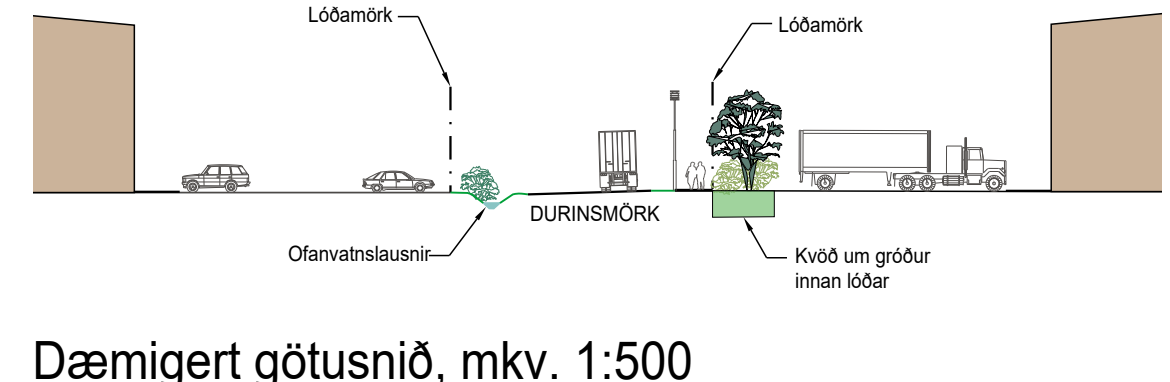


SNID A, mkv. 1:1000

SNID B, mkv. 1:1000



Dæmigt götusnið, mkv. 1:500



Dæmigt götusnið, mkv. 1:500

**ARKÍS**  
G E T I F E R T A T

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

**Hólmshéiði**  
Deiliskipulagsgögn fyrir athafnasvæði  
Reykjavíkur  
Staðgættir  
Landnúmer: 124339

Hönnuður:  
 • Akastefni Snorsson arkitekt ísa t: 161161-2769  
 • Ólafur Páll Jónsson arkitekt ísa t: 010174-4819  
 • Þorgeir Tellefsen arkitekt ísa t: 020468-4589  
 • Björn Guðbrandsson arkitekt ísa t: 170174-3059  
 • Ógífi Guðmundsson arkitekt ísa t: 270150-6969  
 • Þorvaldur L. Þorgeirsson byggingarfr. btl t: 250572-3529

• Hönnuður aðal-ásetningur  
• Hönnuðarstíll:  
 Hannað / tekið: eg/te Maískvöld: 1:2000, 1:1000  
 Yfirskoð / samþykkt: Yfirskoð: Dagshöfning: 18.10.2018

SKÝRINGARUPPDRATTUR

(90)1.02 B  
tekið bygging  
Deiliskipulagstíllaga



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

# HÓLMSHEIÐI - athafnasvæði

*Greinargerð, skipulagsskilmálar og  
umhverfisskýrsla*



Útgáfa 0.1

18/10/2018

Breytt 05/04/2019 og 26.06.2019

ARKÍS



## EFNISYFIRLIT

<b>0</b>	<b>SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR .....</b>	<b>1</b>
0.1	Samþykktir .....	1
0.2	Breytingar .....	1
<b>1</b>	<b>ALMENNAR UPPLÝSINGAR .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ .....</b>	<b>7</b>
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
<b>3</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR .....</b>	<b>15</b>
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 .....	22
3.14	Sorpgeymslur – spilliefni .....	22
3.15	Skógur og meðferð núverandi trjágróðurs .....	22
3.16	Fornminjar .....	23
3.17	Veitur, lagnir og spennistöðvar .....	23
3.18	Hljóðvist .....	23
<b>4</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR .....</b>	<b>25</b>
4.1	Almennt .....	25
4.2	Deiliskipulagssvæðið .....	25
4.3	Skilmálatafla .....	25
4.4	Einstaka lóðir .....	27
4.4.1	Hólmsheiðarvegur 100 .....	27
4.4.2	Hólmsheiðarvegur 101 .....	27
4.4.3	Gandálsfsmörk 1 .....	28
<b>5</b>	<b>UMHVERFISKÝRSLA .....</b>	<b>29</b>
5.1	Umhverfismat áætlana .....	29

5.2	Umhverfismat - Grunnástand umhverfis.....	29
5.3	Áhrifaþættir .....	30
5.4	Umhverfispættir .....	30
5.5	Umhverfisviðmið .....	31
5.6	Einkenni og vægi áhrifa .....	32
5.7	Valkostir .....	32
5.8	Umhverfisáhrif – hvaða umhverfispætti voru metnir .....	33
5.9	Vöktun.....	34
5.10	Samantekt á niðurstöðu umhverfismats .....	34
5.11	Niðurstaða .....	36
<b>6</b>	<b>UPPDRÆTTIR.....</b>	<b>37</b>
6.1	Deiliskipulagsuppdráttur .....	39
6.2	Skýringaruppdráttur .....	41
6.3	Skýringarmynd - Skógur, sprungur, rafmagns- og háspennulínur, örnefni og fornleifar .....	43
<b>7</b>	<b>HEIMILDASKRÁ.....</b>	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>VIÐAUKI .....</b>	<b>47</b>

## 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 raflína Veitna.....	10
Mynd 6.	Jarðsprungur .....	11
Mynd 7.	Fornleifar og örnefni .....	12
Mynd 8.	Tíðnirit fyrir vindáttir (vindrós) á Hólmi frá 1961-1983.....	14
Mynd 9.	Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B. ....	15
Mynd 10.	Götur og stígar .....	17
Mynd 11.	Gróðurbelti kringum lóðir.....	18
Mynd 12.	Ásýnd frá Suðurlandsvegi .....	21
Mynd 13.	Skógur.....	23
Mynd 14.	Deiliskipulagstillagan .....	25
Mynd 15.	Sneiðing B-B .....	25
Mynd 16.	Sneiðing A-A .....	25
Mynd 17.	Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatnsvegi .....	28

## TÖFLUSKRÁ

Tafla 1.	Fjöldi hæða: .....	19
Tafla 2.	Bílastæðakröfur, hámark:.....	20
Tafla 3.	Skilmálatafla.....	26
Tafla 4.	Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins .....	29
Tafla 5.	Umhverfispættir.....	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 umhverfispætti .....	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.

**Athugasemdir sem bárust á auglýsingatíma og svör við þeim má sjá í VIÐAUKA í kafla 8.**





# 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 ekki 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. Gert er ráð fyrir að Gandálfsmörk tengist í framtíðinni hringtorgi við Suðurlandsveg við Rauðavatn. 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.

Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu.

Deiliskipulagsáætlunin er sett fram í greinagerð þessari ásamt skipulagsuppdrætti 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. 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 bílana 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 59,4 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.

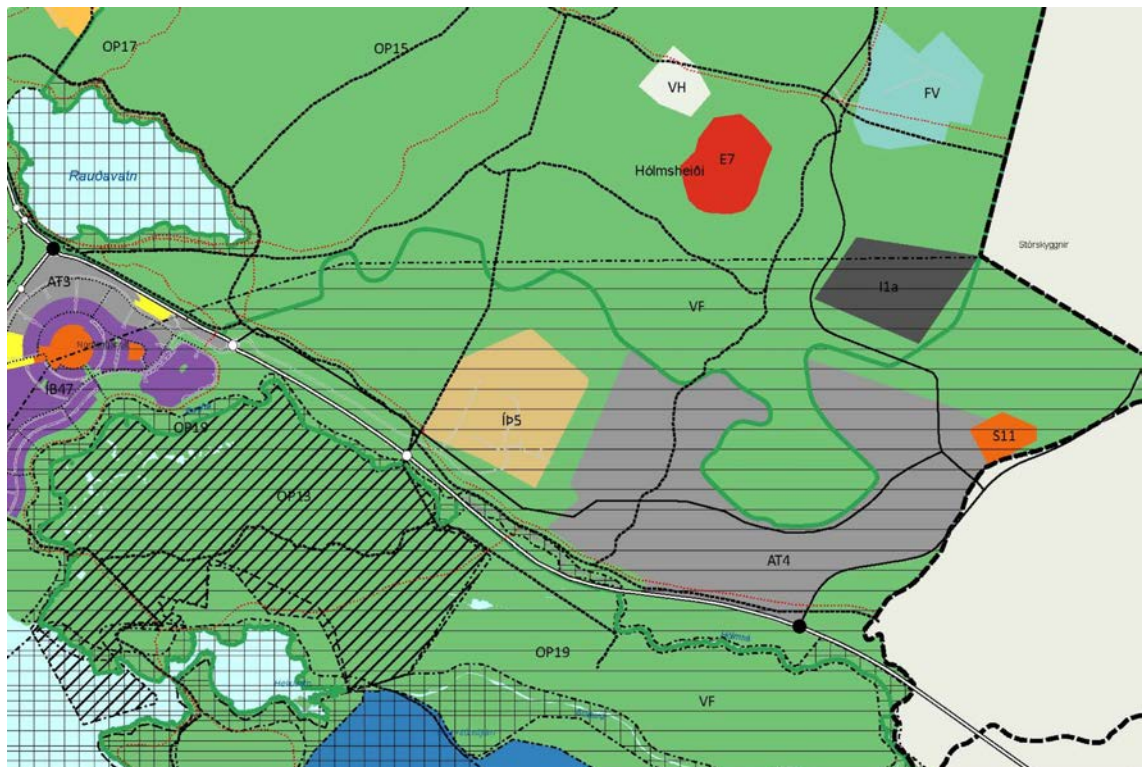
Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:2000, dags. 18.10.2018, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins, ásamt skýringaruppdráttum.



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. Gert er ráð fyrir settjörn á skipulagssvæðinu utan öryggissvæðis vatnsverndar. 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 sjálfsagður 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. Á svæðinu er grasmóavist og lyngmóavist sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Forðast skal óparfa rask og græða upp með staðargróðri sem er einkennandi fyrir svæðið með því að fræslægja á rasksvæði að framkvæmd lokinni. Talsvert er af lúpinu 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 skipulagssvæðisins 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. Furuskógur 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, umkringt 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 náttúruferáttækta 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“.

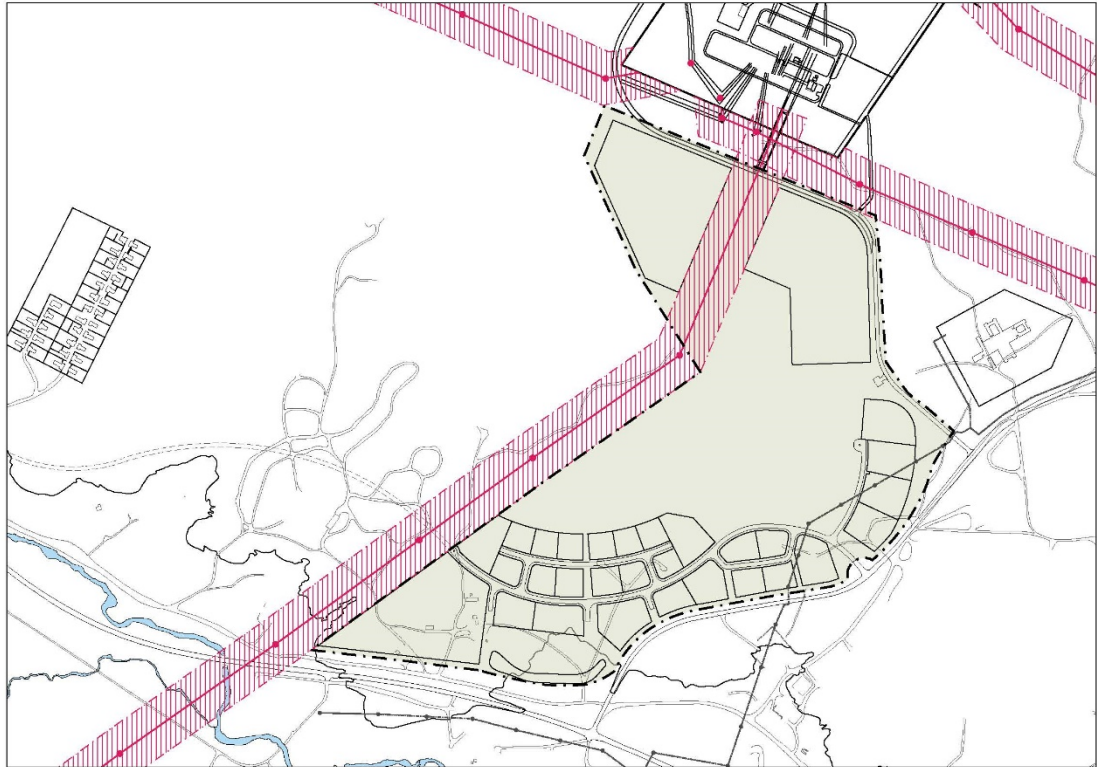
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna skilgreiningu á Græna treflinum og er þar lýst takmörkunum á landnotkun innan hans. Landnotkunarsvæði í aðalskipulagi eru almennt mörkuð í nokkuð grófum dráttum enda gert ráð fyrir að mögulegt sé að afmarka landnotkun nánar í hverfis- og deiliskipulagi. 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.

Raflína í dreifikerfi Veitna sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu áður en uppbygging hefst á viðkomandi lóðum.





Mynd 5. Háspennulínur og raflína Veitna

## 2.5 Vatnsvernd

Fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði er í nágrenni við öryggissvæði vegna yfirborðsvatns fyrir vatnsból höfuðborgarsvæðisins. Hluti deiliskipulagsins er innan öryggissvæðis fyrir grunnvatn en engar lóðir eru skilgreindar innan öryggissvæðis. Öryggissvæði eru utan aðrenslissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunn-, grunn- og fjarsvæða. Þau eru skilgreind á svæðum þar sem mengun er mögulega talin geta borist af yfirborði með sírennslu til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla. Gæta þarf viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna. Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu.

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
- Reglugerð um stjórn vatnamála nr. 935/2011

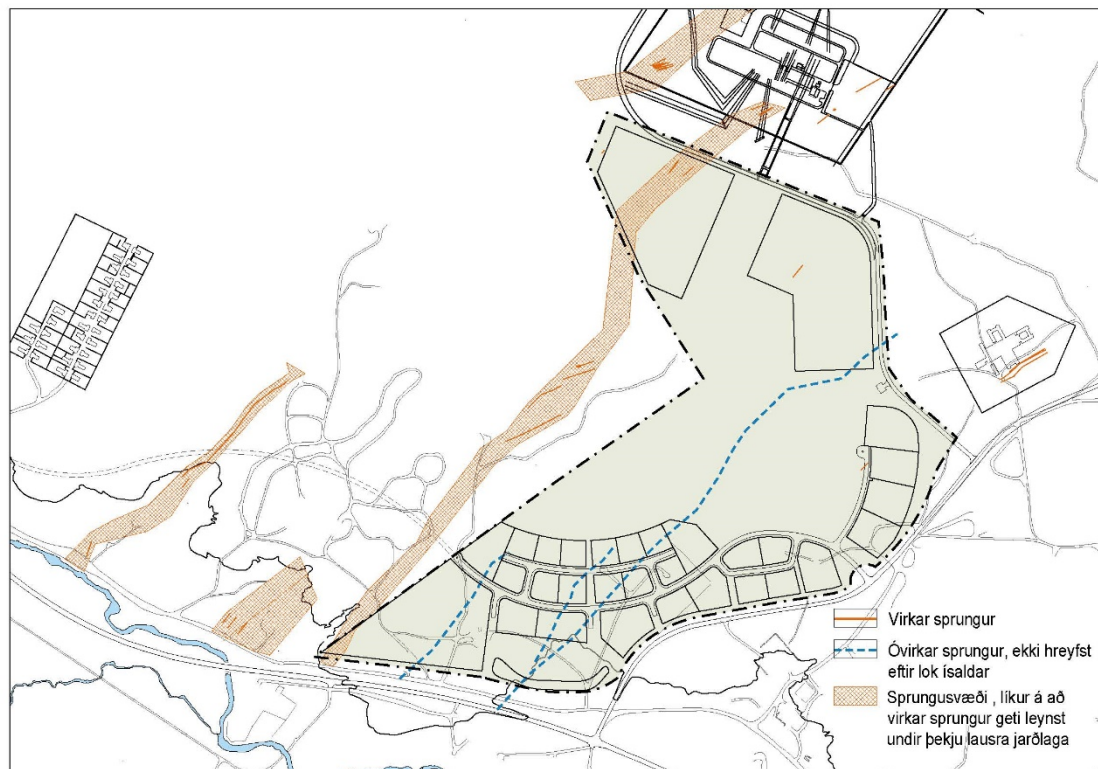
Nánari skilgreiningar á öryggissvæði fyrir grunnvatn, ásamt skilmálum slíks svæðis, er að finna í Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar nr. 555/2015.

Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. Lóðarhafar og framkvæmdaaðilar 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 jarðfræðirannsóknnum 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 Hafravatnsvegar. 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 torggræfan 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

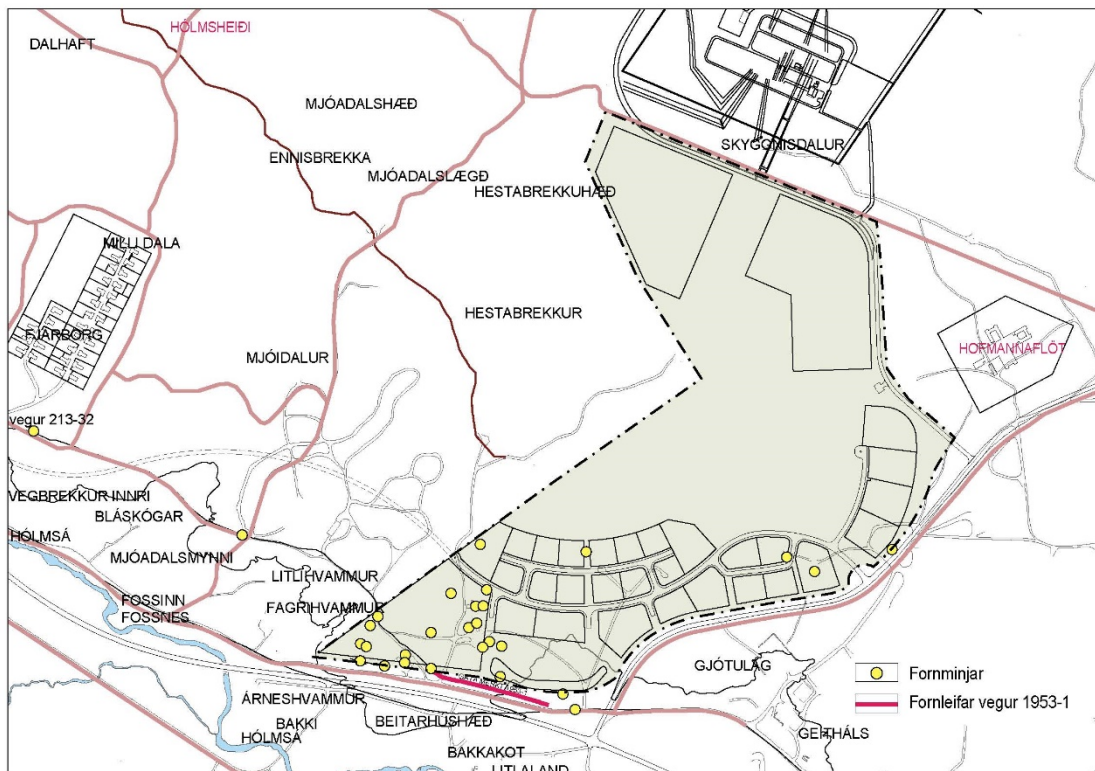
Sprungur eru flokkaðar í „virkar“ sprungur, sem eru flestar gliðunarsprungur og hafa sýnilega hreyfst eftir að Ísöld lauk fyrir 10.000 árum, og „óvirkar“ sprungur, þar sem ekki eru sýnileg

ummerki hreyfinga á sama tímabili. Niðurstöður sprunguleitar eru á 'deiliskipulagsuppdrætti, 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.

## 2.7 Fornminjar og herminjar

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins á vegum Borgarsögusafns og eru niðurstöður hennar birtar í sérstakri skýrslu. Minjastofnun Íslands setur kröfur um verndun minja samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Niðurstaða skráningarinnar er sú að á svæðinu er að finna 26 skráða minjastaði og er stærstu hluti þeirra herminjar frá tímum seinni heimstyrjaldarinnar. Merkustu minjar, að mati stofnunarinnar er gömul gata (1953-1) á suðurjaðri svæðisins sem talin er vera gerð 1884. Lagt er til að sá hluti götunnar sem liggur syðst á svæðinu verði hlíft. Auk þess er þar að finna leifar eftir ýmsar herminjar frá tímum seinni heimsstyrjaldarinnar. Á svæðinu voru tvö herskálavherfi og var búið í hluta af þessum húsum eftir stríð, auk þess sem í einum bragganum var rekin fyrsta steinullarverksmiðjan á landinu. Sjá nánar Skýrslu nr. 192, Fornleifaskráning vegna deiliskipulag á athafnasvæði í Hólmsheiði, Borgarsögusafni Reykjavíkur (2018).



Mynd 7. Fornleifar og örnefni

## 2.8 Ofanvatn

Innan hverfis skal vera bæði hefðbundið ofanvatnslagnakerfi í götum og ofanvatnsrásir meðfram götum. Í ofanvatnsrásum verða yfiröll sem tengjast ofanvatnslögnum en innan lóða fer meðhöndlun fram með blágrænum ofanvatnslausnum og e.t.v. miðlunartanki. Við lóðarmörk skal ofanvatni frá lóðum veitt í lagnir Veitna sem liggja út í settjörn sem er staðsetti neðan byggðar og tekur hún við ofanvatni frá ofanvatnslögnum og ofanvatnsrásum. Meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla kröfur sem settar eru fram í viðauka A (Skýrsla Mannvits - Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði (2018)). Við hæðarsetningu lóða og bygginga, auk hönnunar ofanvatnslausna þarf að huga að afrennsli frá aðliggjandi grænum svæðum. Tryggja þarf framrás þess og huga að öruggri uppsöfnun, sérstaklega við stærri úrkomuatburði og í leysingum.

Ástand Hólmsár var skoðað árið 2004 og mengun ofanvatns frá Hólmsheiði áætluð og áhrif hennar til breytinga á núverandi ástandi Hólmsár metin. Við mat á mengun ofanvatns frá athafnasvæði á Hólmsheiði er stuðst við mælingar sem gerðar hafa verið á settjörn við Víkurveg auk erlendra rannsóknaniðurstaðna. Árið 2009 vaktaði Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Hólmsá og var flokkunin óbreytt miðað við niðurstöður flokkunar árið 2004.

Mjög mikilvægt er að hreinsun ofanvatns sé góð vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins.

Með þeim aðgerðum sem settar eru kröfur um varðandi meðhöndlun ofanvatns er reynt að tryggja að losun á ofanvatni úr settjörn muni ekki hafa nein merkjanleg áhrif á styrk efna í Hólmsá utan þynningarsvæðis og jafnframt að flokkun árinna muni ekki breytast skv. reglugerð 796/1999 um varnir gegn mengun vatns. Ef áður nefndar forsendur halda mun Hólmsá áfram flokkast í mengunarflokk A, ósnortið vatn. Forsendur miða við strangt mat s.s. lágmarksþynningu, lágmarkshreinsivirkni og heildarstyrk efna í stað uppleysts styrks. Á grundvelli þessa er ekki ástæða til að ætla að lífríki árinna muni verða fyrir áhrifum.

Við þetta mat er miðað við meðalaðstæður í styrk efna og því er mögulegt að einstaka úrkomuviðburðir kunni að vera mengaðri en aðrir. Til mats á hugsanlegum áhrifum mengunarefna verður set árinna rannsakað m.t.t. hugsanlegra langtímabreytinga, breytinga sem tímabundnar mælingar (punktmælingar) á vatninu sjálfu gætu sýnt. 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).

Sjá viðauka A: Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði 2018: Mannvit / Veitur

## 2.9 Veðurfar

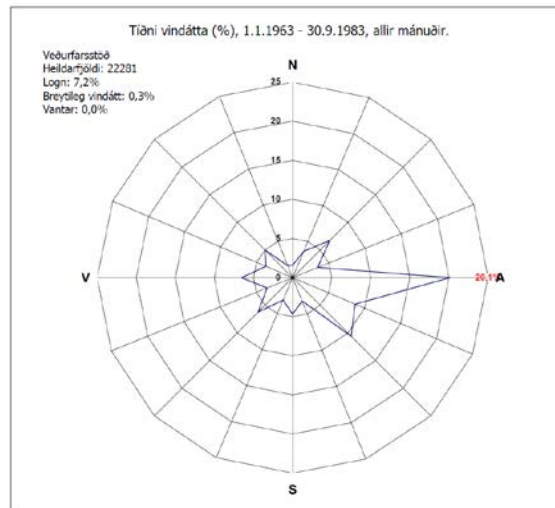
Árið 2004 gerði Veðurstofa Ísland, Greinagerð 04001 um Veðurfar á fyrirhuguðum byggingarreit fangelsis á Hólmsheiði og eru niðurstöður hennar nýttar hér.

Hiti á veðurfarsstöðinni á Hólmi er að jafnaði 5 til 1 C yfir háveturinn, en 5 til 12 C yfir sumartímenn. Hljústu vetrardagar eru rúmlega 9 C, en á köldustu frostdögum fer hitastigið niður fyrir 20 C. Á sumrin fer hitinn yfir 20 C á hlýjustu dögum, en allra köldustu mælingar eru undir 3 C og er þá um nætur frost að ræða.

Algengustu vindáttir eru austan og suðaustanátt, og er suðaustanátt að jafnaði hvassari. Eftir því sem vindstyrkur eykst verður suðaustanáttin algengari. +

Úrkoma er meiri á Hólmi en á nærliggjandi stöðvum. Ársúrkoma er 1210 mm en á haustin og yfir vetrarmánuðina er mánaðarúrkoma gjarnan á bilinu 60 til 150 mm. Á vorin og sumrin er úrkoman minni eða á bilinu 50 til 100 mm. Mesta sólarhringsúrkoma var tæplega 82 mm, en samkvæmt útreikningi á endurkomutíma má búast við að mesta sólarhringsúrkoma hvers árs fari að jafnaði einu sinni yfir 90 mm á 50 ára tímabili.

Snjöhula var að jafnaði meiri en 50% yfir vetrarmánuðina og snjódýpt var að meðaltali 5 - 20 cm. Útreikningar á endurkomutíma benda til þess að snjódýpt fari að jafnaði einu sinni yfir 80 cm á 50 ára tímabili (sn. 50 ára snjódýpt). Hafa ber í huga að snjó getur skafið upp að byggingum, og skaflar upp við byggingar því verið mun hærrí en þessar tölur gefa til kynna.



Mynd 8. Tíðnirit fyrir vindáttir (vindrós) á Hólmi frá 1961-1983

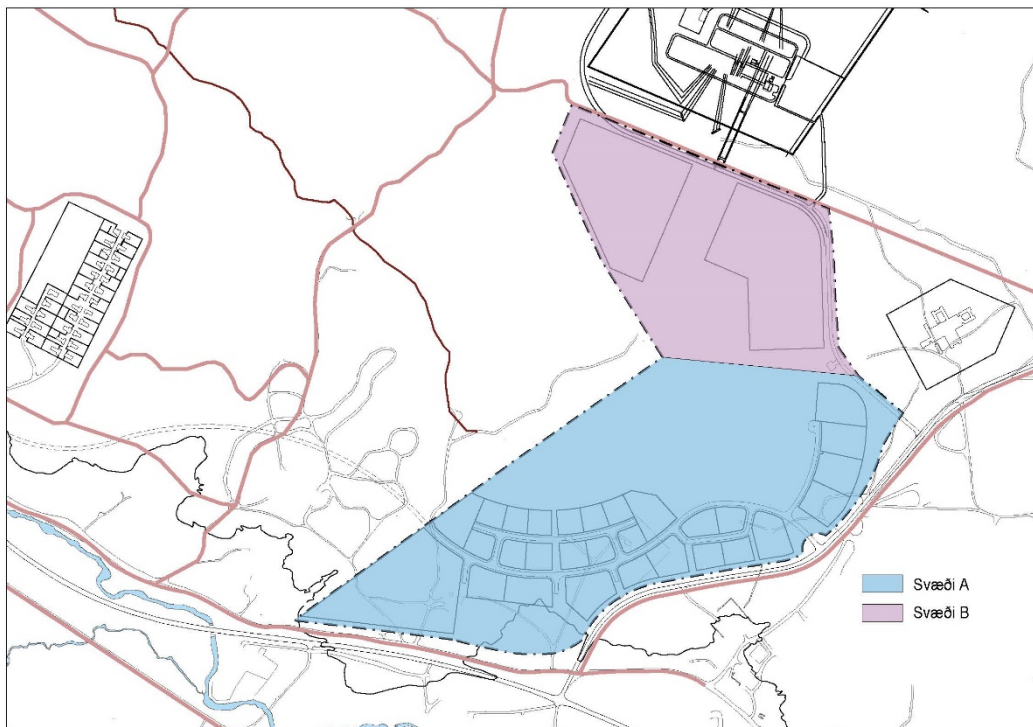
### 3 ALMENNIR SKILMÁLAR

#### 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. Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu. Ekki verður formlega úthlutað lóðum á svæði A s.b. mynd 9. fyrir en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunarinnar liggja fyrir.

#### 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 Hafravatnsveg 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 hversrar 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.

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. 59,4 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 stóruáætlun 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 gróðurs 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 grunni. 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 sökklá á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

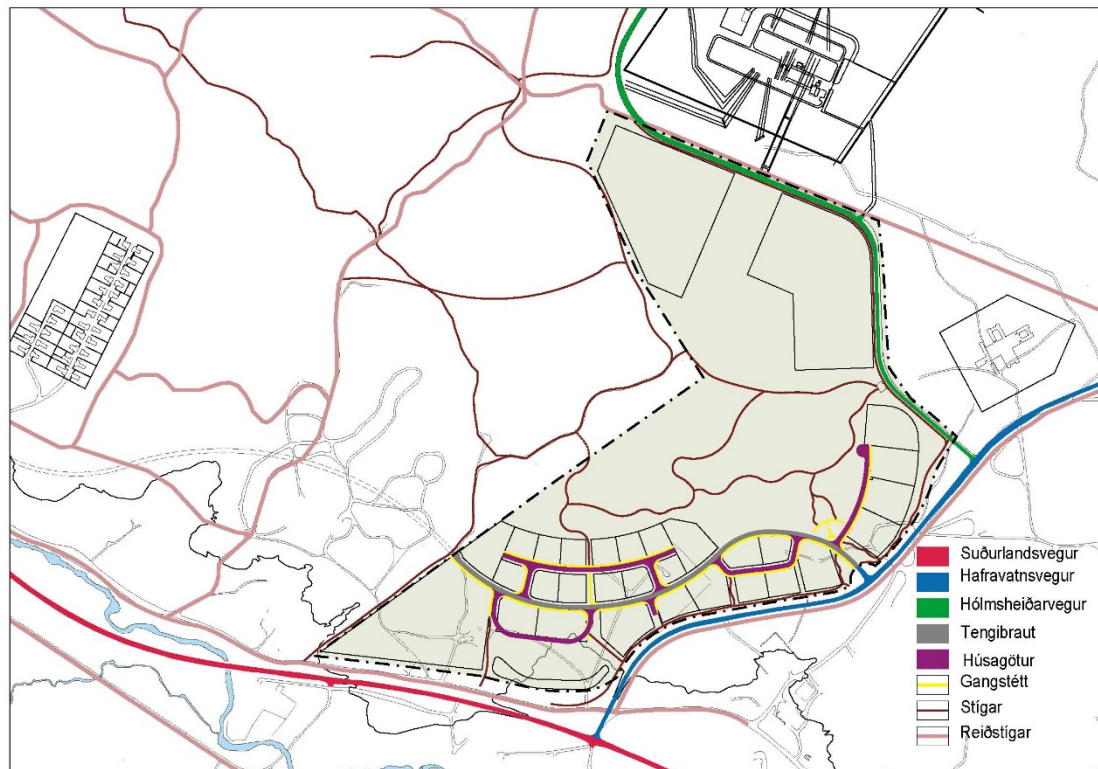
Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar skera úr um hvort lóð telst nothæf eða ekki.

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 Gandálfsmörk 1, 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.



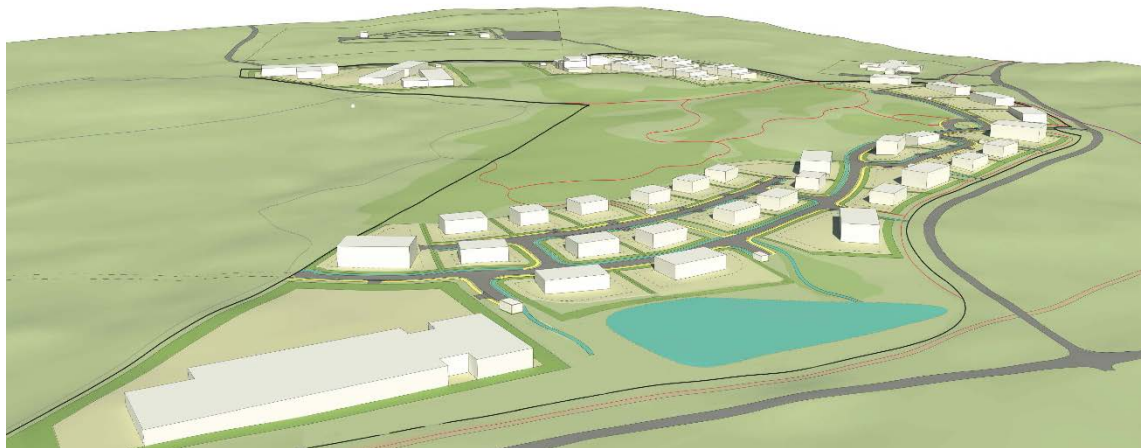
Reiðvegur (stígur) er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. meðfram aðal-göngu- og hjólastíg samhliða Suðurlandsvegi. Hann tengist við reiðvegi inn að hesthúsbyggðinni vestan við svæðið, tenging þessi er utan við skipulagssvæðið. Annar reiðvegur liggur frá Suðurlandsvegi til norðurs um helgunarsvæði 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 byggingarreitin inn 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 veitustofnana. Lóðarhafa ber ekki skylda til þess að nýta hámarkið. Nýtingarhlutfall lóða miðast við 0,5 nema annað komi fram í skilmálatöflu. 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 stærri en sem nemur nýtingarhlutfalli 0,5.

### 3.9 Byggingar

Húsagerðir eru frjálssar 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.

Kvaðir eru um uppbrot bygginga. Enginn veggflötur skal vera lengri en 12m, án uppbrots í formi a.m.k. 0,6 m djúpra inn- eða útskota. Uppbrotin geta tekið til einnar eða fleiri hæða húss

Litir yfirborðsefna skulu vera dempaðir. Yfirborðsefni útveggja skulu vera sjónsteypa eða steinsteypa, múrhúðuð, lituð, steind, máluð eða ómáluð. Einnig er heimilt að nota steinklæðningu, flísar (þ.m.t. leirflísar og glerklæðningu) eða álklaðningu. Leitast skal við að vinna með náttúruafni við innganga í byggingar og á veggflötum götuhæða sem snúa að gangstéttum og öðrum gönguleiðum. Einnig skal sérstaklega huga að ásýnd bygginga sem snúa að Suðurlandsvegi, aðkomuleið inn í hverfið og að útivistarsvæði.

Utanhússlýsing húsa skal vera látlaus, óbein og gljúlausa.

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 hármarkshæð 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 hármarkshæð og skrifstofuhluti á 3 hæðum með 16 m hármarkshæð. Heimill fjöldi byggingarhæða á hverri lóð kemur fram í kafla 4.4. Hármarkshæð bygginga (veggur/þak/mænir) skal vera sem hér segir:

Tafla 1. Fjöldi hæða:

Fjöldi hæða	Hármarkshæð 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 hvernar lóðar. Mælt 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 hvernar 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 <sup>2</sup> húsnæðis
Almennt atvinnuhúsnæði	1 stæði á hverja 50 m <sup>2</sup> húsnæðis
Verslun- og skrifstofuhúsnæði	1 stæði á hverja 35 m <sup>2</sup> 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 fritt svæði til að bakka út í.

### Rafbílahleðsla

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

### Hjólástæði

Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1.000m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Hjólástæði 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 breið 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. Afrennsli 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 mengunarvarnarbúnað, t.d. olíuskiljur. Farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Ekki er tekið á sértækum kröfum í starfsleyfi í skýrslu um meðhöndlun ofanvatns. Frekari útlitun á kröfum sem meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla er að finna í áðurnefndri skýrslu.

Við hönnun lóða skal reynt að hlífa trjágróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, *sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. Á skipulagssvæðinu finnast grasmóa- og lyngmóavistir sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands í umtalsverðu magni m.a. innan marka skilgreindra lóða. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurfrágang innan lóða. Nánari upplýsingar um hvað einkennir grasmóa- og lyngmóavistir má lesa um á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar: <https://ni.is/greinar/grasmoavist> og <https://ni.is/greinar/lyngmoavist-a-laglendi> en einkennandi tegundir fyrir báðar vistgerðir eru m.a. krækilyng, blóðberg, bláberjalyng og beitilyng.*

*Umræddar vistgerðir er einkum að finna á eftirfarandi lóðum: Hólmsheiðarvegur 101. Miðbik lóðar, að stórum hluta milli áætlaðra bygginga. Fundinsmörk 1 og 3 og vegstæði Gandálfsmarkar norðan við þær lóðir. Durinsmörk 9, 11, 14 og 16. Durinsmörk 1, 2, 4 og 6. Gandálfsmörk 3. Norðurhluti Gandálfsmarkar 1.*

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 7.500m<sup>2</sup> að stærð er staðsett á suðausturhorni deiliskipulagssvæðinu.

Hönnun og útfærsla settjarnanna er í höndum –Veitna ohf. Fyrirvari er gerður um nákvæmni á deiliskipulagsupprætti 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 óþarfa 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 raflína í dreifikerfi veitna 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. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

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.

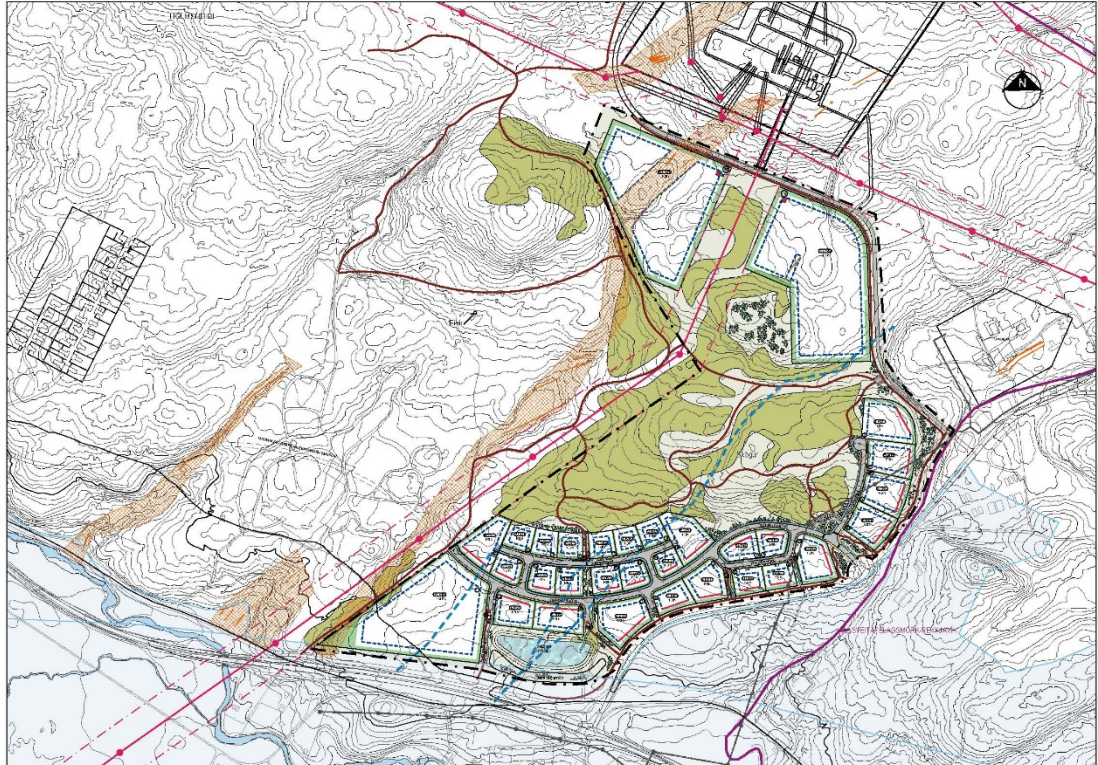
Starfsemi fangelsisins flokkast undir opinbera þjónustustarfsemi. Hljóðstig þar skal vera innan viðmiðunar marka reglugerðar um hávaða nr.724/2008, sem er um LAeq 50 dB utan við húsvegg og 30 dB fyrir þjónustustofnanir. Miðað er við að sambærilegar kröfur til hljóðvistar verði gerðar á svæði A og B.

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 mótvægisaðgerða að fara fram þar sem það á við.

## 4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

### 4.1 Almenn

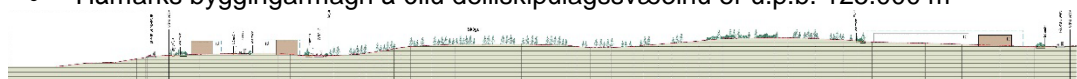
Sérskilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á deiliskipulagssvæðinu. Stærðir einstakra lóða og byggingareita kunna að breytast lítillega við gerð mælibleða.



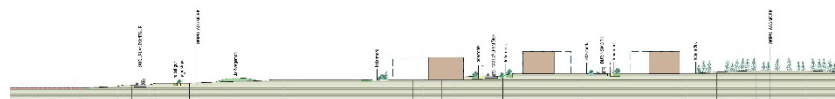
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan

### 4.2 Deiliskipulagssvæðið

- Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins er u.þ.b. 59,4 ha
- Heildarflatarmál allra lóða á deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 26,3 ha
- Hámarks byggingarmagn á öllu deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 125.000 m<sup>2</sup>



Mynd 15. Sneiðing B-B



Mynd 16. Sneiðing A-A

### 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. deiliskipulagssupprátt.

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

Kröfur um gróður sést á mælibleðum



Tafla 3. Skilmálatafla

## Svæði A

Gata og Lóðarnúmer	Lóðastærð m <sup>2</sup>	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
Fundinsmörk 1	3.298	1-3	0,5	1.649
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	39.815	1-3	0,4	15.926
Gandálfsmörk 1a	30	1	spennistöð	30
Gandálfsmörk 3	4.693	1-3	0,5	2.347
Gandálfsmörk 5	5.308	1-3	0,5	2.654
Gandálfsmörk 5a	30	1-3	dælu-/spennistöð	30
Gandálfsmörk 7a	7.032	1-3	0,5	3.516
Gandálfsmörk 9	3.495	1-3	0,5	1.748
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>153.546</u>			<u>72.890</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>
<b>Alls svæði A og B</b>	<b>259.505</b>			<b>125.870</b>

\* 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 m<sup>2</sup> 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. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits 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

##### 4.4.2 Hólmsheiðarvegur 101

Lóðin er 55.726 m<sup>2</sup> 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. Virk sprunga er innan byggingarreits. Ekki er heimilt að byggja yfir sprungu. Sjá kafla 3.4

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. Sækja skal um leyfi fyrir rotþró til Heilbrigðiseftirlits 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

#### 4.4.3 Gandálfsmörk 1

Lóðin er 39.815 m<sup>2</sup> að stærð. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,4.

Kvöð er um gróðurbelti á lóð. Huga þarf að ásýnd lóðar frá Suðurlandsvegi. Ekki er heimilt að nýta lóð sunnan byggingar sem geymslusvæði.

Heimilt er að byggja á lóðinni 1- 3 hæða byggingu/byggingar. Heimilt er að nýta hámarkshæð 16 metra í óháð fjölda hæða.



Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatnsvegi

## 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.

### 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 sjálfsagður 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 vaxtarmarka 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 stærra 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.

#### Vatnsbúskapur

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 uppbyggingu 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 umhverfiþáttar / vísir
Andrúmsloft	Loftgæði (mengunarefni, svifryk, lykt)
Vatn	Vatnsgæði (mengunarefni, grugg, vatnsflæði, flóð)
Fráveita	Vatnsgæði (bilun, flóð)
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

## 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 Reglugerð nr. 920/2016 um brennisteinsdíoxíð, köfnunarefnisdíoxíð og köfnunarefnisoxíð, bensen, kolsýring, svifryk og blý í andrúmsloftinu, styrk ósons við yfirborð jarðar og um upplýsingar til almennings. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar, Reykjavíkborg 2015. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. C1– Umhverfisskýrsla, júlí 2013
Vatn	Vatnsgæði (mengunarefni, grugg, vatnsflæði, flóð)	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 grunnvatns nr. 797/1999
Fráveita	Vatnsgæði (bilun, flóð)	Reglugerð um varnir gegn mengun grunnvatns nr. 797/1999
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. Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999, 1. gr. og öll reglugerðin
Efnahagur og atvinnulíf	Fyrirtæki, störf, skatttekjur	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. - „Skapa rými fyrir landfrekar atvinnugreinar
Félagslegt umhverfi	Samgöngur, þjónusta, útivist/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
Land	0	+
Fráveita	-	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 svifryki. 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. Mótvegisaðgerðir 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. 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	-	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)
Fráveita	-	Ýmsir þættir hafa áhrif á virkni fráveitukerfa svo sem landhalli og grunnvatnsstaða. Aukin úrkoma og fjölgun hlákudaga getur leitt af sér að flutningsgeta kerfanna minnkar sem getur leitt til flóða upp úr kerfum. Mótvægisáðgerðir eru þær að á deiliskipulagssvæðinu er notast við blágrænar ofanvatnslausnir. Settjörn er komið fyrir á svæðinu. Gert er ráð fyrir landmótun í kringum settjörnina þannig að í við öfgaaðstæður geti settjörninn stækkað. Gert er ráð fyrir varaaflsstöð við dælustöð fyrir skólþ.
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.



Umhverfispáttur	Umhverfisáhrif	Mótvægisáðgerðir
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.
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 Lísu 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 hersetunni, 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 neyslvatns höfuðborgarsvæðisins sem og annarra umhverfisgæða. Vöktun skal hagað samkvæmt lögum um stjórn vatnamála og gera skal vaktaráætlun vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði.

## 5.10 Samantekt á niðurstöðu umhverfismats

Gandálfsmörk á deiliskipulagstillögu athafnasvæðis á Hólmsheiði er tengibraut skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. 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 59,4 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, fráveita 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. Mótvægisáðgerðir 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 - mótvægisáðgerð 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.
- **Fráveita** – Vegna nálægðar við vatnsverndarsvæði verður hugað sérstaklega að bilanavöktun og varaafstöð komið fyrir við dælustöð.
- **Land** – heildar gróðurþekja minnkar – mótvægisáðgerðir 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 fínu sem þola illa návist við manninn og byggt ból mun fækka.
- **Heilsufarsþættir** – umferðarhávaði mun aukast, götu- og byggingarlýsing bættist 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 hersetunni, háspennumöstur, vegir og vegslóðar um allt. Áfram verður svæðið að hluta til skógræktarsvæði og lögð 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.

## 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



## 8 VIÐAUKI



Reykjavík 5. apríl 2019

### Varðar: Hólmsheiði athafnasvæði, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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. uppdr. 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 orkurannsóknna dags. 1. september 2018, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 21. september 2018. Tillagan var auglýst frá 28. janúar 2019 til og með 11. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

- 1) Veitur dags. 31. janúar 2019
- 2) Umsögn Mosfellsbæjar dags. 18. febrúar 2019
- 3) Umsögn Umhverfisstofnunar dags. 8. mars 2019
- 4) Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 11. mars 2019
- 5) Umsögn Landsnets dags. 11. mars 2019
- 6) Minnisblað VSÓ ráðgjafar dags. 11. mars 2019

Samantekt á athugasemdum og svör við þeim.

1) Veitur telja ákveðna hættu stafa á vatnsverndarsvæðinu í Heiðmörk vegna uppbyggingar á nýja athafnasvæðinu í Hólmsheiði, sér í lagi vatnsból við Gvenndarbrunna (brunnsvæði) og það hafi ekki verið rannsakað nægjanlega. Veitur óska eftir því að fram fari heildstætt áhættumat á áhrifum uppbyggingar svæðisins á vatnsverndarsvæðið. Jafnframt að gerð verði í kjölfar þess viðbragðsáætlun sem gerir grein fyrir hvernig brugðist verði við mögulegri mengunarhættu frá fráveitu og ofanvatnslausnum skipulagssvæðisins. Veitur telja nauðsynlegt að áhættumatið og viðbragðsáætlunin liggi fyrir áður en deiliskipulagið verði samþykkt og mótvægisáðgerðir verði þannig hluti af endanlegri skipulagstillögu.

**Svar:** Haldinn var fundur hjá Reykjavíkurborg með fulltrúum Veitna dags. 12. febrúar 2019, þar sem rætt var um athugasemdir Veitna. Einnig var þar kynnt verkáætlun Vatnaskila sem gerir ráð fyrir skýrslu um áhættumatið. Ákveðið var að hefja vinnu við matið eins fljótt og auðið er, og að Veitur leiði þá vinnu. Jafnframt var ákveðið að Veitur og Reykjavíkurborg skipti kostnaði við rannsóknir á verkefninu jafnt á milli sín. Ákveðið hefur því verið að klára skipulagstillöguna og setja ákveðna fyrirvara inn í skilmála skipulagsins um þá vinnu sem er eftir. Fyrirvarinn er þannig að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggi fyrir. Skipulagstillöguna og/eða einstök svæði innan hennar þarf mögulega að endurskoða að því loknu m.v. þær niðurstöður sem áhættumatið leiðir í ljós.

2) Skipulagsnefnd Mosfellsbæjar gerir ekki athugasemd við auglýsta skipulagstillögu.

**Svar:** Kallar ekki á viðbrögð.

3) Umhverfisstofnun bendir á að í skilmálum skipulagsins er ekki gerð krafa um olíuskiljur og telur stofnunin mikilvægt að farið verði eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi. Jafnframt bendir stofnunin á að gróðurþekja svæðisins í heild mun minnka við fyrirhugaða uppbyggingu og er bent á að skv. vistgerðarkorti NÍ séu innan svæðisins vistgerðirnar grasmóavist og lyngmóavist sem eru á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að þetta komi fram í tillögunni og að vistgerðunum verði ekki raskað. Jafnframt telur stofnunin að vanda þurfi til alls frágangs settjarnar, fella hana vel að landi og staðháttum, forðast óþarfa rask og græða upp röskuð svæði með staðargróðri, sérstaklega ef um er að ræða vistgerðir sem hafa verndargildi.

**Svar:** Við hönnun lóða skal reynt að hlífa gróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum. Á skipulagssvæðinu finnast grasmóa- og lyngmóavistir sem eru metnar með hátt verndargildi samkvæmt viðmiðum Náttúrufræðistofnunar Íslands í umtalsverðu magni m.a. innan marka skilgreindra lóða. Leitast skal við að vernda og/eða endurnýta slíkan mólendisgróður fyrir gróðurfrágang innan lóða. Nánari upplýsingar um hvað einkennir grasmóa- og lyngmóavistir má lesa um á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar: <https://ni.is/greinar/grasmoavist> og <https://ni.is/greinar/lyngmoavist-a-laglendi> en einkennandi tegundir fyrir báðar vistgerðir eru m.a. krækilyng, blóðberg, bláberjalýng og beitilyng.

Umræddar vistgerðir er einkum að finna á eftirfarandi lóðum: Hólmsheiðarvegur 101. Miðbik lóðar, að stórum hluta milli áætlaðra bygginga. Fundinsmörk 1 og 3 og vegstæði Gandálfsmarkar norðan við þær lóðir. Durinsmörk 9, 11, 14 og 16. Durinsmörk 1, 2, 4 og 6. Gandálfsmörk 3. Norðurhluti Gandálfsmarkar 1.

4) Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sendi inn umsögn og bendir á að þau hafa við gerð deiliskipulagsins komið með athugasemdir, m.a. varðandi settjörnina sem brugðist hefur verið við. Ítreka þau áfram að mikilvægt sé að leita frekari leiða varðandi rennsli ofanvatns af athafnasvæðinu inn á vatnsverndarsvæðið við öfgaaðstæður.

**Svar:** Eins og fram kemur í svari við athugasemd Veitna þá hefur verið ákveðið að klára skipulagstillöguna en setja ákveðna fyrirvara inn í skilmála skipulagsins (að loknu kynningarferli) um þá vinnu sem er eftir, þannig að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggi fyrir. Heilbrigðiseftirlitið verður upplýst og mun eflaust sitja vinnufundi því tengt með Reykjavíkurborg og Veitum.

Einnig þá hafa verið skoðað frekar með rennsli ofanvatns af svæðinu við öfgaaðstæður og hafa skipulagsráðgjafar hafa bent á að mikið ofanvatn kom seinni part vetrar 2018 inn á fyrirhugaðar lóðir fyrir gagnaver, sérstaklega vestari lóðina. Lagt er til að settur verð sérstakur texti inn í skilmála þessara lóða kafa 2.8 um ofanvatn, þar sem vakin er athygli á þessu m.a varðandi endanlega hæðarlegu bygginga:

***Við hæðarsetningu lóða og bygginga, auk hönnunar ofanvatnslausna þarf að huga að afrennsli frá aðliggjandi grænum svæðum. Tryggja þarf framrás þess og huga að öruggri uppsöfnun, sérstaklega við stærri úrkomuáburði og í leysingum.***

5) Landsnet bendir á háspennulínur Landsnes, þar sem m.a. segir að raflína sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu, sbr. kemur fram í greinargerð. Landsnet telur að umrædd lína sem vísað er til sé væntanlega Sogslína 2, sem er utan afmörkunar deiliskipulagsins. Landsnet telur þá æskilegt að textinn í greinargerð um línuna "austast" verði lagfærður þannig að ljóst sé að línan liggir utan deiliskipulagssvæðis. Þá telur Landsnet að betra sé að nota ekki hugtakið "byggðalína" um línuna, frekar að segja að um sé að ræða 132 kv línu sem sé hluti af megin flutningskerfi Landsnet.

Svar: Um er að ræða aðra "línu" heldur en Landsnet er að vísa til, þ.e. svokallaða byggðalínu. Um misskilning er því að ræða en um er að ræða línu sem er innan svæðisins, sjá mynd. Um er að ræða raflínu í drefikerfinu á vegum Veitna sem liggur um svæðið, innan deiliskipulagsins, og því á athugasemd Landsnet varðandi þessa línu ekki við. Hins vegar er lagt til að línan verði ekki kölluð byggðalína til að koma í veg fyrir frekari misskilning í fram tíðinni og verður það orðalag lagfært í greinargerð og á uppdráttum og vísað til hugtaksins "132 kv Raflína á vegum Veitna".



6) VSÓ ráðgjafar senda inn minnisblað fyrir hönd Mjólkursamsöllunar (MS), sem hyggur á flutning starfsemi sinnar í Reykjavík í nýtt húnsæði á Hólmsheiði og liggur fyrir samþykkt lóðarvilyrði um slíkt í Borgarráði, samþ. september 2017. Lóðin (Gandálfsmörk 1) hefur verið "eyrnamerkt" MS, þar sem hún uppfyllir stærðarviðmið sem vilyrði Reykjavíkurborgar um úthlutun lóðar til MS kveður á um á Hólmsheiði. Athugasemdir eru gerðar í fjórum liðum.

1) Nýtingarhlutfall. Óskað er eftir því að hámarks nhlf. á lóð verði lækkað í 0,38 sem fyrsti kostur, en að öðrum kosti niður í 0,4 eða að tilgreint verði hámarks byggingamagn upp á 15.000 fm á lóðinni.



2) Bindandi byggarlína. Í skilmálum er kveðið á um að byggingar skuli fylgja 70% af bundinni byggingarlínu, fyrir lóðina sem MS hefur fengið viljrðið fyrir, þá er skilgreind bindandi lína á hluta af sunnanverðum byggingareit. Áform félagsins eru þess eðlis að ekki er heppilegt að tilgreina bindandi línu fyrir bygginguna, þar sem ekki er ólíklegt að hönnun hússins þurfi að gera ráð fyrir aðkomu og brottakstri við báðar langhliðar húss. Óskað er því eftir að ákvæði um bindandi byggingarlínu verði alfarið felld niður fyrir byggingarreitinn á lóð.

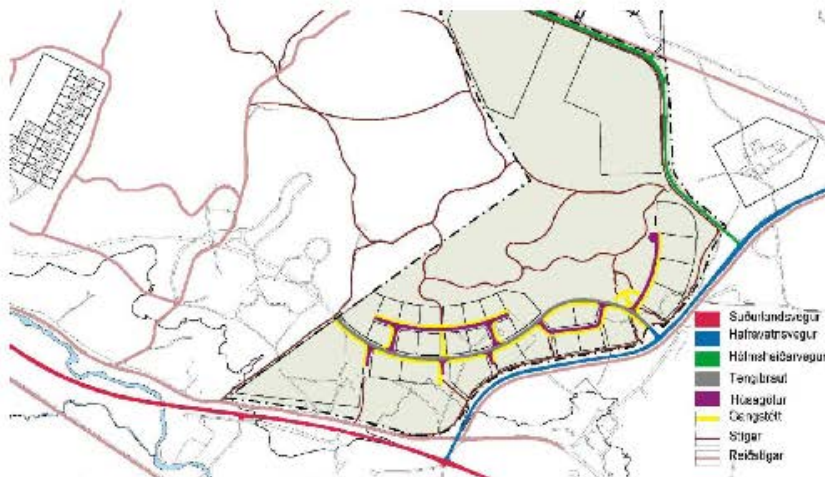
3) Hæðir húsa. MS Óskar eftir því að felld séu út ákvæði um hámarkshæð húss eftir fjölda hæða fyrir umrædda lóð. Eingöngu verði tilgreind hámarkshæð húss 16 m óháð fjölda hæða.

4) Óskað er eftir því að tekin verði til endurskoðunar fyrirhugð gatnatenging hverfisins við Hafravatnsveg, en sú tenging þýðir að vöruakstur MS tekur á sig töluverðan krók. Að mati VSÓ ráðgjafar er heppilegra að staðsetja tenginguna um miðvik kaflans á Hafravatnsvegi og gera þá ráð fyrir gatnamótum með aðgreindum akstursstefnum.

**Svar:** Lagt er til að útbúin verði sérákvæði í kafla 4.4 um lóðina Gandálfsmörk 1, í samræmi við önnur sérákvæði sem hafa verið útbúin á svæði B fyrir Hólmsheiðarveg 100 og 101. Lagt er til að:

- Lækka nýtingarhlutfall í 0,4.
- Fella niður bindandi byggingarlínu.
- Hámarkshæð húsa verði 16 m óháð fjölda hæða.
- Að fram komi að athafnasvæði sunnan við byggingu að Suðurlandsvegi megi ekki nota sem geymslusvæði.

Varðandi vegtengingu inn í hverfið þá byggir sú útfærsla á ítarlegri samgöngugreiningu í samráði við Vegagerðina og samöngugudeild Reykjavíkurborgar. Sú tenging sem hefur verið valin inn í hverfið er talin æskilegust til lengri framtíðar. Bent er á að tenging til vesturs í átt til Reykjavíkur er áætluð í framtíðarskipulagi á stækkun athafnasvæðis Hólmsheiði, í samræmi við tengiveg sem er skilgreindur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sbr. mynd að neðan sýnir. Ekki er þó vitað hvenær skipulagsvinna fyrir stækkun svæðisins byrjar né hvenær megi eiga von á þeirri tengingu inn á athafnasvæðið frá Vegbrekkum við hesthúsabyggðina.



bls. 4

### Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

- Settur er fyrirvari inn í skilmála um að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggja fyrir.
- Sett verði inn í skilmála sérákvæði í kafla 4.4 um lóðina Gandálfsmörk 1 sem innibera eftirfarandi:
  - Lækkun nýtingarhlutfals í 0,4
  - Niðurfellingu á bindandi byggingarlínu,
  - Rýmkun á heimildum um hámarkshæð þ.e.a.s. að þau verði 16 m óháð fjölda hæða
  - Athafnasvæði sunnan við byggingu að Suðurlandsvegi megi ekki nota sem geymslusvæði.
- Við hönnun lóða skal reynt að hlífa gróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið, sér í lagi trjágróðri og verðmætum gróðurvistgerðum.
- Við hæðarsetningu lóða og bygginga, auk hönnunar ofanvatnslausna þarf að huga að afrennsli frá aðliggjandi grænum svæðum. Tryggja þarf framrás þess og huga að öruggri uppsöfnun, sérstaklega við stærri úrkomuatburði og í leysingum

Uppdrættir og greinargerð er uppfært í samræmi, dags. 5. apríl 2019.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson, Lilja Grétarsdóttir

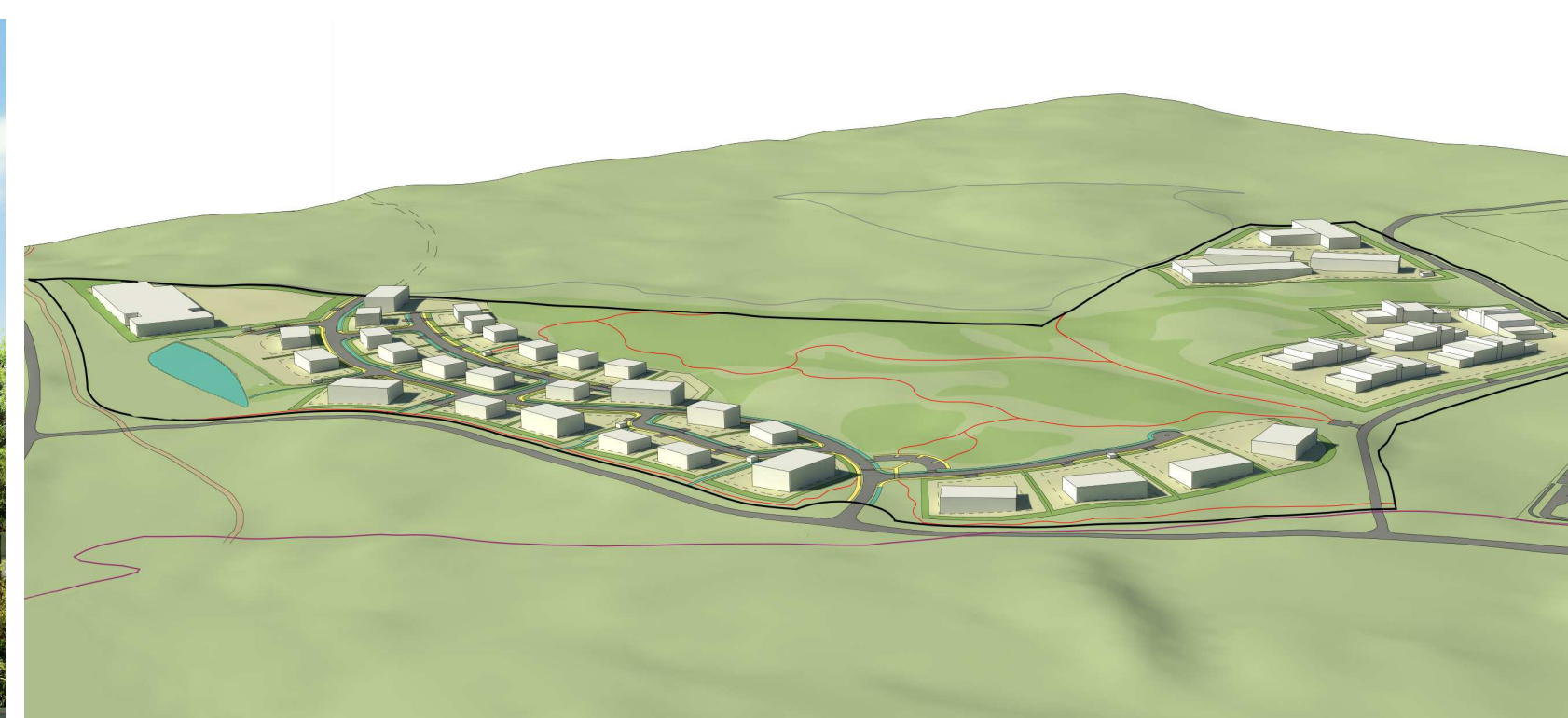
# DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI



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



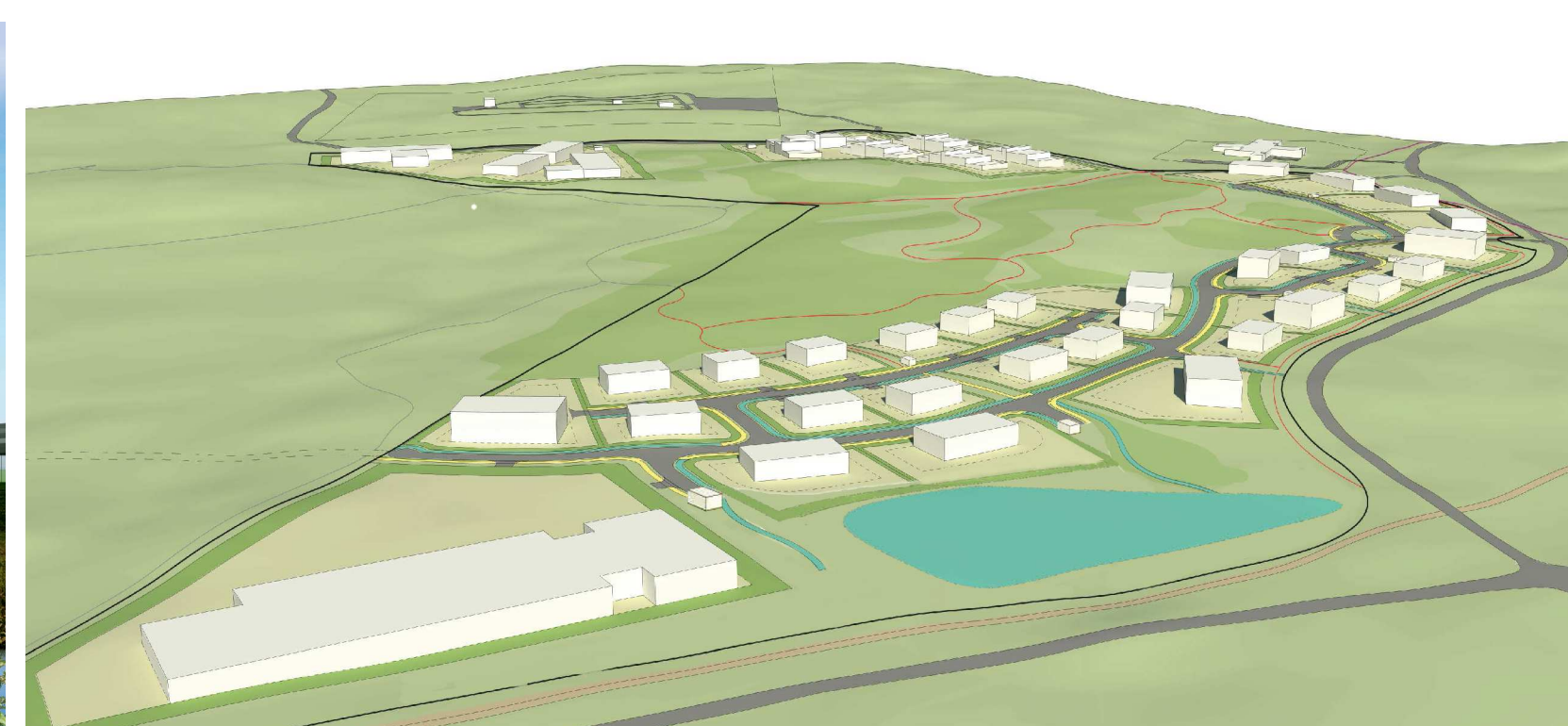
Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Háfravatnsvegi



Horft til vesturs



Ásýnd frá Suðurlandsvegi



Horft norðaustur

B 26.06.2019 Breytt 9 samr. við atv. Skipulagsstjórnina ee  
 A 05.04.2019 B. 8 samræmi við samþykkt Skipulagsálitna ee  
 Útg. daga skýring

**ARKÍÐ**  
 G E T I Þ E R T A R

Képpavegi 152 104 Reykjavík  
 tlf 531107-0550 s. 511 2000  
 www.arkid.is arkid@arkid.is

**Hólmssheiði**  
 Deiliskipulagstila fyrir athafnasvæði  
 Reykjavík  
 Stadsgrunnur  
 Landnúmer  
 Veldnúmer  
 124339

Hönnuður:  
 Arkitektinn Snorsson arkitekt hf. tlf. 161161-2769  
 Arkitektinn Pálsson arkitekt hf. tlf. 010174-4819  
 Arkitektinn Tósson arkitekt hf. tlf. 020460-4589  
 Arkitektinn Guðbrandsson arkitekt hf. tlf. 170174-3059  
 Arkitektinn Guðmundsson arkitekt hf. tlf. 270150-6969  
 Arkitektinn Þórisson byggingar. hf. tlf. 250572-3529

Arkitektinn arkitektinn  
 Hönnuðarstjóri

Hönnuð / teiknaði: eg/ste Maillvánda: 1:2000  
 Yfirskoð / samþykkt: Yfirskoð Dagsetning: 18.10.2018

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

(90)1.03 B  
 teikning breyting  
 Deiliskipulagstila



Reykjavík 28. júní 2019

### **Varðar: Hólmsheiði athafnasvæði, nýtt deiliskipulag.**

Lagt er fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 9. maí 2019 þar sem fram kemur að stofnunin getur ekki tekið afstöðu til málsins af eftirfarandi ástæðum:

1. Óvíst sé hvaða umsagnir liggja fyrir þar sem þær hafa ekki borist stofnuninni s.s. umsagnir Minjastofnunar Íslands, Vegagerðarinnar og Veiðimálastofnunar.
2. Önnur gögn og fylgiskjöl vanti eftir því sem við á s.s. frá framkvæmdastjórn Vatnsverndar og skýrsla Mannvist, sem þarf jafnframt að koma fram sem hluti deiliskipulagsins sbr. skilmála á bls. 20.
3. Einnig vantar fyrirvara í skilmála deiliskipulagsins sbr. samkomulag Veitna og Reykjavíkurborgar.
4. Skipulagsstofnun bendir jafnframt á að athuga þurfi og lagfæra gögn eftir því sem við á.

### **Úrvinnsla atriða**

#### **1. Umsagnir**

Umsögn Minjastofnunar Íslands misfórst að skrá inn með erindinu, en hún hafði borist Skipulagsfulltrúa 21. september 2018 og sendist hún með núna til Skipulagsstofnunar ásamt fylgigögnum og uppfærðum gögnum.

Á kynningartíma þá var óskað umsagna eftirtalda aðila, m.a. Vegagerðar, Veiðimálastofnunar og SSH Vatnsverndar, sbr. kemur fram á næstu bls. gulmerkt. Ítrekað var með tölvupósti í kjölfar bréfs Skipulagsstofnunar hvort umsagnir væru væntanlegar. Vegagerðin var í nánu samráði á vinnslustigi tillögunnar og kom með ábendingar inn í vinnuna. Í framhaldi af bréfi Skipulagsstofnunar þá hefur verið fundað með Vegagerðinni og komin er lausn á það, sbr. tölvupóstur frá Vegagerðinni dags. 27. júní 2019, varðandi samþykki Vegagerðar um útærslu - sjá nánar fylgiskjal með umsögn. Ákveðið hefur verið að minnka skipulagssvæðið og færa til norðurs, þannig að það skarast ekki við þá frumhönnun sem liggur fyrir varðandi tvöföldun Suðurlandsvegur og þá göngu- og reiðstíga sem var búið að teikna upp. Nánari lýsing í kafla 4 hér á bls. 3-4, þar sem ítrekað er hvaða kaflar í greinargerð eru uppfærðir m.t.t. breytinga á skipulagsmörkum.

Veiðimálastofnun hefur verið sameinað með Hafrannsóknarstofnun (og er því búið að leggja hana niður), þannig að umsagnarbeiðni var send á vitlaust netfang. Í kjölfar ítrekunar þá óskaði Hafrannsóknarstofnun eftir að senda inn umsögn, sem barst þann 14. júní og verður send með uppfærðum gögnum til Skipulagsstofnunar. Í niðurstöðum þeirrar umsagnar kemur fram að teknu tilliti til strangra skilmála varðandi meðhöndlun og miðlun ofanvatns, að lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi og fjarlægðar skipulagssvæðis frá Hólmsá telur Hafrannsóknarstofnun að áhrif fyrirhugaðrar byggðar og starfsemi á svæðinu hafi hverfandi neikvæð áhrif á lífríki Hólmsár. Nánari upplýsingar koma fram í umsögninni.

Ekki hefur borist póstur frá SSH Vatnsvernd eftir ítrekun, en bent hefur verið á að samráð við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur ætti að vera fullnægjandi í samhengi varðandi vatnsvernd svæðisins. Skipulagssvæðið er allt utan vatnsverndar.

Eftirfarandi aðilar voru tilgreindir umsagnaraðilar á kynningartíma:

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](http://reykjavik.is/skipulag) í kynningu.

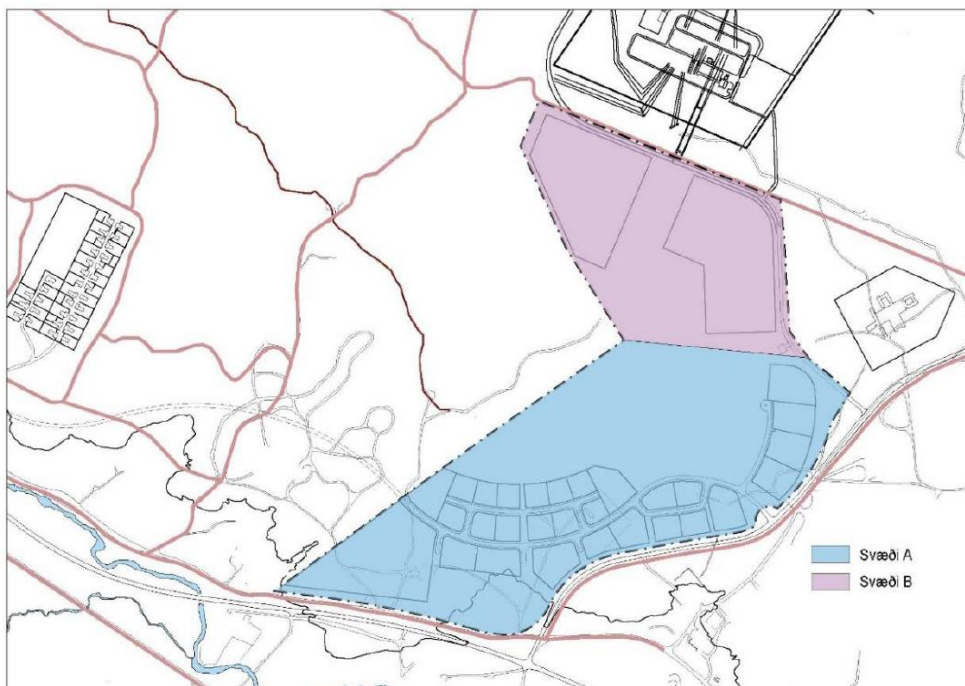
Sent til Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Hestamannafélagið Fákur, Landsnet hf, Minjastofnun Íslands, Mosfellsbær, Náttúrufræðistofnun Íslands, OR / Veitur ohf, Reiðveganefnd í Kjalarnesþingi, Skógræktarfélag Reykjavíkur, SSH Vatnsvernd, Umhverfisstofnun, Vegagerðin, Veiðimálastofnun, Þjónustumiðstöð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

## 2. Fylgiskjöl/ gögn

Sem fyrr segir þá munu fylgja með lagfærðum uppdráttum/ greinargerð/ umhverfisskýrslu, uppfærðar umsagnir, þ.e. frá Minjastofnun, Hafrannsóknarstofnun ásamt skýrslu Mannvits um “Meðhöndlun ofanvatns á Hólmsheiði”. Jafnframt mun tölvupóstur frá Vegagerðinni fylgja með.

## 3. Fyrirvari í skilmála/ samkomulag Veitna og RVK

Tekið er fram í greinargerð og ítrekaður er fyrirvari um að lóðum á svæði A, sbr. skýringarmynd að neðan sýnir, verði ekki úthlutað fyrr en niðurstöður áhættumats og viðbragsáætlunar liggja fyrir. Sú vinna er unnin af Vatnaskilum. Um er að ræða götuheitin; Durinsmörk, Gandálfsmörk, Fundinsmörk og Móðsognismörk en ekki er búið að skilgreina nein húsnúmer á þessu stigi. Lóðir á svæði B, Hólmsheiðarvegur 100 og 101, eru hins vegar úthlutunarhæfar og fyrirnefndur fyrirvari gildir ekki fyrir þær tvær lóðir á því svæði.



Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B.

#### 4. Lagfæring á gögnum

Skipulagsstofnun bendir í bréfi sínu, á eftirfarandi sem þarf að skoða/ lagfæra. Samantekt á lagfærinum og viðbótum fylgir með á næstu bls. og hvaða kaflar er verið að breyta/ bæta við.

- Taka þarf út fullyrðingu um að raflína í dreifikerfi Veitna verði fjarægð eða færð í jörðu sbr. umsögn Veitna.
- Lagfæra þarf afmörkun byggingarreits á lóð 101 við Hólmsheiðarveg m.t.t. sprungu sbr. gr. 5.3.2.18 í skipulagsreglugerð (og bæta skýringu við í skýringardálk).
- Umfjöllun um vatnsvernd þarf að uppfæra ef settjörnin er ekki lengur innan öryggissvæðis vatnsverndar sbr. kafli 2.5 og athuga orðalag í umfjöllun um gróður; 3.2. hvort átt sé við að ekki skuli planta trjám á helgunarsvæðum háspennilína (sbr. „Hluti gróðurs verður innan helgunarsvæðis háspennilínu“) og skýringar verði jafnframt yfirfarnar sbr. „Tré sem eiga að víkja“.
- Athuga fjölda tengla fyrir rafbíla sbr. eintölu: „Rafbílategill á lóð.“
- Loks vekur Skipulagsstofnun athygli á, að Gandálfsmörk fellur ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum og þarf að uppfæra greinargerðina m.t.t. þess.

Svör:

- Tekið út að hluti settjarnar sé inni á öryggissvæði fyrir grunnvatn.
- Tekið út að framkvæmdin sé háð mati á umhverfisáhrifum og tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar.
- Lagfært rafhleðslutenging – sett í fleirtölu.
- Bætt við að ekki sé heimilt að byggja yfir sprungu í sérskilmálum Hólmsheiðarvegur 101.
- Lagfærður texti varðandi raflínu Veitna.
- Texti í skýringum á uppdráttum lagfærður.
- Byggingarreitur á lóð Hólmsheiðarvegur 101 lagfærður.
- Frumtillaga Vegagerðar að mislægum gatnamótum sett inn á uppdrátt. Mörk deiliskipulagssvæðis færð fjar Suðurlandsvegi vegna göngustíga í tillögu Vegagerðar. Stærð Skipulagssvæðis breytist úr 60 ha í 59,4 ha. Skýringarmyndir uppfærðar til samræmis við breytt deiliskipulagsmörk.

Nákvæmar:

Í kafla 1,5 – 3,2 – 4,2 og 5,10 er stærð skipulagssvæðis minnkuð úr 60 ha í 59,4 ha

Í kafla 1.2 er tekið út ...” og er af þeim sökum tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar .....,lið 10c”.

Í kafla 1.3 er tekið út ... “ m.a. hluti settjarnar”.

Í kafla 2.4. er setningu breytt .... “Raflína í dreifikerfi Veitna sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu áður en uppbygging hefst á viðkomandi lóðum”.

Í kafla 2.5 er bætt við .... “Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu”.

---

Í kafla 3.1. er bætt við ... “Unnið verður áhættumat og viðbragðsáætlun vegna hættu sem uppbygging á deiliskipulagssvæðinu kann að valda á vatnsverndarsvæðinu. Ekki verður formlega úthlutað lóðum á svæði A s.b. mynd 9. fyrir en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunarinnar liggja fyrir”.

Í kafla 3.10 er bætt við m-i... “Rafbílahleðsla. Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingum fyrir rafbíla, á hverri lóð”.

Í kafla 3.17 er lagfært... “Engin fyrirliggjandi veitukerfi eru innan deiliskipulagssvæðis nema raflína í dreifikerfi veitna á austurhluta þess sem verður breytt”.

Í 4.4.2 er bætt við ... “Virk sprunga er innan byggingarreits. Ekki er heimilt að byggja yfir sprungu. Sjá kafla 3.4. Byggingareitir er minnkaður sökum þess, sjá uppdrætti.

Í kafla 5 er tekið út ... “Deiliskipulagið leiðir af sér framkvæmd sem er háð mati á umhverfisáhrifum”.

Í kafla 5.10 Er tekið út ... “Og er af þeim sökum tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, sbr. 2. Viðauka laganna, lið 10c”.

Í kafla 5.11 er tekið út ... “Framkvæmd við tengibrautina Gandálfsmörk fellur undir 2. Viðauka laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum og þarf því að tilkynna hana til skipulagsstofnunar sem tekur síðan ákvörðun um hvort framkvæmdin skulu háð mati “.

### **Niðurstaða**

Unnið hefur verið með og tekið tillit til þeirra atriða sem fram koma í bréfi Skipulagsstofnunar, sbr. það sem fram kemur í þessari greinargerð. Uppdrættir, greinargerð og umhverfisskýrsla hafa verið uppfærð til samræmis, dags. 26. júní 2019. Meðfylgjandi eru þau fylgigögn sem láðist að senda Skipulagsstofnun og viðbótar gögn/umsagnir sbr. fram kemur í umsögn þessari.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson, Lilja Grétarsdóttir