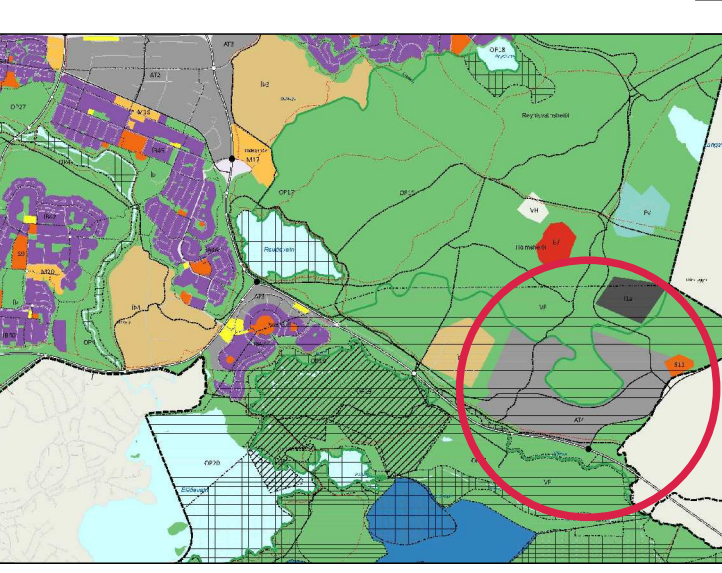
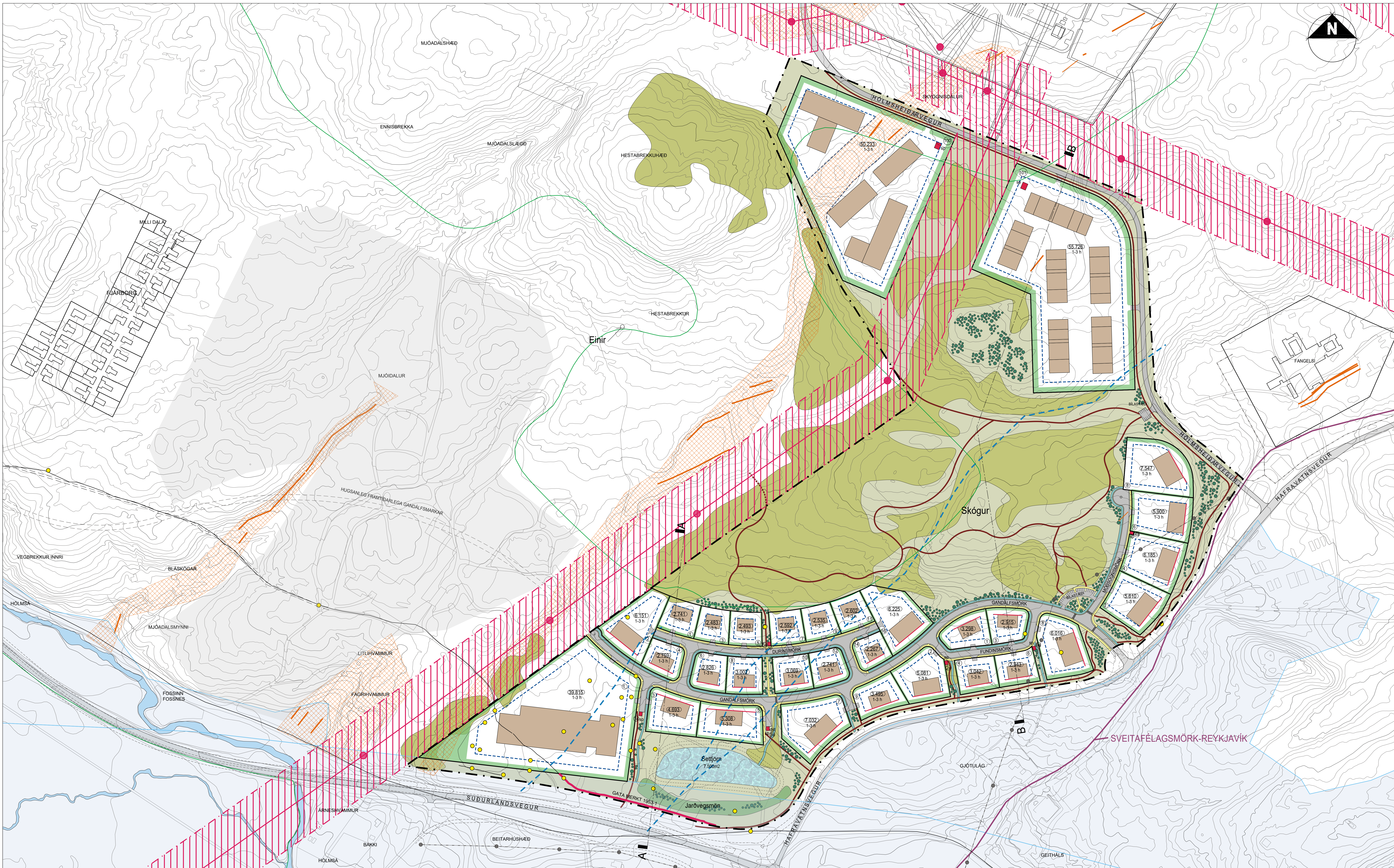




# DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI



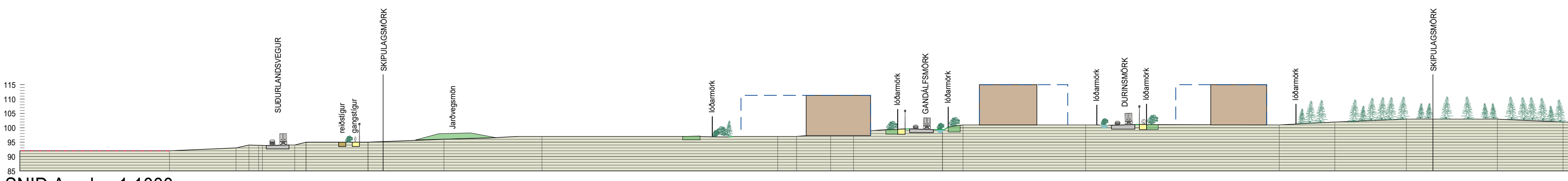
Hlíti af Atalaskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030



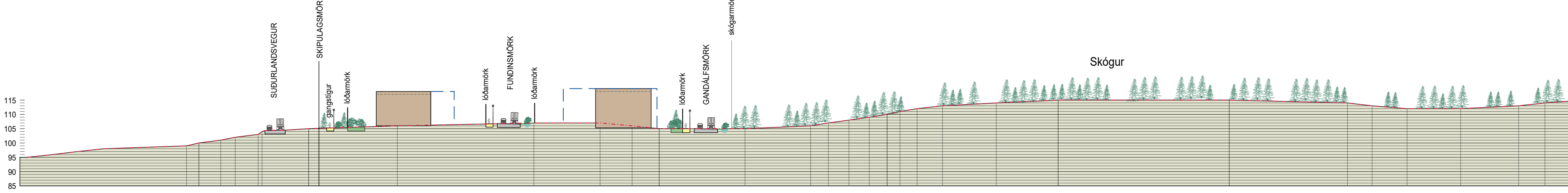
**SKÝRINGAR:**

- Skýringarmörk
- Lötarmörk
- Byggingarmörk
- Bundinn byggingarlína
- Gangstétt
- Öflavetráslíni
- Göngustígur
- Kvöld um gróurbelti á lóð
- Innkeytur á lóð
- Húsnúmer
- Færmetrastærð lóðar
- Fjöldi hæða
- Spennistöðvar / Deilustöð Hávaðis GR
- Skógur
- Tré: áherslustær fyrir til sem þurfa að víkja vegna deiliskipulags
- Möguleg framtíðlega vega utan skýringssvæðis, lega ekki fastögu
- Hólmá
- Sveitafélagsmörk
- Settjörn
- Mörk veltvæðingssvæðis
- Mörk græna trefliss
- Hæðalinnur
- Hæðunarsvæði háspennulína og línastöð
- Byggjalína
- Vikkar sprungur
- Övrikkar sprungur
- Övrikkar sprungur
- Byggingar til skýringar
- Fostlar
- Jarðvegsmön
- Möguleg afmörkun 2. áfangs

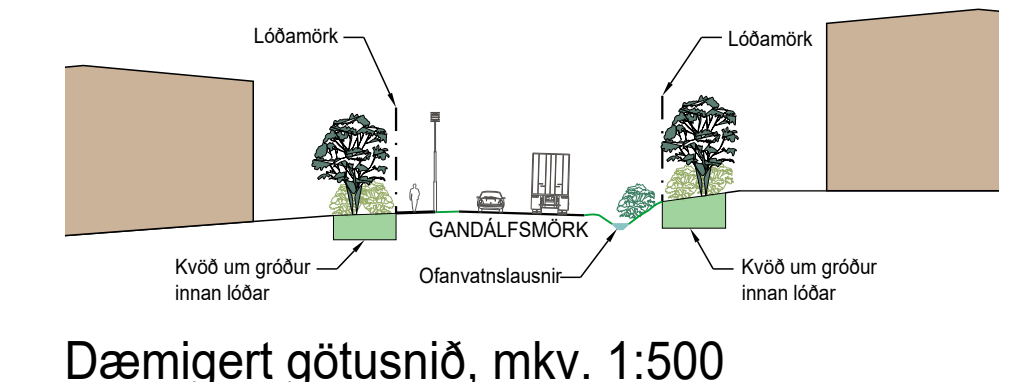
Skýringaruppráttur af Hólmsheiði, mkv. 1:2000



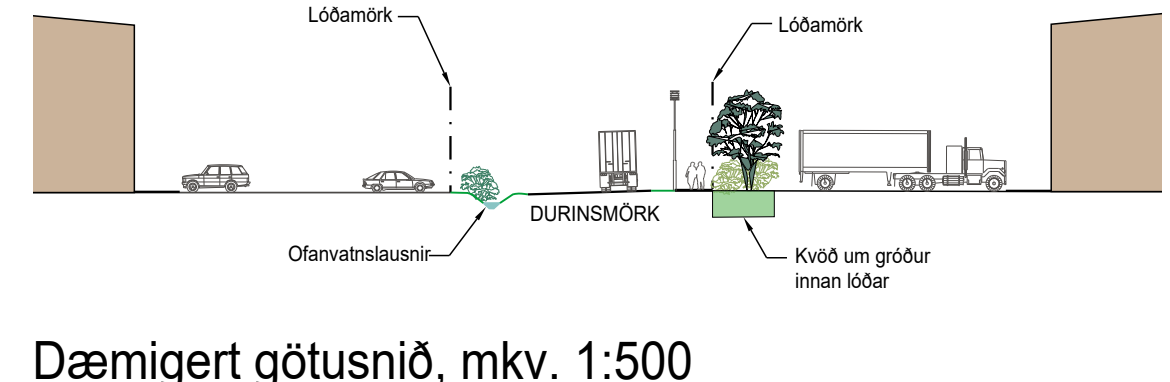
SNID A, mkv. 1:1000



SNID B, mkv. 1:1000



Dæmiger götusnið, mkv. 1:500



Dæmiger götusnið, mkv. 1:500

A. 05.04.2019 B. 11. samráðs- og samþykkið Skýringaruppráttur ee tekið  
Útg. dags. skýring

**ARKÍS**  
G E T I N G A R  
Kleppavegi 152 104 Reykjavík  
t: 531107-0550 s: 511 2000  
www.arkis.is arkis@arkis.is

**Hólmsheiði**  
Deiliskipulagsgöta fyrir athafnasvæði  
Reykjavíkur  
Staðgættir  
Landnúmer  
Landnúmer  
1:2439

Hönnuður:  
 • Akastefni Snorsson arkitekt ía t: 161161-2769  
 • Ólafur Pál Jónsson arkitekt ía t: 010174-4819  
 • Ólafur Tellefsen arkitekt ía t: 020469-4589  
 • Björn Guðbrandsson arkitekt ía t: 170174-3059  
 • Ólafur Guðmundsson arkitekt ía t: 270150-6969  
 • Þorvaldur L. Þorgeirsson byggingarfr. btl t: 250572-3529

• Hönnuður aðal-ásetningur  
 • Hönnuðarstíll  
 Hönnuð / tekið: eg/te Maískvöld: 1:2000, 1:1000  
 Yfirskoð / samþykkið: Yfirskoð Dagsetning: 18.10.2018

SKÝRINGARUPPRÁTTUR  
 (90)1.02 A  
 tekið bygging  
 Deiliskipulagsgöta

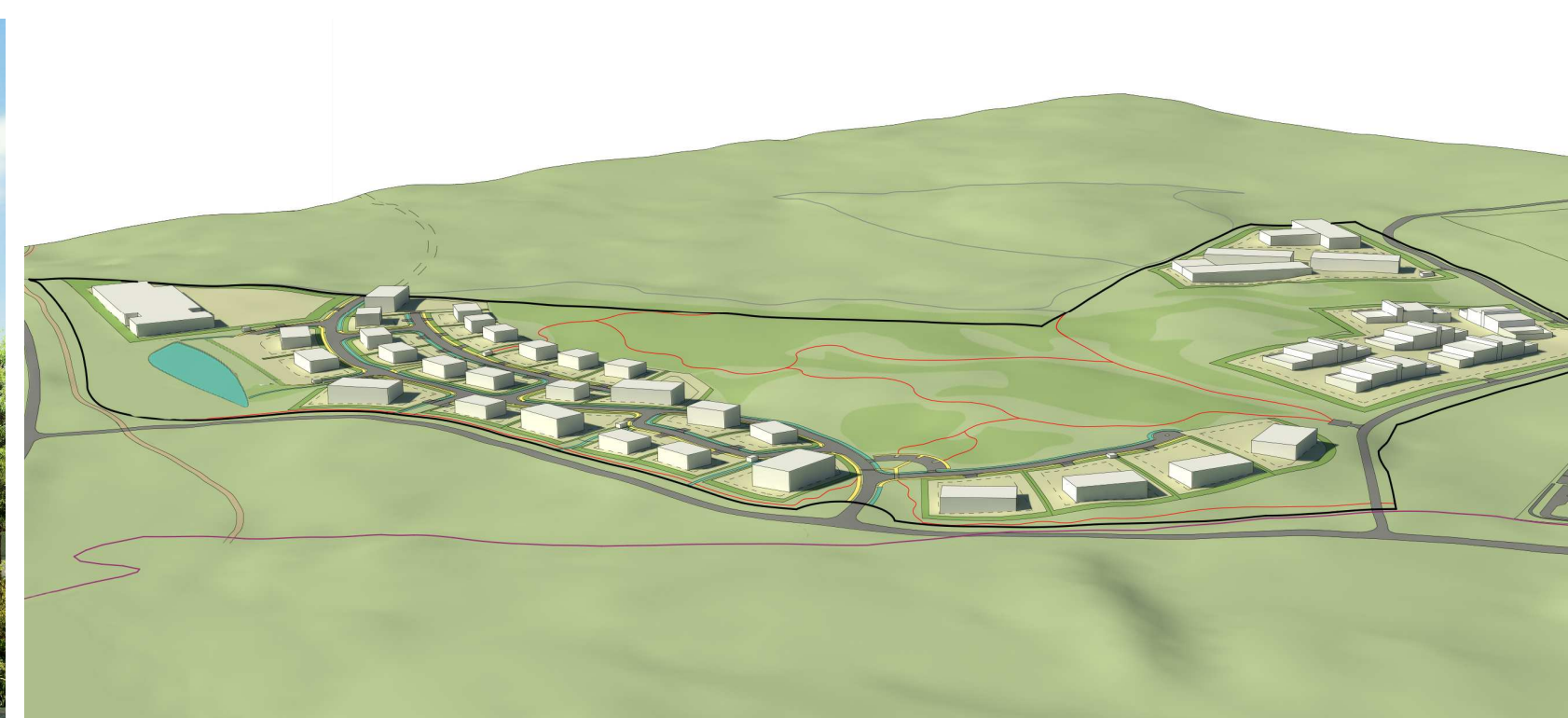
# DEILISKIPULAG ATHAFNASVÆÐIS HÓLMSSHEIÐI



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



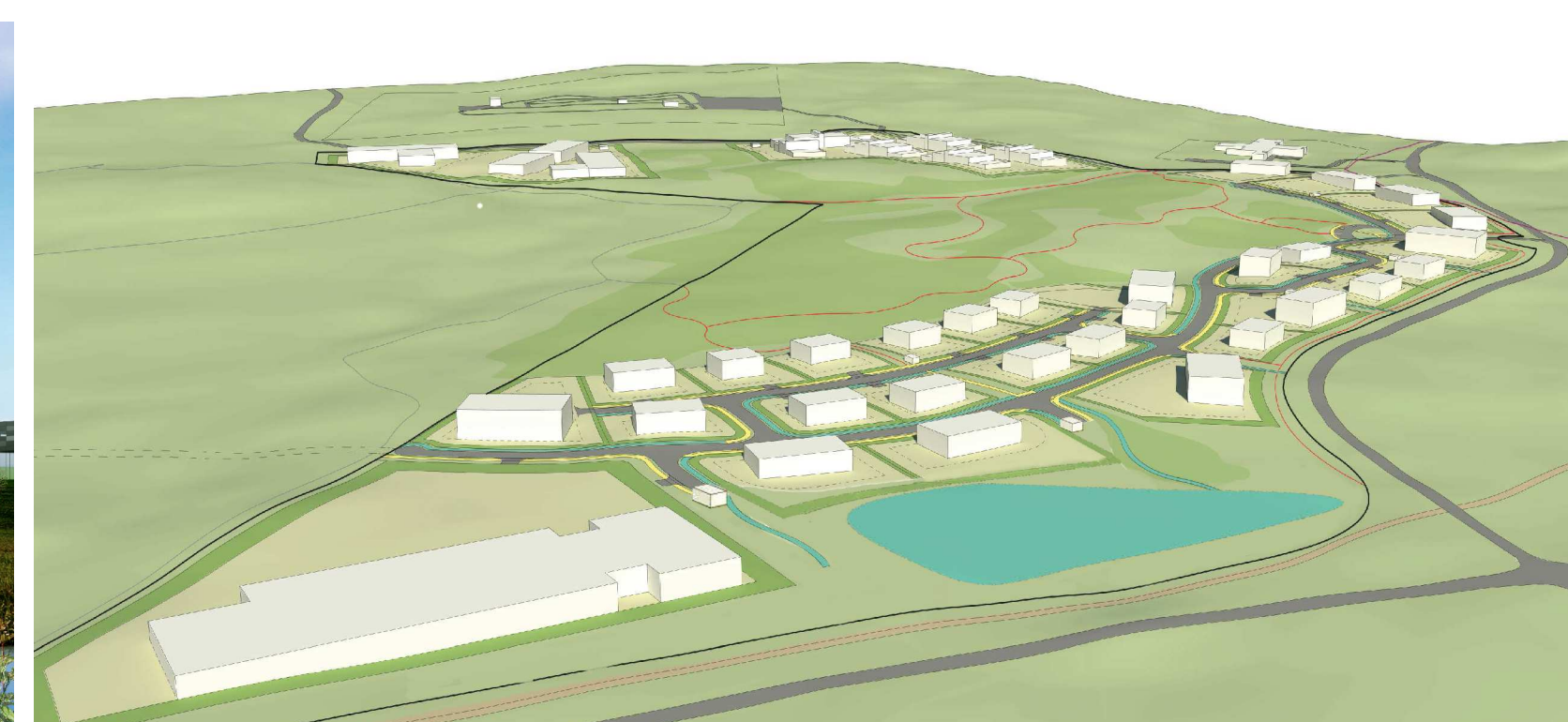
Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatsvegi



Horft til vesturs



Ásýnd frá Suðurlandsvegi



Horft norðaustur

A. 05.04.2019 Útg. dags. B. Í samræmi við samþykkt Spjallgættina skýring ee  
 C. 18.10.2018 tekið á

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

**Hólmssheiði**  
 Deiliskipulagsskipta fyrir athafnasvæði  
 Reykjavík  
 Stadsveitir Landshúsið  
 Landshúsið  
 124339

Hönnuður:  
 Arkistern Snorsson arkitekt ía sími: 161161-2769  
 Arna Þelmann arkitekt ía sími: 010774-4819  
 Björn Guðbrandsson arkitekt ía sími: 020460-4589  
 Ógífi Guðmundsson arkitekt ía sími: 17074-3059  
 Þorvaldur L. Björgvinsson byggingarfr. btl sími: 270150-6969  
 sími: 250572-3529

© Hönnuður aðal-ábyrgðarhafti  
 © Hönnuðarstíll  
 Hönnuð / tekið á: eg/te Maískvöld: 1:2000  
 Yfirskoð / samþykkt: Yfirskoð Dagsetning: 18.10.2018

SKÝRINGARUPPDÁTTUR (90)1.03 A  
 tekið á breyting

Deiliskipulagsskipta



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

# HÓLMSHEIÐI - athafnasvæði

*Greinargerð, skipulagsskilmálar og  
umhverfisskýrsla*



Útgáfa 0.1

18/10/2018

Breytt 05/04/2019

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>2</b>
1.1	Tildrög deiliskipulagsvinnu.....	2
1.2	Inngangur.....	2
1.3	Markmið deiliskipulagsins.....	3
1.4	Kynning og samráð.....	3
1.5	Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.....	4
<b>2</b>	<b>SKIPULAGSSVÆÐIÐ .....</b>	<b>6</b>
2.1	Skipulagsforsendur.....	6
2.2	Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand .....	7
2.3	Græni trefillinn .....	8
2.4	Háspennulínur og aðrar raflínur.....	8
2.5	Vatnsvernd.....	9
2.6	Jarðsprungur.....	10
2.7	Fornminjar og herminjar .....	11
2.8	Ofanvatn .....	11
2.9	Veðurfar .....	12
<b>3</b>	<b>ALMENNIR SKILMÁLAR .....</b>	<b>14</b>
3.1	Sameiginleg ákvæði .....	14
3.2	Stutt lýsing á deiliskipulagi.....	14
3.3	Gæði byggðar, hönnun, uppdrættir og mótun á landi .....	15
3.4	Jarðsprungur.....	15
3.5	Götu, göngu-, hjóla- og reiðstígar.....	16
3.6	Mæliblöd og hæðarblöd.....	17
3.7	Byggingareitir.....	17
3.8	Nýtingarhlutfall lóða og bílgeymslur .....	17
3.9	Byggingar.....	18
3.10	Bíla- , hjólastæði og athafnasvæði .....	18
3.11	Frágangur lóða .....	19
3.12	Meðhöndlun ofanvatns .....	20
3.13	Skilti og merkingar .....	20
3.14	Sorpgeymslur – spilliefni.....	20
3.15	Skógur og meðferð núverandi trjágróðurs.....	21
3.16	Fornminjar.....	21
3.17	Veitur, lagnir og spennistöðvar .....	21
3.18	Hljóðvist .....	22
<b>4</b>	<b>SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR .....</b>	<b>24</b>
4.1	Almennt.....	24
4.2	Deiliskipulagsvæðið.....	24
4.3	Skilmálatafla .....	24
4.4	Einstaka lóðir .....	26
4.4.1	Hólmsheiðarvegur 100 .....	26
4.4.2	Hólmsheiðarvegur 101 .....	26
4.4.3	Gandálsfsmörk 1 .....	27
<b>5</b>	<b>UMHVERFISKÝRSLA .....</b>	<b>28</b>
5.1	Umhverfismat áætlana .....	28

5.2	Umhverfismat - Grunnástand umhverfis.....	28
5.3	Áhrifaþættir .....	29
5.4	Umhverfispættir .....	29
5.5	Umhverfisviðmið .....	30
5.6	Einkenni og vægi áhrifa .....	31
5.7	Valkostir .....	31
5.8	Umhverfisáhrif – hvaða umhverfispætti voru metnir .....	32
5.9	Vöktun.....	33
5.10	Samantekt á niðurstöðu umhverfismats .....	33
5.11	Niðurstaða .....	35
<b>6</b>	<b>UPPDRÆTTIR.....</b>	<b>36</b>
6.1	Deiliskipulagsuppdráttur .....	37
6.2	Skýringaruppdráttur .....	39
6.3	Skýringarmynd - Skógur, sprungur, rafmagns- og háspennulínur, örnefni og fornleifar .....	41
<b>7</b>	<b>HEIMILDASKRÁ.....</b>	<b>43</b>
<b>8</b>	<b>VIÐAUKI .....</b>	<b>44</b>

## MYNDASKRÁ

Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.....	4
Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.....	6
Mynd 3. Furuskógur á deiliskipulagssvæðinu .....	7
Mynd 4. Útsýni frá deiliskipulagssvæðinu .....	8
Mynd 5. Háspennulínur og raflína Veitna.....	9
Mynd 6. Jarðsprungur .....	10
Mynd 7. Fornleifar og örnefni .....	11
Mynd 8. Tíðnirit fyrir vindáttir (vindrós) á Hólmi frá 1961-1983.....	12
Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B. ....	14
Mynd 10. Götur og stígar .....	16
Mynd 11. Gróðurbelti kringum lóðir .....	17
Mynd 12. Ásýnd frá Suðurlandsvegi .....	20
Mynd 13. Skógur .....	21
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan .....	24
Mynd 15. Sneiðing B-B .....	24
Mynd 16. Sneiðing A-A .....	24
Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafravatnsvegi .....	27

## TÖFLUSKRÁ

Tafla 1. Fjöldi hæða: .....	18
Tafla 2. Bílastæðakröfur, hámark:.....	18
Tafla 3. Skilmálatafla .....	25
Tafla 4. Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins .....	28
Tafla 5. Umhverfispættir .....	29
Tafla 6. Umhverfisviðmið sem notuð eru til að meta áhrif deiliskipulagsins: .....	30
Tafla 7. Einkenni og vægi áhrifa .....	31
Tafla 8. Mat á vægi áhrifa .....	31
Tafla 9. Áhrif skipulagsins á umhverfispætti .....	32

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

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

### 1.3 Markmið deiliskipulagsins

Helstu markmið deiliskipulagsins eru:

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

### 1.4 Kynning og samráð

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

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

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

## 1.5 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

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

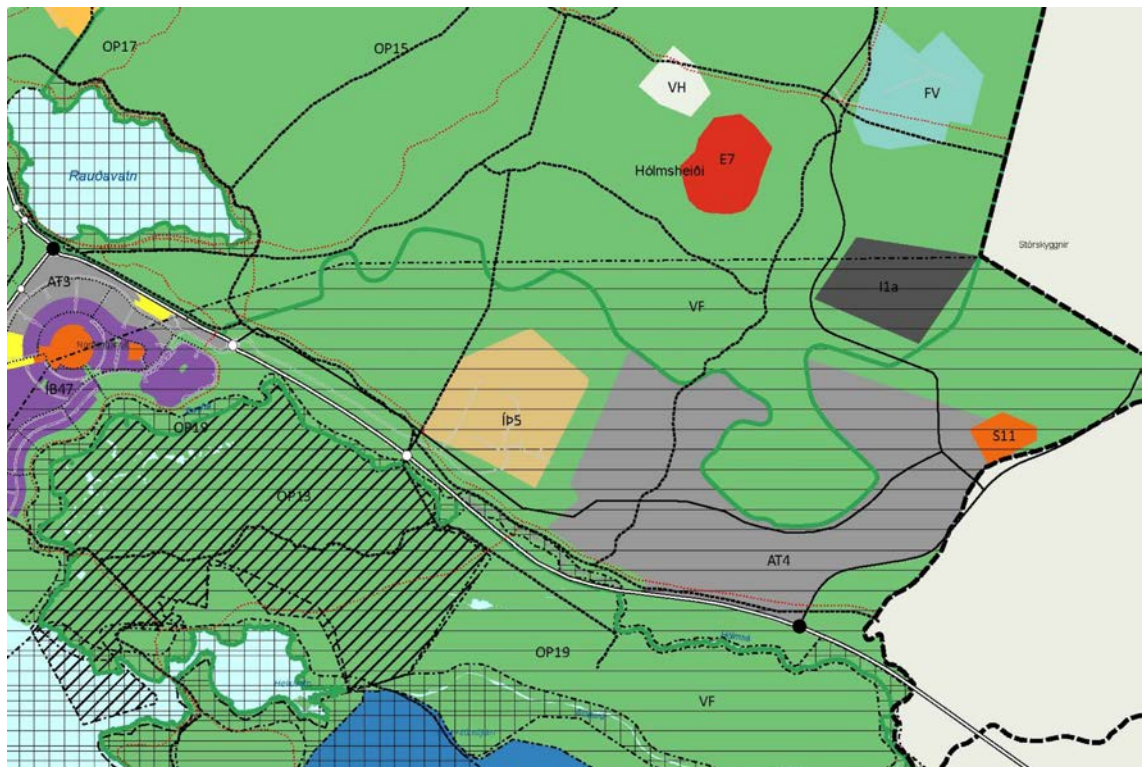
Deiliskipulagsuppdráttur (90)1.01 er í mælikvarða 1:2000, dags. 18.10.2018, þar sem settir eru fram helstu þættir skipulagsins, ásamt skýringaruppdráttum.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins



## 2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ



Mynd 2. Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

### 2.1 Skipulagsforsendur

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

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

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

Ekki er gert ráð fyrir lóðum innan öryggissvæðis Vatnsverndar. 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 sjálfsgöður umsagnaraðili um deiliskipulagið.

**2.2 Lýsing á umhverfisaðstæðum og staðhættir - núverandi ástand**

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

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



Mynd 3. Furskógur á deiliskipulagssvæðinu

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



Mynd 4. Útsýni frá deiliskipulagssvæðinu

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

### 2.3 Græni trefillinn

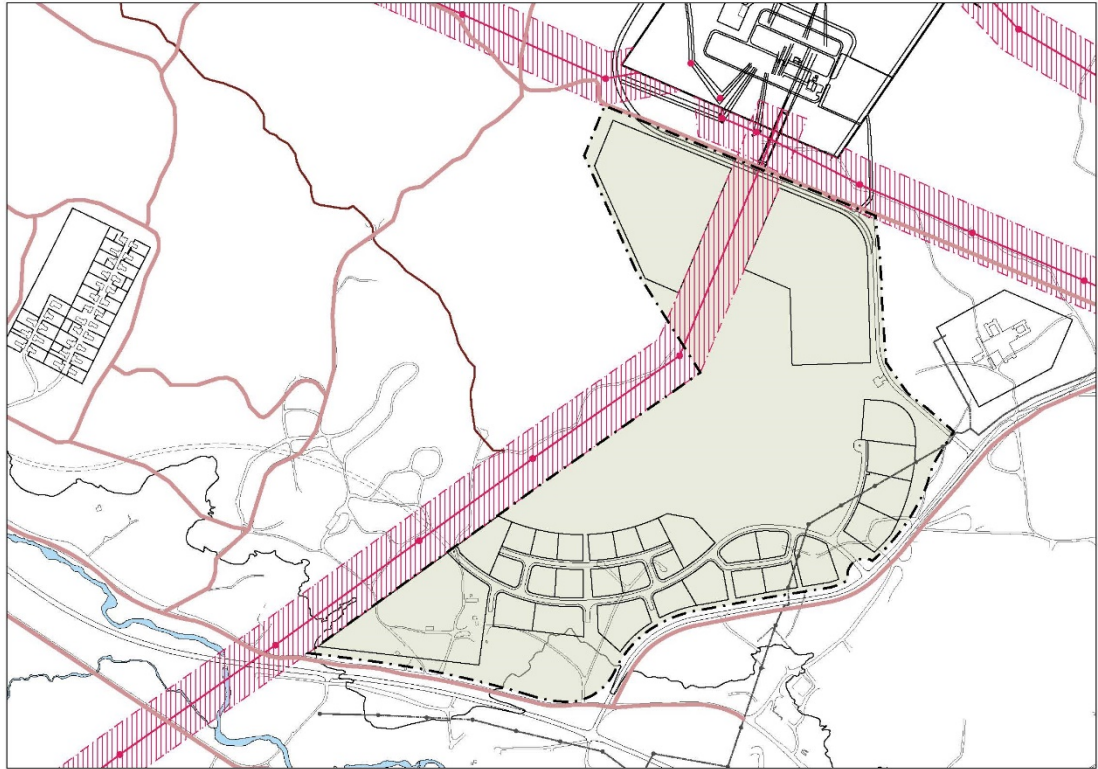
Skipulagssvæðið er í jaðri Græna Trefilsins en um hann segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030: “Græni Trefillinn: Myndar umgjörð um borgina og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Græni trefillinn er samfelt skógræktar- og útivistarsvæði þar sem lögð er áhersla á fjölbreytt náttúrufer og lífríki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

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

### 2.4 Háspennulínur og aðrar raflínur

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

aflínasem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu



Mynd 5. Háspennulínur og

## 2.5 Vatnsvernd

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

Reglugerðir sem gilda um vatnsverndarsvæði eru eftirfarandi:

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

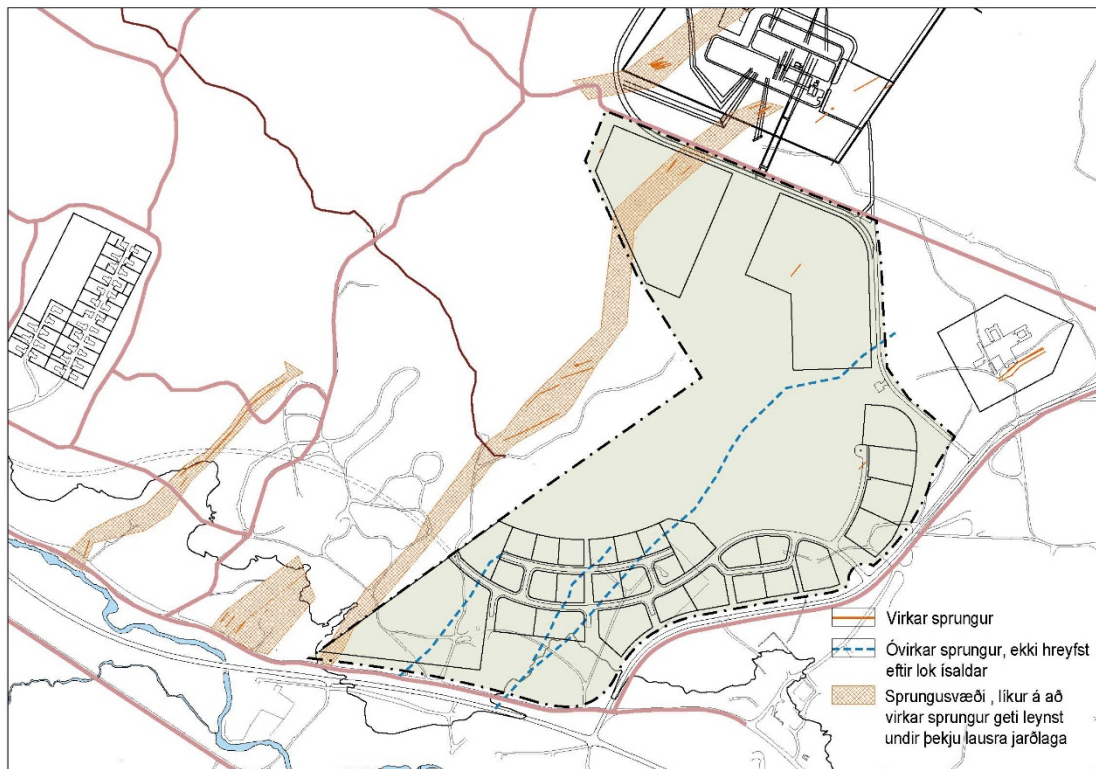


mengunarvarnaeftirlit í viðauka X er talin upp atvinnurekstur sem heilbrigðisnefnd veitir starfsleyfi. Leiki vafi á því hvort um mengandi starfsemi er að ræða skal leita umsagnar og eftir atvikum samþykkis Heilbrigðiseftirlits.

## 2.6 Jarðsprungur

Byggt á jarðfræðikorti ISOR fyrir höfuðborgarsvæðið og eldri jarðfræðirannsóknum Mannvits (áður Hönnun og VGK-Hönnun) er ljóst er að eitthvað er af „óvirkum“ og „virkum“ sprungum á svæðinu, og/eða í nágrenni þess sem taka þarf tillit til í deiliskipulagi. Í samráði við Arkís arkitekta fól því Umhverfis- og Skipulagssvið Reykjavíkurborgar Mannviti að kanna betur dýpi á berggrunn og hvort sprungur væru til staðar á fyrirhuguðu athafnasvæði á Hólmsheiði vestan 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 torgræfan botn, þvert á líklegar sprungustefnur. Jarðfræðingur mældi síðan upp jarðlög og lýsti gerð lausra jarðlaga með u.þ.b. 10 m millibili. Einkum var leitað eftir ummerkjum um hreyfingar í lausum jarðlögum svo sem hniki eða sigi jarðlaga, sem væru augljós merki þess að hreyfing hafi orðið um sprunguna eftir að jarðvegsmyndun hófst á svæðinu (Hólmsheiði – sprunguleit, jarðfræðiskýrsla, desember 2017 og útgáfa 2 með frekari athugun á gagnaverslóð, mars 2018, fylgiskjöl með deiliskipulaginu).



Mynd 6. Jarðsprungur

Sprungur eru flokkaðar í „virkar“ sprungur, sem eru flestar 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 deiliskipulagsuppdætti, 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.



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 áðurnefndar forsendur halda mun Hólmsá áfram flokkast í mengunarflokk A, ósnortið vatn. Forsendur miða við strangt mat s.s. lágmarkþynningu, 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 (punkt-mælingar) 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

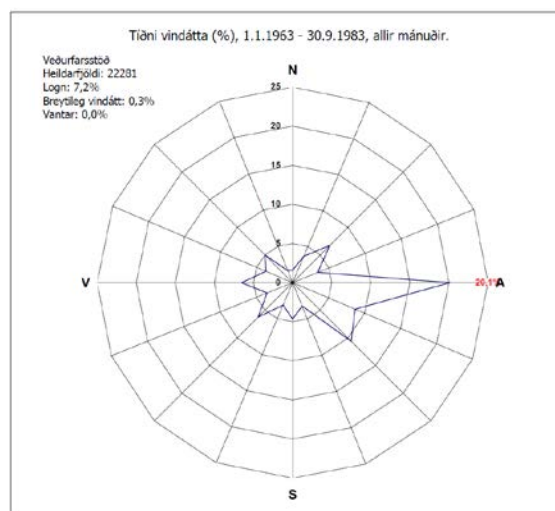
Árið 2004 gerði Veðurstofa Ísland, Greinagerð 04001 um Veðurfar á fyrirhuguðum byggingarreit fangelsis á Hólmsheiði og eru niðurstöður hennar nýttar hér.

Hiti á veðurfarsstöðinni á Hólmi er að jafnaði 5 til 10°C yfir háveturinn, en 5 til 12°C yfir sumartímamann. Hljústu vetrardagar eru rúmlega 9°C, en á köldustu frostdögum fer hitastigið niður fyrir 20°C. Á sumrin fer hitinn yfir 20°C á hljústu 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. Ársúrskoma 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.

Snjóhula 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



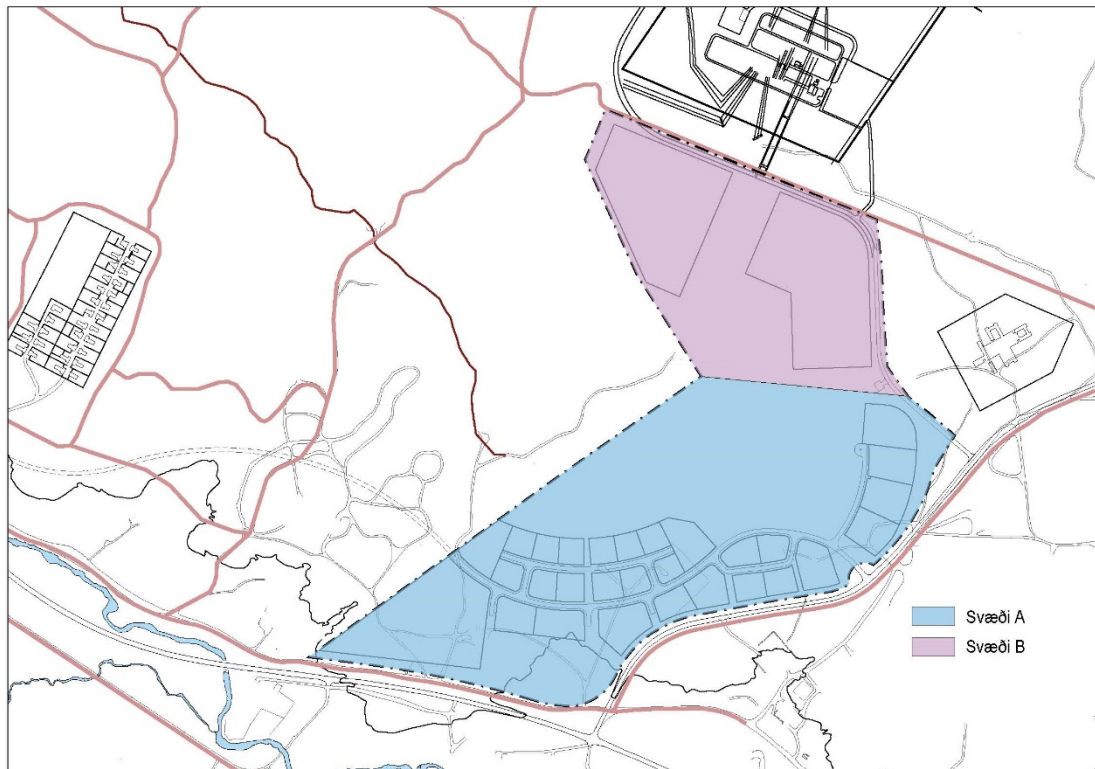
### 3 ALMENNIR SKILMÁLAR

#### 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.

#### 3.2 Stutt lýsing á deiliskipulagi

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



Mynd 9. Skýringarmynd af skiptingu svæða A og B.

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

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

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

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

### 3.3 Gæði byggðar, hönnun, uppdrættir og mótun á landi

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

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

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

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

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

### 3.4 Jarðsprungur

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

Við botnúttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í 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 sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

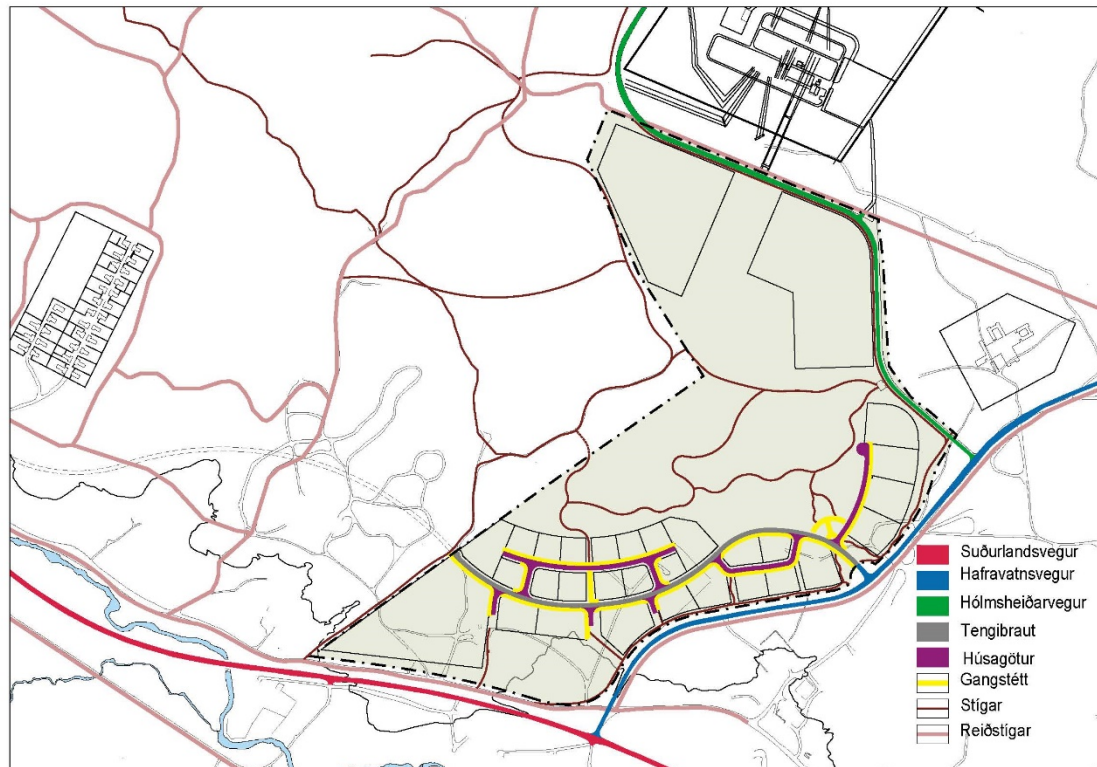
Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta, mun Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar skera úr um hvort lóð telst nothæf eða ekki.

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

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

### 3.5 Götu, göngu-, hjóla- og reiðstígar

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



Mynd 10. Götur og stígar

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

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

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

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

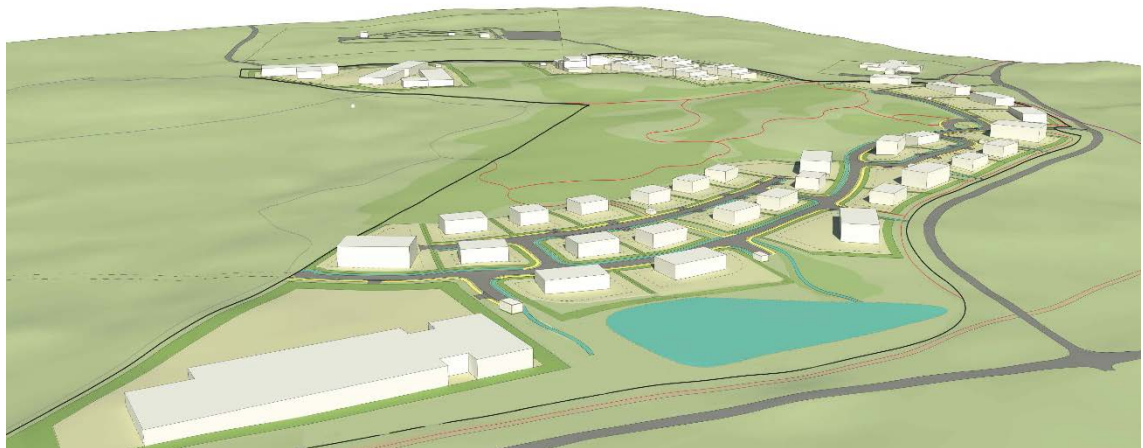
Reiðvegur (stígur) er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. meðfram aðal-göngu- og hjólastíg samhlíða Suðurlandsvegi. Hann tengist við reiðvegi inn að hesthúsbyggðinni vestan við svæðið, tenging þessi er utan við skipulagssvæðið. Annar reiðvegur liggur frá Suðurlandsvegi til norðurs um helgunarsvæði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

### 3.6 Mæliblöð og hæðarblöð

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

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

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



Mynd 11. Gróðurbelti kringum lóðir.

### 3.7 Byggingareitir

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

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

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

### 3.8 Nýtingarhlutfall lóða og bílageymslur

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

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

Tafla 1. Fjöldi hæða:

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

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

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

### 3.10 Bíla- , hjólastæði og athafnasvæði

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

Tafla 2. Bílastæðakröfur, hámark:

Geymslu- , framleiðsluhúsnæði og tæknirými	1 stæði á hverja 150 m <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 frítt svæði til að bakka út í.

#### Rafbílahleðsla

Gera skal ráð fyrir rafhleðslutengingu 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 götummynd 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. Ekki er tekið á sértækum kröfum í starfsleyfi í skýrslu um meðhöndlun ofanvatns. Frekari útlistun á kröfum sem meðhöndlun ofanvatns skal uppfylla er að finna í áður nefndri skýrslu.

Við hönnun lóða skal reynt að hlífa trjágróðri sem fyrir er, eftir því sem verður við komið. 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 deiliskipulagsuppdrætti t.d. um form og legu settjarnar sem geta breyst við endanlega hönnun hennar.

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

Sækja skal um framkvæmdarleyfi hjá Reykjavíkurborg áður en framkvæmdir hefjast.

### 3.13 Skilti og merkingar

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

### 3.14 Sorpgeymslur – spilliefni

Á tillöguteikningum og á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir stærð og staðsetningu sorpgeymsla, sorpgáma eða sorpíláta. 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 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 trufli sem minnst bæði lóðir, byggingar og almenningsrými.

Gert er ráð fyrir tveimur hreinsivirkjum fyrir skólþ 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 skólþ 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.

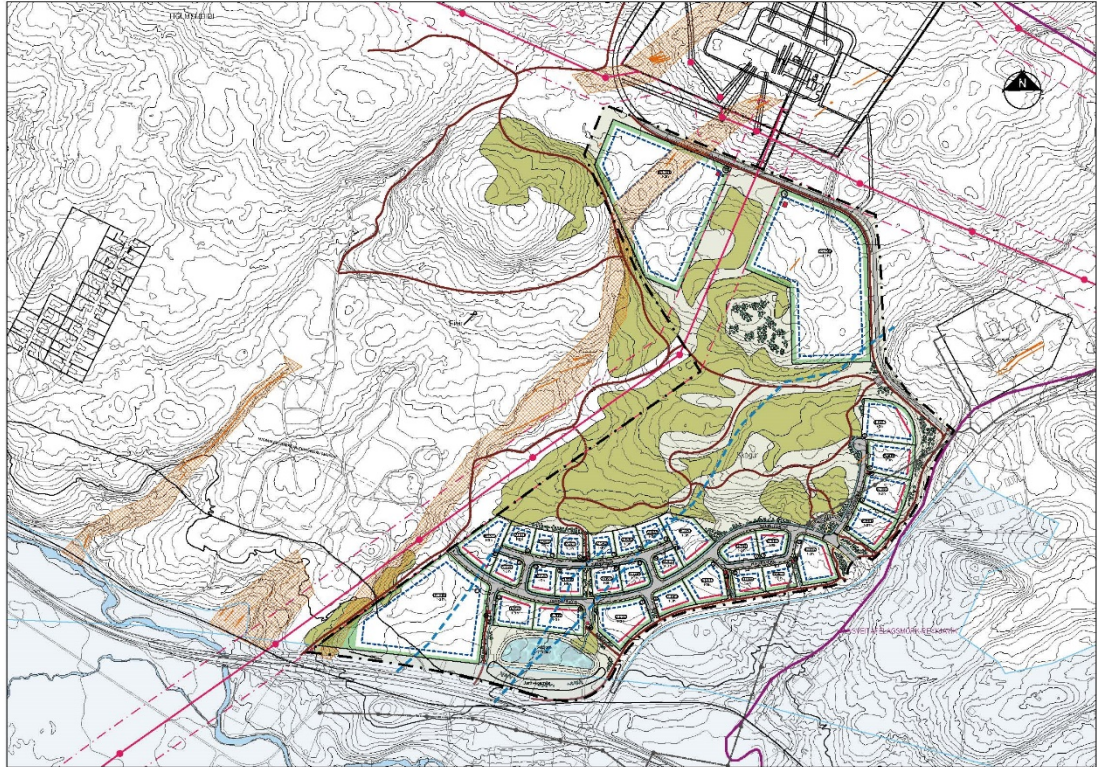
Hljóðstig á lóðarmörkum lóða og á milli aðliggjandi lóða skal ekki vera meira en LAeq 60 dB. Við skipulagningu innan lóðar ætti val á staðsetningu á byggingum og helstu hljóðgjöfum að vinna eftir þeirri hugmynd að leysa hljóðvist með afstöðu og lögun bygging gagnvart nærliggjandi svæðum. Við hönnun bygging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



## 4 SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐIR

### 4.1 Almenn

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



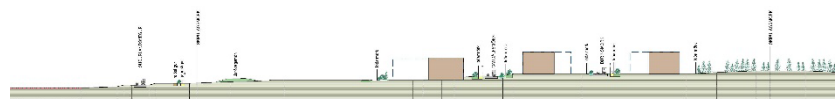
Mynd 14. Deiliskipulagstillagan

### 4.2 Deiliskipulagssvæðið

- Heildarflatarmál deiliskipulagssvæðisins er u.þ.b. 60 ha
- Heildarflatarmál allra lóða á deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 26,3 ha
- Hámarks byggingarmagn á öllu deiliskipulagssvæðinu er u.þ.b. 130.000 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. deiliskipulagsupprátt.

Hámarks byggingarmagn ákvarðast af nýtingarhlutfalli. Nýtingarhlutfall er 0,5. Ef sett er milligólf í hús getur hámarksnýtingarhlutfall hækkað um allt að 0,2 og farið í 0,7 sjá nánar skilmálatöflu 3 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 mælibleiði verður.

Kröfur um gróður sést á mælibleiðum

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	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 – 0,6.

Kvöð um gróðurbelti meðfram Hólmsheiðarveg er 8 m að breidd.

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

Heimilt er að koma fyrir spennistöð á lóðinni.

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

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

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

Götur innan lóðar skulu lagðar bundnu slitlagi.

Á meðan er ekki til staðar fráveitukerfi sem lóðarhafi getur tengst, þá er heimilt er að koma fyrir rotþró innan lóðar. 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 54.190 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.

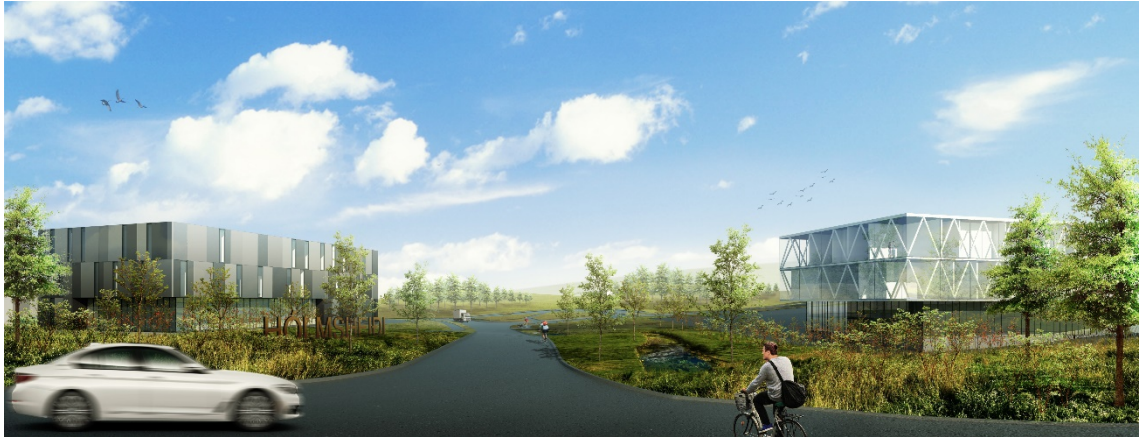
Áður en aðalteikningar hjá Byggingarfulltrúa eru lagðar fram, skal lóðarhafi senda formlega fyrirspurn á Skipulagsfulltrúa með tillöguteikningum sem sýna heildaruppbyggingu á lóðinni. Þar komi fram heildaráform um byggingar og önnur mannvirki, megin hæðarlega bygginga og lausleg hugmynd að frágangi við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



*Mynd 17. Aðkoma inn á athafnasvæðið frá Hafrvatnsvegi*

## 5 UMHVERFISKÝRSLA

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

### 5.1 Umhverfismat áætlana

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

Heiti áætlunar	Hvernig tengist áætlunin tillögu að tengdum áætlunum
Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins - Höfuðborgarsvæðið 2040	Deiliskipulagið er í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðið 2040.
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030	Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 m.s.br. Þar er svæðið skilgreint sem AT4. Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg og gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér.
Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030	Mörk sveitarfélaganna Reykjavíkur og Mosfellsbæjar eru á þessum slóðum nánast samsíða Hafravatnsvegi og liggur deiliskipulagið því að hluta til að mörkum sveitarfélaganna. Mosfellsbær er því sjálfsgæður umsagnaraðili um deiliskipulagið.
Samgönguáætlun	Framkvæmdin tengist ekki samgönguáætlun
Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðar-kaupstaðar nr. 555/2015.	Svæðið er innan skilgreindra 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.
Deiliskipulagsáætlanir	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:

Umhverfispáttur	Lýsing umhverfispáttar / 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 (tegunda- fjöldi 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. 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. 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 fyrirséð 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. og er af þeim sökum tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum, sbr. 2. viðauka laganna, lið 10c. Jafnframt er



deiliskipulagstillagan háð ákvæðum laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, en þau gera kröfu um að gerð sé grein fyrir umhverfisáhrifum tiltekinna skipulagstillagna.

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

### Umhverfismatið

Helstu áhrifaþættir sem taldir eru valda svæðisbundum áhrifum á umhverfið í kjölfar deiliskipulagsins eru umferð, mannvirkjagerð, fráveita og vatn (sjá kafla 5.2, bls.28)

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.29).

### 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.31).

### 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.32).

### 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.33).

### 5.11 Niðurstaða

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

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

## 6 UPPDRÆTTIR

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

Skýringaruppráttur (90)1.02 er leiðbeiningauppráttur um hvernig hugsanleg byggð gæti litið út ásamt sniðum.

Skýringaruppráttur (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 staðhátum, 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.

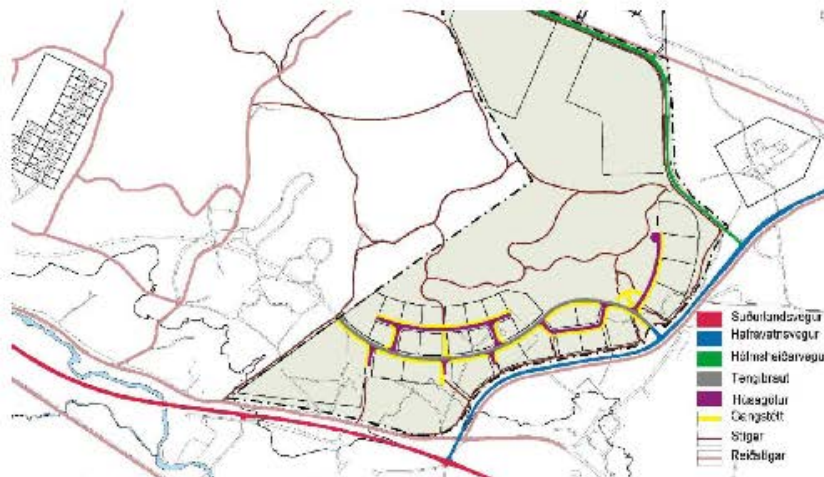
3) Hæðir húsa. MS Óskar eftir því að felld sé út ákvæði um hámarkshæð húss eftir fjölda hæða fyrir umrædda lóð. Eingöngu verði tilgreind hámarkshæð húss 16 m óháð fjölda hæða.

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.



### Niðurstaða

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

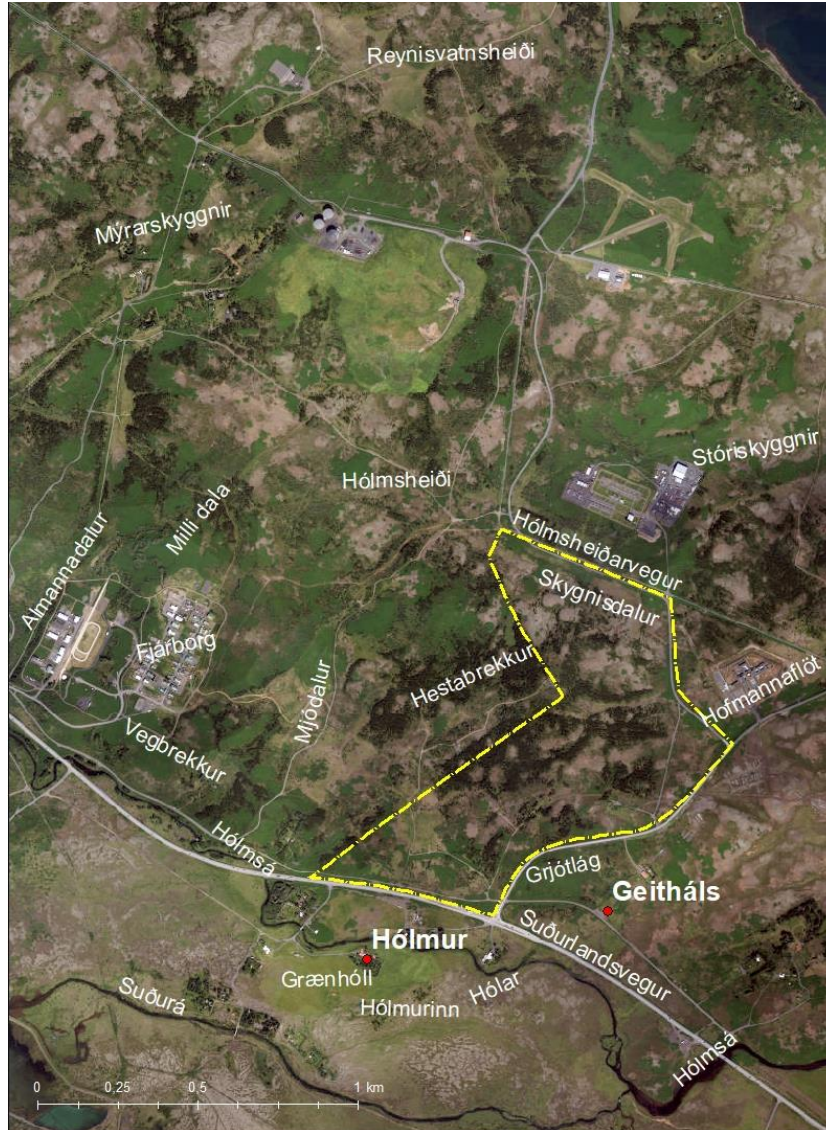
- Settur er fyrirvari inn í skilmála um að ekki verði formlega úthlutað neinni lóð á suðurhluta svæðisins, fyrr en niðurstöður áhættumatsins og viðbragðsáætlunar liggja fyrir.
- Sett verði inn í skilmála sérákvæði í kafla 4.4 um lóðina Gandálfsmörk 1 sem innibera eftirfarandi:
  - Lækkun nýtingarhlutfals 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

Anna Lísu Guðmundsdóttir  
Margrét Björk Magnúsdóttir

## Fornleifaskráning vegna deiliskipulags athafnasvæðis á Hólmsheiði



Reykjavík 2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 192



# Fornleifaskráning vegna deiliskipulags athafnasvæðis á Hólmsheiði

Anna Lía Guðmundsdóttir  
Margrét Björk Magnúsdóttir

**Reykjavík 2018**

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 192

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna,  
Borgarsögusafni Reykjavíkur.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Anna Lía Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir

Mynd á forsíðu: Lofljósmynd frá 2017 úr grunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur. Kortagerð  
Anna Lía Guðmundsdóttir.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 192

Reykjavík 2018

Öll réttindi áskilin.

## Efnisyfirlit

Efnisyfirlit .....	1
Formáli .....	3
1. Inngangur .....	4
2. Skráning menningarminja .....	5
2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja .....	5
2.2 Tilgangur og aðferðafræði fornleifaskráningar .....	7
2.3 Hættumat .....	8
3. Saga Hólms 181149-213 .....	8
4. Minjar og örnefni .....	10
5. Fornleifaskrá .....	13
Hólmur 1953-1 (213-32) .....	13
Hólmur 1953-2 (213-33) .....	15
Hólmur 1953-3 (213-34) .....	15
Hólmur 1953-4 (213-66) .....	16
Hólmur 1953-5 (213-79) .....	17
Hólmur 1953-6 (213-80) .....	17
Hólmur 1953-7 (213-83) .....	18
Hólmur 1953-8 (213-101) .....	19
Hólmur 1953-9 (213-102) .....	19
Hólmur 1953-10 (213-103) .....	20
Hólmur 1953-11 (213-104) .....	21
Hólmur 1953-12 (213-105) .....	21
Hólmur 1953-13 (213-106) .....	22
Hólmur 1953-14 (213-107) .....	22
Hólmur 1953-15 (213-108) .....	23
Hólmur 1953-16 (213-109) .....	23
Hólmur 1953-17 (213-110) .....	24
Hólmur 1953-18 (213-111) .....	25
Hólmur 1953-19 (213-112) .....	25
Hólmur 1953-20 (213-113) .....	26
Hólmur 1953-21 (213-114) .....	26
Hólmur 1953-22 (213-115) .....	27

Hólmur 1953-23 (213-116).....	28
Hólmur 1953-24 (213-117).....	28
Hólmur 1953-25 (213-118).....	29
Hólmur 1953-26 (213-119).....	29
6. Niðurstöður .....	30
Heimildir .....	31
Viðauki.....	33

## Formáli

Hér á eftir fer rannsókn og skrá yfir fornleifar og yngri minjar á svæði sem tilheyrir jörðinni Hólmi í Reykjavík. Á svæðinu er áætlað að skipuleggja atvinnuhúsaloðir.

Svæði er um 47 hektarar og afmarkast af Suðurlandsvegi að sunnan, Hafravatnsvegi að austan, Hólmsheiðarvegi að norðan sem liggur vestan við nýja fangelsið og sunnan við lóð Landsnets sem á er tengivirki sem kennt er við Geitháls, að vestan afmarkast svæðið við Hestabrekkuhæð og Hestabrekkur að háspennulínu sem liggur í suðvestur að Suðurlandsvegi. Fornleifaskráningin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna deiliskipulagsgerðar.

Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** sem tóku gildi 1. janúar 2013. Í 16. gr. er fjallað um skráningu vegna skipulags þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætið fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.<sup>1</sup> Samkvæmt lögnum eru allar fornleifar, hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri friðuð.<sup>2</sup> Jafnframt er kveðið á um að eigendum: „...*húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.*“<sup>3</sup>

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árábil unnið að fornleifa-skráningu sem er forsenda þess að geta verndað fornleifar. „Fornleifaskráning felur í sér skráningu fornleifa eftir heimildum og yfirborðskönnun en minjar geta einnig leynst undir yfirborði. Þegar fornleifaskráning er unnin fyrir hefðbundið deiliskipulag eru gerðar auknar kröfur „um uppmælingu minja og ítarlegri leit að fornleifum á framkvæmdarsvæðum.“<sup>4</sup> Skráningin upplýsir framkvæmdaðila um tilvist og staðsetningu fornleifanna og kemur þannig í veg fyrir að þeir brjóti óafvitandi lög með því að skemma fornleifarnar.<sup>5</sup>

Ágúst 2018,  
María Karen Sigurðardóttir,  
deildarstjóri minjavörslu og rannsóknar,  
Borgarsögusafni Reykjavíkur

<sup>1</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

<sup>2</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 1. kafli, 3. gr. og 7. kafli, 29. gr.

<sup>3</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 7. kafli, 30. gr.

<sup>4</sup> *Skráningarstaðlar fornleifa*, 2013.

<sup>5</sup> Skráning fornleifa. (e. d.).

## 1. Inngangur

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur utan um skráningu fornleifa í Reykjavík. Í þessari skýrslu er greint frá fornleifum og öðrum menningarminjum á hluta jarðarinnar Hólms í Reykjavík (181149-213) vegna deiliskipulagsgerðar (sjá mynd 1). Deiliskipulagsreiturinn nær yfir um 47 hektara landsvæði þar sem markmiðið er að skipuleggja lóðir fyrir gagnaver auk annarra fjölbreyttra atvinnulóða í samræmi við skilgreiningu athafnasvæðis í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 o. fl.<sup>6</sup>



Mynd 1. Kortið sýnir afmörkun rannsóknarsvæðisins með gulri línu brotalínu og helstu örnefni á svæðinu.<sup>7</sup>

Fornleifaskráningin er byggð á tveimur eldri skráningum: *Vegna deiliskipulags atvinnuhúsaloða á Hólmsheiði* (2007) og *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegur frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur að Hólmsá* (2010).<sup>8</sup> Þessar skráningar miðuðust við deiliskipulagsstig og þjóðminjalög þess tíma. Nú hefur fornleifaskráningin verið endurskoðuð miðað við lög um menningarminjar nr. 80/2012, og nógildandi reglur um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands og voru minjar innan rannsóknarsvæðisins uppmældar og ljósmyndaðar.<sup>9</sup>

Anna Lísu Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir unnu að vettvangsskráningu í desember 2017 og maí 2018. Samhliða var unnið að heimildarannsókn, úrvinnslu gagna og skýrslugerð.

<sup>6</sup> Hólmsheiði, athafnasvæði, skipulags- og matslýsing vegna nýs deiliskipulags. Sótt 11. júlí 2018 af <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/holmsheidi-athafnasvaedi>

<sup>7</sup> LUKR: *Lágflugsloftmynd 28/7 2017*. Örnefni eru fengin úr örnefnaskrá Hólms og Grafar. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir.

<sup>8</sup> Anna Lísu Guðmundsdóttir, 2007, *Vegna deiliskipulags atvinnuhúsaloða á Hólmsheiði, fornleifaskráning og örnefni*, greinagerð, bréfasafn Borgarsögusafns. Anna Lísu Guðmundsdóttir, 2010.

<sup>9</sup> *Skráningarstaðlar fornleifa*, 2013. Oddgeir Isaksen, 2016, 9.

Skýrslan hefst á því að fjallað er almennt um skráningu og verndun menningarminja, tilgang og aðferðir fornleifaskráningar og lagt mat á hættu sem kann að steðja að minjum. Þá er farið yfir sögu jarðarinnar sem fornleifarnar eru skráðar undir, minjar og örnefni. Í fornleifaskrá er greint frá fornleifum og öðrum menningarminjum sem eru innan svæðisins. Að lokum eru niðurstöður og hnitaskrá í viðauka.

Verkefnanúmer Minjastofnunnar Íslands: **1953**.<sup>10</sup>

## 2. Skráning menningarminja

### 2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 fer mennta- og menningar- málaráðherra með yfirstjórn verndunar og vörslu menningarminja í landinu. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi.

Minjastofnun Íslands, undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna. Samkvæmt 16. gr. laganna skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.<sup>11</sup>

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Um friðun og friðlýsingu er fjallað í 5. gr. laganna:

Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. ... Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirvöld þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyra þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. grein:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

<sup>10</sup> Oddgeir Isaksen, 2016, 3 og 10.

<sup>11</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngripir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:

- a. búsetulandslag, skrudgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bæn húsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,
- b. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,
- c. tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarmínjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,
- d. vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,
- e. virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,
- f. þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,
- g. áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,
- h. haugar, dysjar og aðrir greftrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
- i. skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingararfs þjóðarinnar:

- a. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsabyrpingar og götumyndir,
- b. kirkjur og bænhus, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,
- c. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Nánari ákvæði um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja er að finna í 29. gr. laganna og samkvæmt henni eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð:

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri er kveðið á í 30. gr.:

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalausu. Það er hagur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt er æskilegast að framkvæmdum sé



beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. grein:

Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

## 2.2 Tilgangur og aðferðafræði fornleifaskráningar

Fornleifaskráning er í raun grundvöllur fyrir varðveislu fornleifa. Borgarsögusafn Reykjavíkur (áður Minjasafn Reykjavíkur) heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár. Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2018) eru um 3.400 minjastaðir skráðir. Safnið skráir allar minjar í Sarp – menningarsögulegan gagnagrunn.<sup>12</sup> Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Minjarnar fá þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer fengið úr Jarðabók Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi hlaupandi tölu þ.e. númer fornleifa innan jarðarinnar. Á rannsóknarsvæðinu sem hér um ræðir eru minjar skráðar undir jörðina Hólm sem hefur landsnúmerið (181149) og jarðanúmerið (213).

Fornleifaskráningin er unnin eftir stöðlum um skráningu fornleifa Minjastofnunar Íslands í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.<sup>13</sup> Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri, hér skammstafað MÍ- númer, og hlaut þetta verkefni númerið **1953**. Í þessari skýrslu fá allar minjar nafn jarðarinnar og tvö númer ásamt hlaupandi tölu. Annars vegar MÍ númer sem vísað er til í texta og á kortum og hinsvegar jarðarnúmer úr Sarpi innan sviga ásamt hlaupandi tölu: **Hólmur 1953-1 (213-32)**.

Við skráningu á fornleifum og öðrum menningarminjum er byrjað á því að skoða heimildir sem varða viðkomandi svæði sem vísað er til eftir því sem við á. Ritaðar heimildir og fyrri rannsóknir eru kannaðar og rýnt er í kort og loftmyndir af rannsóknarsvæðinu. Þessi skráning er byggð að hluta til á eldri skráningum ásamt vettvangsrannsókn sem fólst í því að gengið var um rannsóknarsvæðið og minjar leitaðar uppi. Þar sem minjar eru sjáanlegar er staðháttum lýst, minjar mældar upp og ljósmyndaðar. Ef heimild er fyrir minjunum en þær finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, en á þeim stöðum eru líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu og geti komið í ljós við jarðrask. Þá er reynt að áætla hvaða hlutverk minjar hafa haft, yfirleitt út frá tegund og staðsetningu og lagt mat á ástand þeirra.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsupprætti, sem sóttir eru í Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN93 sem punktar. Ef minjarnar eru sjáanlegar eru þær hnitsettar og mældar upp á vettvangi með GPS tæki.

Minjar eru flokkaðar eftir aldri sem er áætlaður út frá útliti og upplýsingum sem varða sögu byggðar. Elstu minjarnar eru fornleifar í rauðum flokki og eru þær friðaðar. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit, en herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar bláum lit.

<sup>12</sup> sarpur.is

<sup>13</sup> *Skráningarstaðlar fornleifa*, 2013. Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Tafla 1 Minjaflokkar

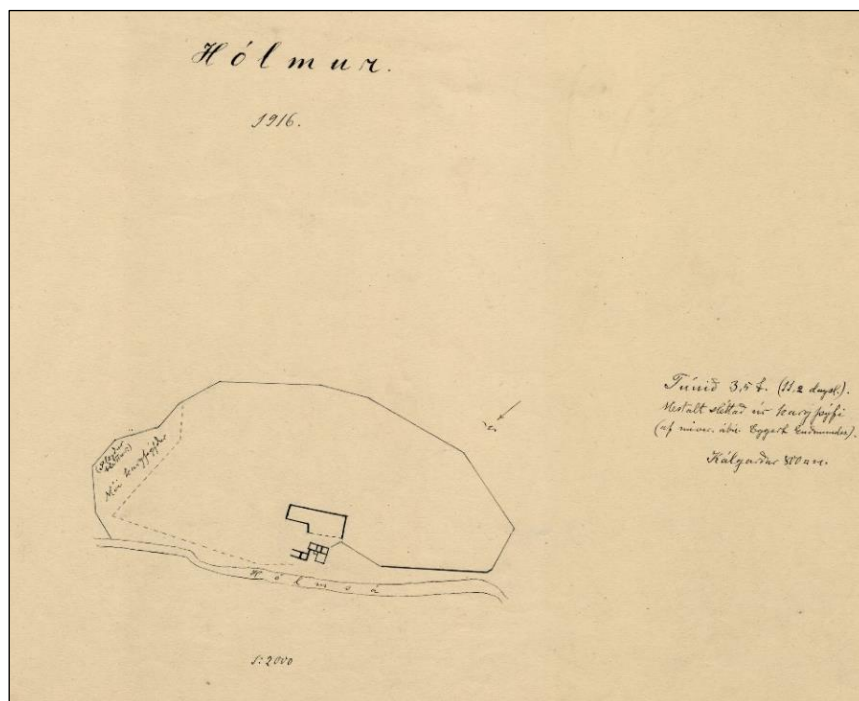
Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	Rauður
2	Minjar frá 1918-1930	Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	Blár

### 2.3 Hættumat

Lagt var mat á hættu sem minjar á úttektarsvæðinu eru í út frá þessu tiltekna deiliskipulagi. Hættumatið miðast yfirleitt við fjarlægð minja frá framkvæmdum þannig að eftir því sem minjar eru nær framkvæmdasvæðinu því meiri líkur eru á að þær verði fyrir hnjaski en minjar sem eru fjær. Minjarnar voru flokkaðar samkvæmt skráningarstöðlum Minjastofnunar Íslands í þrjú flokka: Engin hætta, lítil hætta og mikil hætta.<sup>14</sup>

## 3. Saga Hólms 181149-213

Hólmur er efsta býlið í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur. Það stendur við Hólmsá í jaðri Hólmsbrauns, sunnan Suðurlandsvegar. Ekkert er vitað um upphaf byggðar þar. Jörðin hefur orðið eign Viðeyjarklausturs um 1234 en í máldagaskrá um eignir staðarins segir: „Hamvndur gaf til staðarins holm þann. er liggir j elliða am. niðr fra Vatzenda holmi.“<sup>15</sup> Jarðarinnar er getið í skrá um þær jarðir sem komið höfðu undir Viðeyjarklaustur síðan Páll ábóti kom til Viðeyjar: „Hólmur xxx c.“<sup>16</sup>


 Mynd 2. Túnakort af Hólmi frá árinu 1916. Kortið sýnir staðsetningu bæjarhúsanna.<sup>17</sup>

<sup>14</sup> Skráningarstaðlar fornleifa, 2013.

<sup>15</sup> Íslenskt fornbréfasafn, I., bindi, 507.

<sup>16</sup> Íslenskt fornbréfasafn, III., bindi, 598.

<sup>17</sup> ÞÍ: Hólmur 1916. Túnakort.



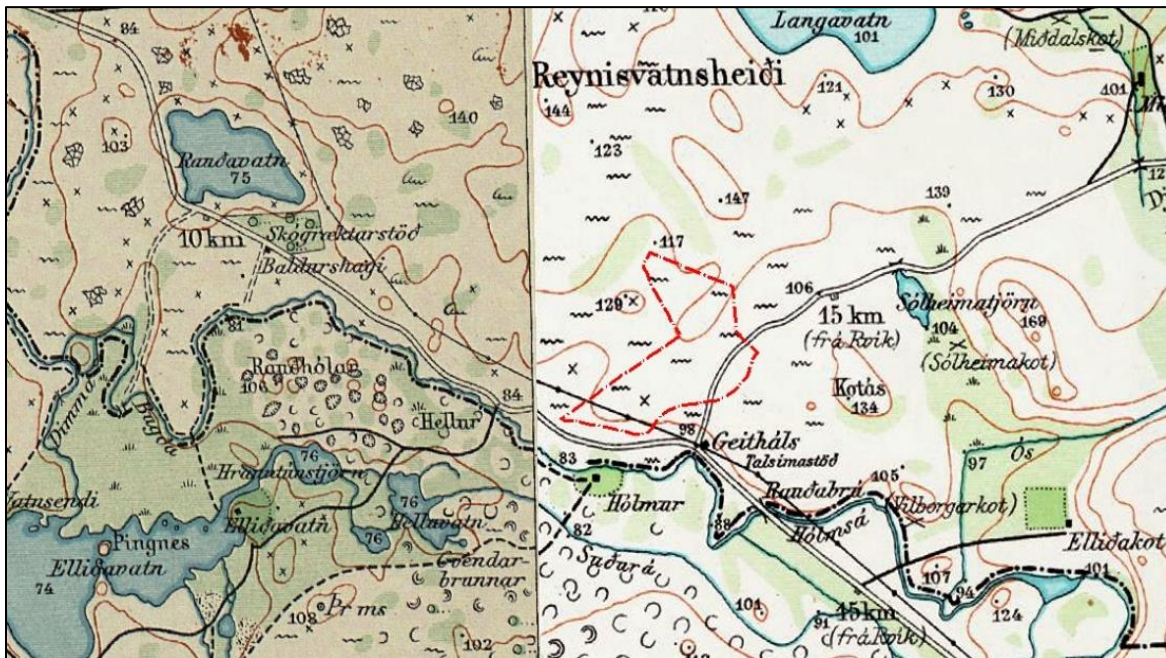
Mynd 3. Túnakort Hólms 1916 varpað yfir loftmynd frá árinu 2017.<sup>18</sup>

Við siðaskipti varð jörðin konungseign sem og aðrar klausturjarðir. Í Jarðabókinni 1703 er greint frá margháttuðum kvöðum sem hvíldu á ábúandanum á Hólmi. Segir meðal annars frá því að ábúandi þurfti að fara í verslun á Eyrarbakka fyrir Bessastaðamenn og tók ferðin viku í hvert sinn. Jarðabókin greinir einnig frá því að á Hólmi sé skógur aldeilis eyddur og hrísrif orðið naumlegt. Jörðin hélst í eigu ríkisins fram til um 1960 að Reykjavíkurborg keypti hana.<sup>19</sup>

Hólmur var í alfaraleið fyrir þá sem voru áttu leið um Suðurland og þegar nýr vagnavegur var gerður á árunum 1886-1892 var hann lagður norðan við Hólmsá. Nýbýlið og gistihúsið Geitháls var svo byggt við veginn árið 1907 úr landi Vilborgarkots á gatnamótum Suðurlandsvegur og Þingvallavegar sjá mynd 4. Enginn búskapur er á Hólmi lengur. Bakkakot var byggt í landi Hólms árið 1950 auk sumarhúsabyggðar sem er á bökkum Hólmsár og Suðurár.

<sup>18</sup> Þí: *Hólmur 1916*, túnakort. LUKR: *Lágflugsloftmynd 28/7 2017*. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

<sup>19</sup> Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns, III., 282-283. Páll Línadal, 1989, 2. bindi, 54.



Mynd 4. Kort frá árinu 1909 sem sýnir þá gamla Suðurlandsveginn (1953-3) frá Rauðavatni og austur með Hólmsá að norðanverðu og leiðina til Þingvalla sem fór vestan við Geitháls, tvöföld lína Núverandi skráningarsvæðið er merkt með rauðri slitróttri línu.<sup>20</sup> Gamla leiðin til Þingvalla fer inn á skráningarsvæðið samkvæmt þessu korti, en var í raun austar og er því ekki inni á þessu svæði.

## 4. Minjar og örnefni

Deiliskipulagssvæðinu hefur að stærstum hluta verið lítið raskað í gegnum tíðina, þar voru áður beitilönd frá Hólmi. Bæjarstæði Hólms og flest útihús bæjarins voru sunnan við Hólmsá fyrir utan útihús á *Beitarhúsaól* sem er um 70 m fyrir sunnan skráningarsvæðið. Elsti slóðinn (1953-1), forveri elsta Suðurlandsvegur, liggur líklega þar syðst um og elsti Suðurlandsvegurinn (1953-2) sem lagður var á árunum 1886-1892 er sunnan við deiliskipulagssvæðið, nú notaður sem reiðvegur. Nyrst á svæðinu er *Skyggnisdalur*. Hann dregur nafn sitt af *Stóraskyggni* sem var landamerki á milli jarðanna *Reynisvatns* og *Miðdals*. Vestan við Skyggnisdal eru *Hestabrekkuhæð* og *Hestabrekkur*.

Fyrstu byggingarnar á deiliskipulagssvæðinu voru reistar á hernámsárunum, herskálahverfi syðst á svæðinu sem nefnd voru Camp Swansea og Camp Phinney en austar, einnig í landi Vilborgarkots/Geitháls, var Camp Aberdeen.<sup>21</sup> Eftir að herinn hvarf á braut nýttu Íslendingar hluta af mannvirkjunum sem herinn skildi eftir sig. Búið var í þremur húsum fram eftir 20. öld í Heiðarhvammi, Heiðarseli og Sólvöllum.<sup>22</sup>

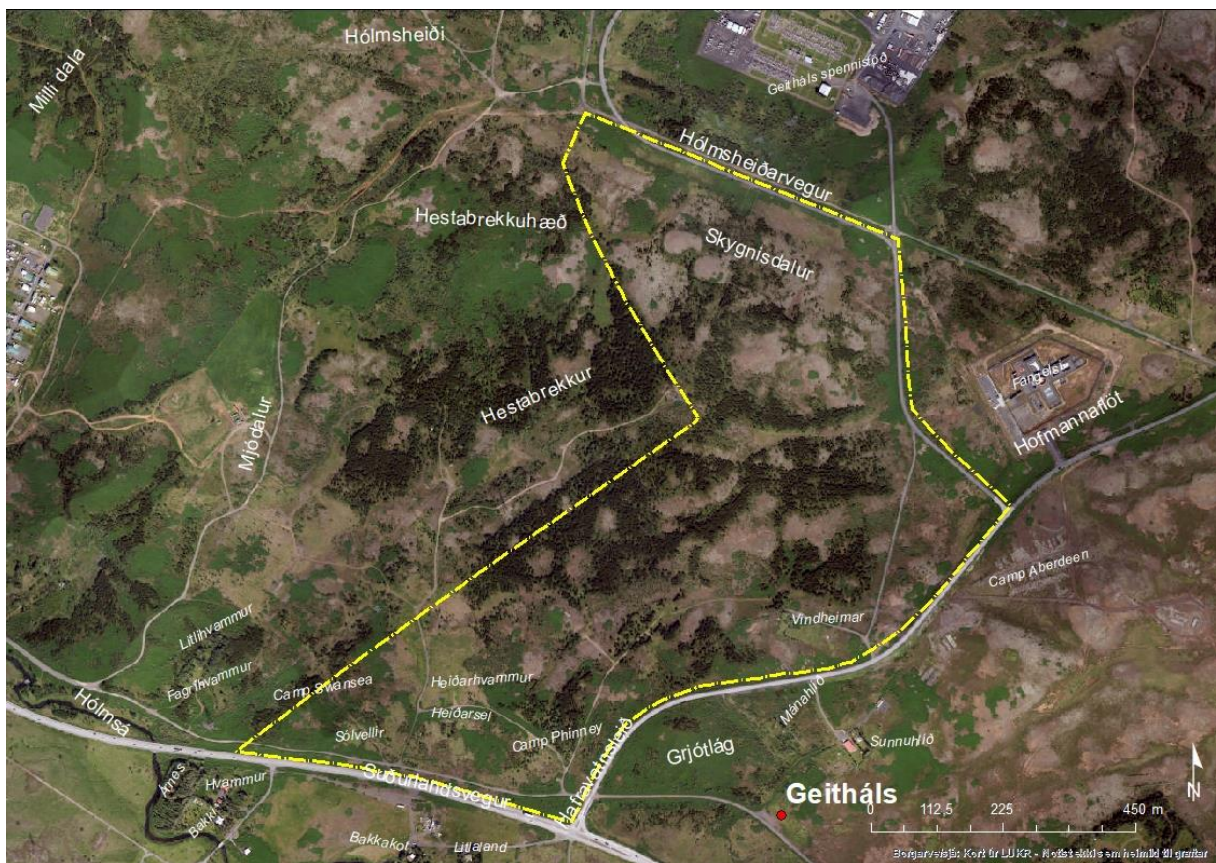
<sup>20</sup> Lí: Herforingjaráðskort. Reykjavík 27 Reykjavík N.A. og Mosfellsheiði 37 Hengill N.V. Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909.

<sup>21</sup> Þór Whitehead, 2002, 125.

<sup>22</sup> Guðríður Eygló Þórðardóttir. Munlegar upplýsingar 18.6.2018.



Mynd 5. Húsið Heiðarhvamur í Hólmsheiði um árið 1960, þetta hús var byggt af hernum.<sup>23</sup>



Mynd 6. Örnefni á svæðinu og afmörkun rannsóknarsvæðisins.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Eigandi myndar: Guðríður Eygló Þórðardóttir.

<sup>24</sup> LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7 2017. Örnefni eru fengin úr örnefnaskrá Hólms, Grafar og Geitháls. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lía Guðmundsdóttir.

Um 1949 var hafin framleiðsla á steinull í einum af stóru bröggunum sem áður hafði verið notaður sem kvikmyndahús af setuliðinu. Efni til steinullargerðar var sótt í Rauðhóla. Tvö hús voru svo á austanverðu svæðinu og nefndist annað þeirra Vindheimar. Á árunum 1965-80 voru svæði á Hólmsheiðinni tekin undir skreiðaburkkun þar sem fiskur var hengdur upp á timburtrönur sumarlangt til þurrkunar.



Mynd 7. Steinullarverksmiðjan á Hólmsheiði.<sup>25</sup>

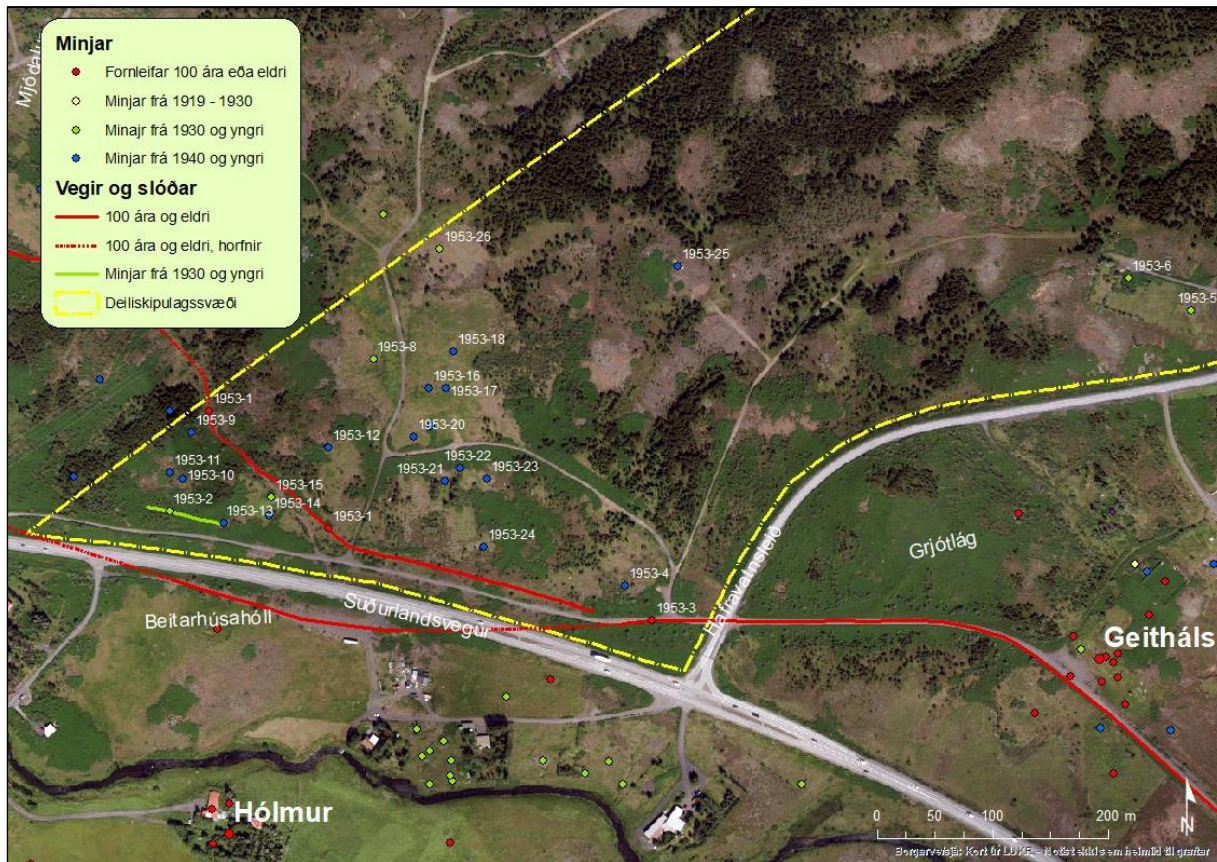
Í dag má enn greina ummerki eftir herinn á svæðinu, þ.e.a.s. vegakerfið og steyptar undirstöður og gólf þar sem braggar og byggingar setuliðsins stóðu áður. Svæðið er í dag skógi vaxið og er notað til útivistar.

---

<sup>25</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur mynd: ALb 014036 7-5.

## 5. Fornleifaskrá

Í þessum kafla er birt skrá yfir minjar og minjasvæði á hluta jarðarinnar Hólms vegna nýs deiliskipulags; Hólmsheiði, athafnasvæði.<sup>26</sup>



Mynd 8. Skráðar fornleifar og yngri minjar á syðri hluta svæðisins, engar minjar eru skráðar á nyrðri hluta deiliskipulagssvæðisins.<sup>27</sup>

### Hólmur 1953-1 (213-32)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-1	213-32		Leið	Gata	900-1884	367455	401809	1620	1	Gott	Nei

**Staðhættir:** Gatan er norðan við Suðurlandsveg. Vegurinn er trúlega einn af þremur leiðum sem kallaðir eru þjóðvegir um Mosfells- og Gufunessóknir samkvæmt lýsingu Stefáns Þorvaldssonar frá 1855.<sup>28</sup> Þar er leiðinni lýst þannig að hún liggir suðaustan yfir Hellisheiði fyrir sunnan Helliskot (Elliðakot) og norðan Klapparholts og Árbæjar. Gamla gatan byrjar að verða greinileg um 50 m fyrir sunnan Almannadal þar sem nú er búið að planta grenitrjám, sjá mynd 9. Vegurinn upp í Fjárborg hefur verið lagður yfir götuna. Gatan liggur austur eftir Vegbrekkum innri og Vegbrekkum ytri, í Mjódal hefur verið borið í hana og hún notuð sem akvegur.<sup>29</sup> Á því svæði sem hér er til umfjöllunar verður gatan aftur greinilega norðan við bílfæran slóða. Gatan liggur með þessum vegi 130 m í suðaustur að hliðarvegi við Suðurlandsveg og með honum í rúma 200 m í austur þar sem hún hverfur. Örnefnið *Vegbrekkur* gefur til kynna að þarna hafi verið götur fyrir 1918. Mikið er af fornum leiðum í

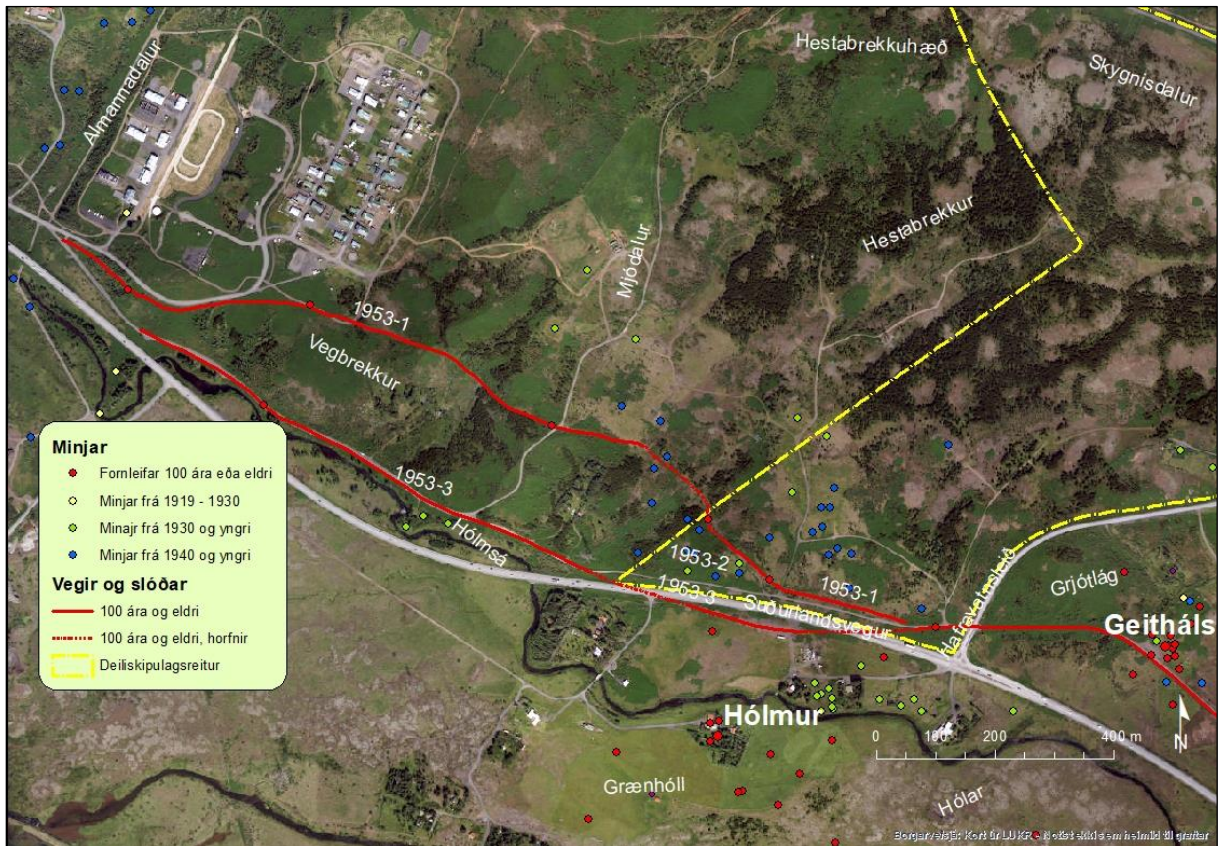
<sup>26</sup> Hólmsheiði, athafnasvæði, skipulags- og matslýsing vegna nýs deiliskipulags.

<sup>27</sup> LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7 2017.

<sup>28</sup> Stefán Þorvaldsson, 1937-1939.

<sup>29</sup> Örnefnaskrá Grafar eftir Björn Bjarnason (181179-2).

nágrenninu við Almannaadal og taldi Björn Bjarnason bóndi í Gröf að í Almannaadal hafi verið vegamót úr fimm áttum fyrr á tímum. Vegur þessi (1953-1) var reiðgata um 1970 fyrir þá sem áttu leið úr Reykjavík að Geithálsi en lagðist af sem reiðgata þegar núverandi Suðurlandsvegur var gerður og eldri vegur varð gerður að reiðvegi.



Mynd 9. Á kortinu má sjá gömlu leiðina (1953-1) og hluta af fyrsta Suðurlandsveginum (1953-3).



Mynd 10. Vegur (1953-1) horft í vestur.



Mynd 11. Vegur (1953-1) horft í austur.

**Lýsing:** Gatan er gróin, um 2 m breið og er 1 m á dýpt á kafla. Á einstaka stað í götunni er að finna stórgrýti. Austar greinist gatan í tvennt og er syðri hlutinn eldri, en borið hefur verið í þann nyrðri. Göturnar sameinast aftur rétt vestan við bratta hraunklöpp en ekki er að sjá að klöppin sé slitin eftir mikla umferð. Austan við Mjóadal við áætlaðar atvinnuhúsaloðir á Hólmsheiði er gatan um um 1 m breið og um 70 cm djúp.

**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.



### Hólmur 1953-2 (213-33)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-2	213-33		Skurður	Skurður	1960	367317	401823	70	1	Gott	Nei



Mynd 12. Skurður (1953-2), horft í norðvestur.



Mynd 13. Skurður (1953-2), teiknað eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Í lúpínugrónu holti norður af Hólmi er skurður. Hann byrjar við ummerki eftir bragga (1953-13) og liggur í norðvestur og endar um 150 m austan við mastur og um 40 m norður af Suðurlandsveg á móts við afleggjarann heim að Hólmi. Á loftmynd frá árinu 1975<sup>30</sup> má sjá að skurðurinn náði austur að Sólvöllum og vestur að veginum heim að Fagrahvammi.

**Lýsing:** Skurðurinn er um 70 m langur og um 1-1,5 m á breidd.

**Hættumat:** Lítil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-3 (213-34)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-3	213-34	Suðurlandsvegur	Vegur	Vegur	1886-1970	367735	401729		3	Sæmilegt	Nei



Mynd 14. Hluti af gamla Suðurlandsveginum (1953-3) sem er innan deiliskipulagssvæðisins, horft í vestur.



Mynd 15. Hluti af gamla Suðurlandsveginum (1953-3) sem er innan deiliskipulagssvæðisins, horft í austur.

<sup>30</sup> Landmælingar Íslands; Kort -D25-D-7512, 1975-08-21.

**Staðhættir:** Fyrsti Suðurlandsvegurinn frá Reykjavík og austur í Svínahraun var lagður á árunum 1886–1892.<sup>31</sup> Sjá mynd 4 og 9. Þegar byrjað var að leggja hann 1886 voru enn deilur um vegstæðið frá Hólmi að Svínahrauni. Í janúar 1888 er sagt frá skemmdum á veginum vegna flóða í Ísafold.<sup>32</sup> Í landi Hólms er hann enn sjáanlegur frá Almannadalsmynni, með Vegbrekkum ytri og innri að Fossnesi og upp á brekkubrúnina við Fagrahvamm (sumarhús). Þar hverfur hann undir nýja veginn, en kemur síðan aftur í ljós við heimkeyrsluna að Hólmi. Þar liggur hann með nýja veginum að sunnan og síðan hverfur hann aftur undir Suðurlandsveginn rétt austan við afleggjarann heim að Bakkakoti, kemur í ljós aftur norðan við veginn, um 120 m vestan við Hafravatnsveg og liggur í átt að Geithálsi.

**Lýsing:** Vegurinn var upphaflega 10 fet á breidd (3,13 m). Lítið er sjáanlegt af þeim vegi nema hugsanlega púkk við brekkubrúnina við Fagrahvamm. Við lagningu nýja Suðurlandsvegarins (1966–1972) lagðist eldri vegur af og hefur ekki verið haldið við þó hann sé akfær og notaður sem reiðvegur í dag.<sup>33</sup>

**Hættumat:** Lítil hætta.

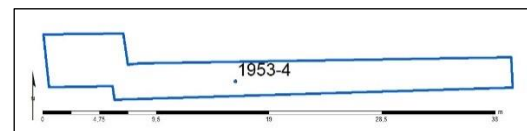
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-4 (213-66)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-4	213-66	Camp Phinney	Herbúðir, bíó, verksmiðja,	Steyptur grunnur	1940	367711	401759	39	5,5	Slæmt	Að hluta



Mynd 16. Leifar af grunnri steinullarverksmiðju (1953-4), horft í austur.



Mynd 17. Ummál greinanlegra leifa af grunnri steinullarverksmiðju (1953-4), teiknað eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Bragginn stóð um 85 m vestan við Hafravatnsveg og 65 m norður af núverandi Suðurlandsvegi. Á hernámstíma var bragginn notaður sem kvikmyndahús en var breytt í steinullarverksmiðju 1949,<sup>34</sup> sjá mynd 7.

**Lýsing:** Gróðri vaxnar steypuleifar og hugsanlega niðurgröftur í vesturhluta. Miðað við ljósmyndina af steinullarverksmiðjunni eru það leifar af norðurhluta grunnsins sem eru greinanlegar.

**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

<sup>31</sup> Magnús Grímsson, 1985, 93.

<sup>32</sup> Ísafold, 18. jan. 1888, Vegurinn nýi, 11. Skemmdir af vatnavöxtum, 15 og 16

<sup>33</sup> Tíminn, 25. nóv. 1972, 1.

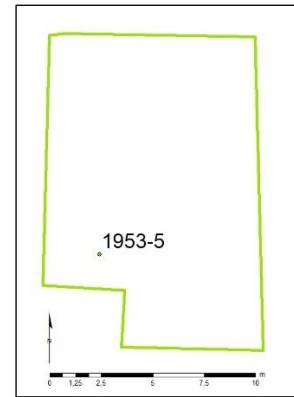
<sup>34</sup> Árni Óla, 1949, 373-373.

### Hólmur 1953-5 (213-79)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-5	213-79		Hús	Steyptur grunnur	1950-1990	368201	401997	13	10	Sæmilegt	Nei



Mynd 18. Grunnur sumarhúss (1953-5), horft í suður.



Mynd 19. Grunnur að sumarhúsi (1953-5).

**Staðhættir:** Vestan Hafravatsvegur og fyrir austan Vindheima (mynd 20).

**Lýsing:** Steypt plata. Ekki er vitað hvaða hús stóð þarna, en trúlega var það sumarhús.

**Hættumat:** Mikil hætta.

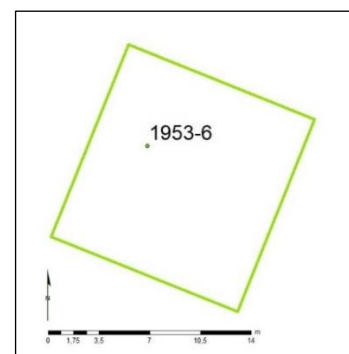
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-6 (213-80)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-6	213-80	Vindheimar	Hús	Heimild	1930-1983	368147	402025	15	14	Ómetið	Já



Mynd 20. Grunnur Vindheima (1953-6) og sumarhúss (1953-5).<sup>35</sup>



Mynd 21. Teikning af (1953-6).

<sup>35</sup> LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7 2017.

**Staðhættir:** Húsið Vindheimar stóð við endann á samnefndum afleggjara um 140 m norðvestan við Hafravatnsveg.

**Lýsing:** Ekkert er eftir að húsinu og grunnurinn lúpínuvaxinn.

**Hættumat:** Mikil hætta.

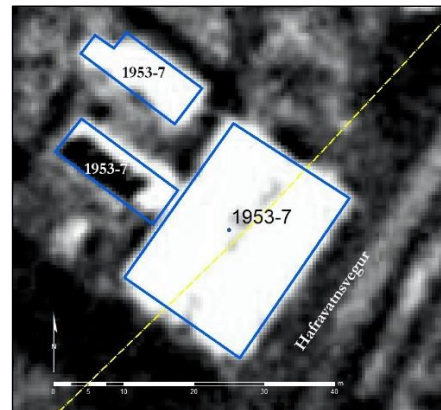
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-7 (213-83)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-7	213-83	Aberdeen	Herbúðir	Heimild	1940	368352	402040	40	28	Slæmt	Já



Mynd 22. Kortið sýnir staðsetningu bragganna (1953-7) á loftmynd frá 2017.<sup>36</sup>



Mynd 23. Teikning af bröggunum (1953-7), eftir loftmynd 1954.<sup>37</sup>

**Staðhættir:** Norðan við Hafravatnsveg um 90 m norðaustan við Vindheimaafleggjara. Þar var einn tvöfaldur geymslubraggi og tveir aðrir minni braggar sem lágu í norðvestur. Á sama númeri eru nokkrir grunnar og gólfplötur eftir bragga suðaustan við veginn. Þessir braggar hafa tilheyrt herskálahverfinu Aberdeen.<sup>38</sup> Eru þeir greinilegir á loftmynd frá 1954.

**Lýsing:** Ekkert sér móta fyrir þeim bragga sem var norðan við veginn, og hefur nýi vegurinn farið yfir hann að hluta. Enn sést móta fyrir steiptum braggagrunnum suðaustan við veginn.

**Hættumat:** Lítil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

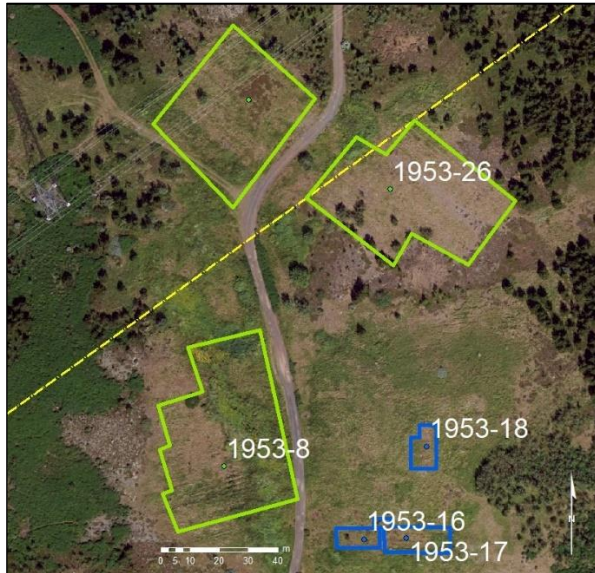
<sup>36</sup> LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7 2017.

<sup>37</sup> LUKR: Loftmynd: Reykjavík 1954.

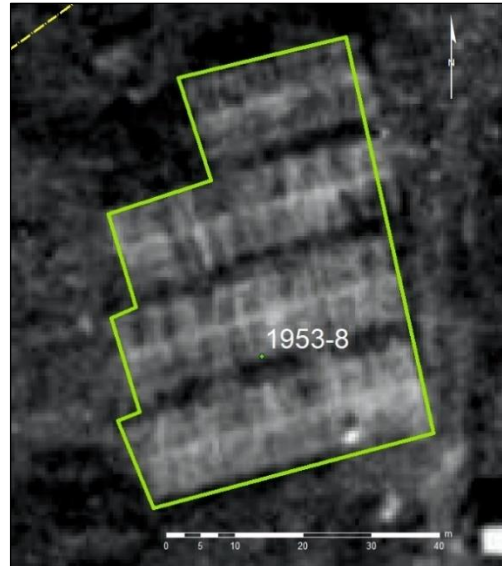
<sup>38</sup> Þór Whitehead, 2002,124-125.

### Hólmur 1953-8 (213-101)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-8	213-101		Fiski-trönur	Rutt svæði	1965-1980	367493	401955	59	44	Ómetið	Já



Mynd 24. Kortið sýnir staðsetningu trönuvæða uppúr 1965.<sup>39</sup> Gula línan er afmörkun rannsóknarsvæðisins.



Mynd 25. Trönuvæði (1953-8), teiknað eftir loftmynd frá 1975.<sup>40</sup>

**Staðhættir:** Fiskitrönur voru á Hólmsheiði á sjöunda og áttunda áratug tuttugustu aldar. Líklega hefur BÚR þurrkað skreið á þessu svæði. Trönurnar sjást vel á loftmynd frá árinu 1975.

**Lýsing:** Engar trönur eru eftir á svæðinu, en á nokkrum stöðum má sjá að sléttað hefur verið undir þær.

**Hættumat:** Engin hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-9 (213-102)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-9	213-102	Camp Swansea	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367336	401892	14,5	5,3	Slæmt	Að hluta

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og um 102 m norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum.

**Lýsing:** Leifar af bragga. Steypt plata og steyptur kantur um 10 cm á hæð.

**Hættumat:** Mikil hætta.

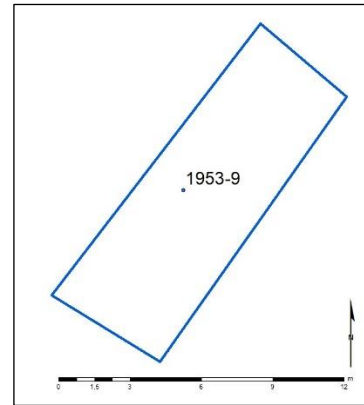
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

<sup>39</sup> LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7 2017.

<sup>40</sup> LUKR: Loftmynd: Reykjavík 1975.



Mynd 26. Braggagrunnur (1953-9), horft í norðaustur.



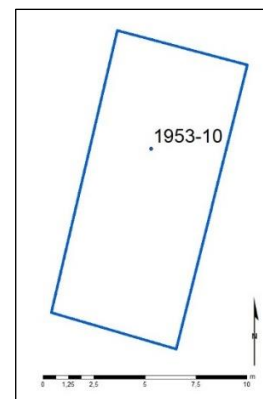
Mynd 27. Teikning af ummáli braggagrunns (1953-9), eftir uppmælingu.

### Hólmur 1953-10 (213-103)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-10	213-103	Camp Swansea	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367329	401851	14,4	6,5	Sæmilegt	Að hluta



Mynd 28. Braggagrunnur (1953-10), horft í suður.



Mynd 29. Teikning af ummáli braggagrunns (1953-10), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 58 m beint norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum.

**Lýsing:** Leifar af bragga. Steyptur grunnur, heilleg en þakin gróðri.

**Hættumat:** Mikil hætta.

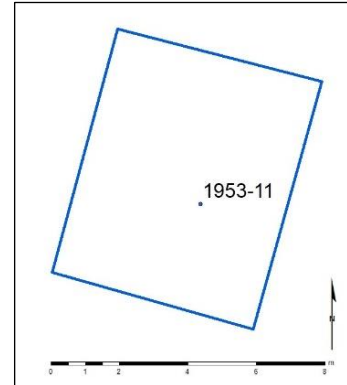
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-11 (213-104)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-11	213-104	Camp Swansea	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367317	401857	7,5	6	Slæmt	Nei



Mynd 30. Braggagrúnnur (1953-11), horft í suðaustur.



Mynd 31. Teikning af ummáli braggagrúnnis (1953-10), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 68 m beint norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum, 7 m vestur af (1953-10).

**Lýsing:** Leifar af bragga. Steyptur grunnur og steyptur kantur í kring.

**Hættumat:** Mikil hætta.

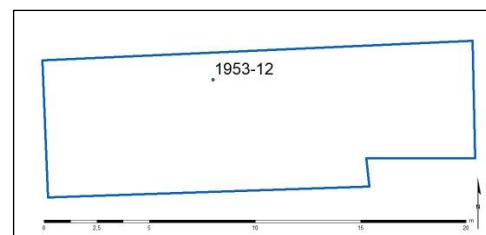
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-12 (213-105)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-12	213-105	Camp Swansea	Braggi	Heimild	1940	367454	401878	20	6,5	Ómetið	Já



Mynd 32. Sýnir afstöðu (1953-12) við (1953-20) á loftmynd frá 2017.<sup>41</sup>



Mynd 33. Teiknað eftir loftmynd frá 1975.<sup>42</sup>

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 110 m beint norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum, 60 m vestur af (1953-20). Sést vel á loftmynd frá 1954.

**Lýsing:** Ekkert fannst á svæðinu sem er vel gróið. Eitthvað gæti leynst undir sverði.

**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

<sup>41</sup> LUKR: Loftmynd: Reykjavík 1975.

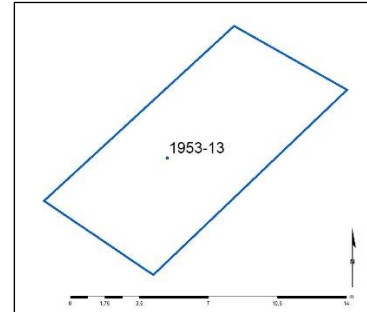
<sup>42</sup> LUKR: Loftmyndir: Reykjavík 1954 og 1975.

### Hólmur 1953-13 (213-106)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-13	213-106	Camp Swansea	Braggi	Grunnur	1940	367364	401814	13,7	6,4	Slæmt	Að mestu



Mynd 34. Ummerki eftir bragga (1953-13), horft í austur.



Mynd 35. Teikning af ummáli bragga (1953-13) eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 30 m beint norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum, 28 m vestur af (1953-14). Sést vel á loftmynd frá 1954.

**Lýsing:** Ummerki eftir byggingu, sennilega bragga. Engar sjáanlegar efnisleifar.

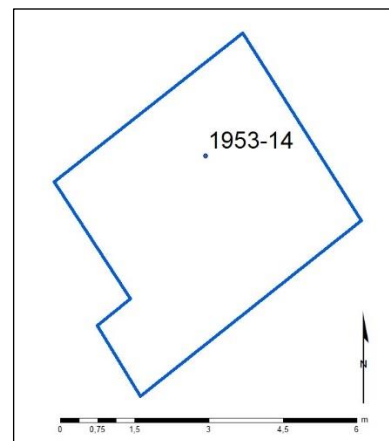
**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-14 (213-107)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-14	213-107	Sólvellir	Íbúðarhús	Steyptur grunnur	1940	367403	401820	4,7	4,5	Sæmilegt	Nei



Mynd 36. Sólvellir, steypur grunnur (1953-14), horft í norður.



Mynd 37. Steypt plata (1953-14), teiknað eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 42 m beint norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum, 28 m austur af (1953-13). Þarna var síðast íbúðarhúsið Sólvellir. Norðan við, um 9 m frá, eru leifar af kartöflugeymslu (1953-15).

**Lýsing:** Steypur grunnur, grasivaxin. Gæti hafa verið stærri.

**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

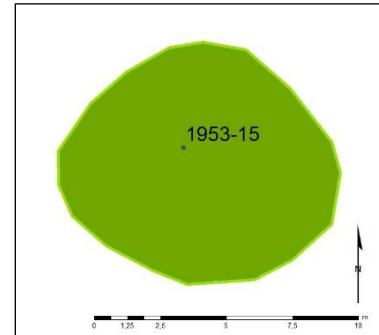


### Hólmur 1953-15 (213-108)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-15	213-108		Kartöflugeymsla	Hóll	1950	367556	401930	10,9	8,5	Sæmilegt	Nei



Mynd 38. Kartöflugeymsla við Sólvelli (1953-14), vegur norðaustan við, horft í vestur.



Mynd 39. Ummál kartöflukofa (1953-15), teiknað eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 60 m beint norður af Suðurlandsvegi þar sem Camp Swansea var á hernámsárunum. Um 9 m sunnan við íbúðarhúsið Sólvelli (1953-14) var áður jarðhýsi, líklega notað áður sem kartöflugeymsla.

**Lýsing:** Grasivaxinn hól. Norðaustan við er vegarslóði sem liggur í norðvestur/ suðaustur.

**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-16 (213-109)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-16	213-109	Camp Phinney	Braggi	Grunnur	1940	367541	401930	15	6,7	Slæmt	Að hluta

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 183 m beint norður af Suðurlandsvegi og um 20 m norður af (213-12) þar sem síðast var íbúðarhúsið Heiðarhvammur. Húsið sem stóð síðast á grunninum var notað sem verkstæði af ábúanda í Heiðarhvammi.

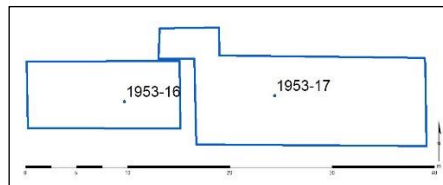
**Lýsing:** Ummerki eftir braggagrunn. Útlínur greinilegar, engar efnisleifar sjáanlegar og svæðið er grasi gróið. Fast við austurgafli eru ummerki eftir annan aðeins stærri braggagrunn (1953-17).

**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.



Mynd 40. Braggagrunnar nær er (1953-16), fjær (1953-17), horft í austur.



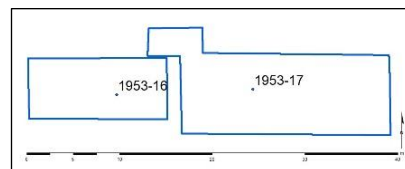
Mynd 41. Teikning af braggagrunnum (153-16 og 17), eftir uppmælingu.

### Hólmur 1953-17 (213-110)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-17	213-110	Camp Phinney	Braggi	Grunnur	1940	367556	401930	22,5	8,6	Sæmilegt	Nei



Mynd 42. Braggagrunnur (1953-10), horft í austur.



Mynd 43. Teikning af braggagrunnum (1953-16 og 17), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 183 m beint norður af Suðurlandsvegi og um 20 m norður af (213-12) þar sem síðast var íbúðarhúsið Heiðarhvamur.

**Lýsing:** Braggagrunnur. Útlínur greinilegar, efnisleifar ekki sjáanlegar en greinanlegir steypdir bitar inni í grasi grónum grunninum. Austast á grunninum er uppgróið skítahlass. Fast við vesturgafli eru ummerki eftir annan aðeins minni braggagrunn (213-109).

**Hættumat:** Mikil hætta.

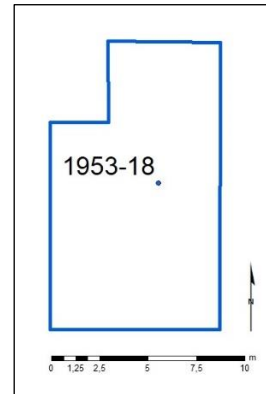
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-18 (213-111)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-18	213-111	Camp Phinney	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367528	401888	15	6	Sæmilegt	Nei



Mynd 44. Braggagrunnur (1953-18), horft í suður.



Mynd 45. Teikning af braggagrunni (1953-18) eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Skammt ofan við braggagrunna (1953-16 og -17). Um 54 m norður af (1953-19) grunni þar sem síðast var íbúðarhúsið Heiðarhvammur. Um 40 m vestan við er vegur.

**Lýsing:** Braggagrunnur, grasigróinn, steyppt plata og steypptir bitar inni í miðju.

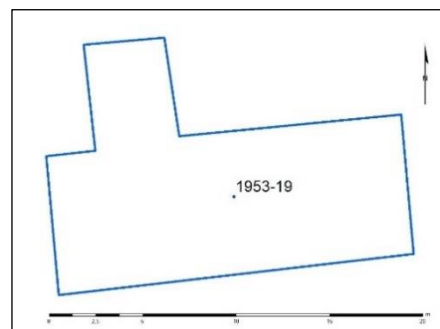
**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-19 (213-112)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-19	213-112	Heiðarhvammur	Íbúðarhús Braggi	Steyptur grunnur	1940	367543	401897	19	13	Sæmilegt	Nei



Mynd 46. Steyppt plata (1953-19), horft í vestur.



Mynd 47. Teikning af steyptri plötu (1953-19) eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi um 150 m beint norður af Suðurlandsvegi og um 24 m suður af (213-10) er grunnur þar sem síðast var íbúðarhúsið **Heiðarhvammur**. Hefur sennilega tilheyrt Camp Phinney. Um 5 m vestan við er önnur steyppt plata (1953-20).

**Lýsing:** Grunnur, steyppt plata með útskoti vestanmegin á norðurhlið. Grasigróin að hluta.

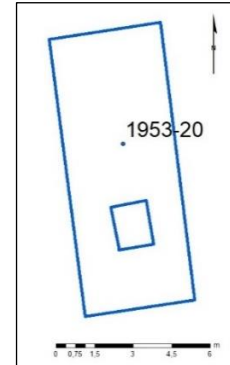
**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-20 (213-113)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-20	213-113	Camp Phinney	Íbúðarhús	Grunnur Brunnur	1940	367528	401888	11	4,3	Sæmilegt	Nei



Mynd 48. Steypt plata (1953-20), brunnur í suðurhluta.



Mynd 49. Teikning af grunni (1953-20) með útlínu brunn, eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi um 135 m beint norður af Suðurlandsvegi og 5 m vestan við (213-13) þar sem síðast var íbúðarhúsið Heiðarhvamur.

**Lýsing:** Steypt ílöng plata sem liggur norður- suður. Á henni miðri er ferhyrndur steypdur niðurgroftur með stórum steini ofan á. Þar var brunnur að sögn heimildarmanns.<sup>43</sup>

**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-21 (213-114)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-21	213-114	Heiðarsel	Íbúðarhús	Steyptur grunnur	1940	367555	401850	22	12	Sæmilegt	Nei

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi um 115 m beint norður af Suðurlandsvegi og 35 m suður af Heiðarhvammi (1953-19) var síðast íbúðarhúsið Heiðarsel. Gæti hafa tilheyrt Camp Phinney á hernámsárunum.

**Lýsing:** Tvær samsíða steypar plötur, uppmæld sem ein. Mosa- og grasivaxin.

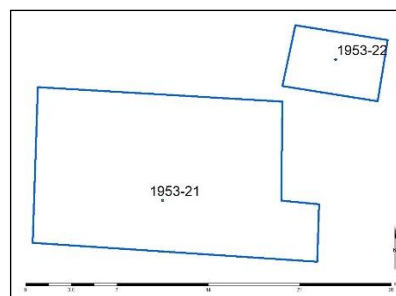
**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

<sup>43</sup> Guðríður Eygló Þórðardóttir. Munlegar upplýsingar 18.6.2018.



Mynd 50. Steyptur grunnur (1953-21) Heiðarsels, horft í austur.



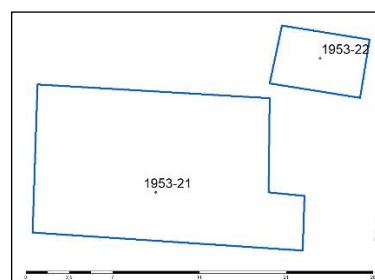
Mynd 51. Teikning af steyptum grunni Heiðarsels (1953-21) og grunni við (1953-22), eftir uppmælingu.

### Hólmur 1953-22 (213-115)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-22	213-115	Heiðarsel	hús	Steyptur grunnur	1940	367568	401861	7,3	4,4	Slæmt	Að hluta



Mynd 52. Grunnur (1953-22) við Heiðarsel, lúpínuvaxin, horft í norðaustur.



Mynd 53. Teikning af steyptri plötu Heiðarsels (1953-21) og grunni við (1953-22), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi um 122 m beint norður af Suðurlandsvegi við norðausturhorn Heiðarsels (1953-21). Gæti hafa tilheyrt Camp Phinney á hernámsárunum.

**Lýsing:** Steyptur grunnur. Grasivaxinn og hluti horfinn í lúpínubreiðu.

**Hættumat:** Mikil hætta.

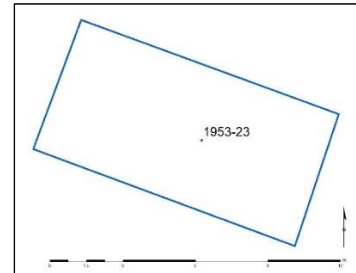
**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-23 (213-116)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-23	213-116	Camp Phinney	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367592	401852	9,4	4,4	Slæmt	Að hluta



Mynd 54. Braggagrunnur (1953-23), horft í austur.



Mynd 55. Teikning af braggagrunni (1953-23), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 120 m beint norður af Suðurlandsvegi og um 22 m austur af Heiðarseli (1953-14). Þar sem Camp Phinney var á hernámsárunum.

**Lýsing:** Steyptur grunnur. Mosa og grasi gróin.

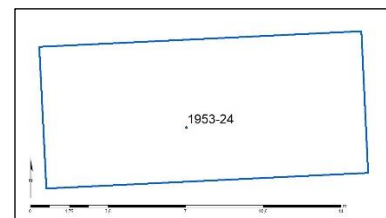
**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-24 (213-117)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-24	213-117	Camp Phinney	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367589	401793	14,5	6,4	Sæmilegt	Nei



Mynd 56. Braggagrunnur (1953-24), horft í austur.



Mynd 57. Teikning af braggagrunni (1953-24), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Norður af bænum Hólmi og 57 m beint norður af Suðurlandsvegi og um 50 m suður af Heiðarseli (213-14). Þar sem Camp Phinney var á hernámsárunum.

**Lýsing:** Steypt plata og rammi í kring. Mosa og grasi gróin.

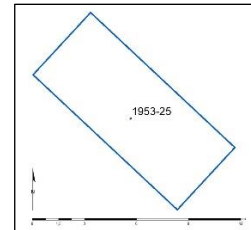
**Hættumat:** Mikil hætta. **Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-25 (213-118)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-25	213-118	Camp Phinney	Braggi	Steyptur grunnur	1940	367757	367757	11,3	4,9	Sæmilegt	Nei



Mynd 58. Braggagrunnur (1953-25), horft í austur.



Mynd 59. Teikning af bragga-grunni (1953-25), eftir uppmælingu.

**Staðhættir:** Á Hólmsheiði norðaustur af bænum Hólmi, um 350 m beint norður af afleggjara að Hafravatni við Suðurlandsveg og um 270 m norðaustur af braggagrunni (213-11) þar sem Camp Phinney var á hernámsárunum. Við enda á afleggjara af slóða sem hefur legið í boga frá gamla Suðurlandsveginum í áttina að Vindheimum.

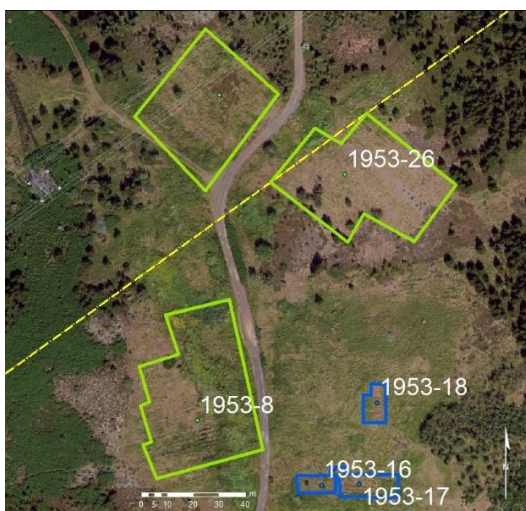
**Lýsing:** Steyptur grunnur og sökklar. Mosa og grasi vaxnir að hluta.

**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

### Hólmur 1953-26 (213-119)

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1953-26	213-119		Trönur	Rutt svæði	1965-1980	367551	402050	56,8	44	Sæmilegt	Að mestu



Mynd 60. Trönusvæði (1953-8 og -26) sem eru innan marka deiliskipulagssvæðis.

**Staðhættir:** Fiskitrönur voru á Hólmsheiði á sjöunda og áttunda áratug tuttugustu aldar. Líklega hefur BÚR þurrkað skreið á þessu svæði. Trönurnar sjást vel á loftmynd frá 1975.

**Lýsing:** Á svæðinu eru engar trönur. En greina má að svæði hefur verið rutt.

**Hættumat:** Mikil hætta.

**Hættuorsök:** Framkvæmdir.

## 6. Niðurstöður

Á rannsóknarsvæðinu er skráðir 26 minjastaðir, stærsti hlutinn eru yngri minjar og herminjar. Á svæðinu eru hluti af götu (1953-1) og elsta Suðurlandsvegi (1953-3) sem teljast til fornleifa. Gata (1952-1) er hluti af leið sem lá frá Árbæ, norðan við Klapparholt að Helliskoti (Elliðakoti) og suðaustan yfir Hellsheiði. Þessi leið er forveri fyrsta Suðurlandsvegar (1952-3) sem byrjað var að leggja árið 1886 og sést að litlum hluta innan rannsóknarsvæðisins er er sýndur á mynd 4 og 9. Skráðir voru 17 steyptir grunnar eða plötur sem voru undan bröggum eða öðrum húsum sem byggð voru af setuliðinu. Seinna urðu tvö af þessum húsum sem setuliðið byggði að íbúðarhúsum íslendinga og nefnd Heiðarsel (1953-21) og Heiðarhvamur (1953-19) auk þess sem bragga sem áður var kvikmyndahús setuliðsins var breytt í steinullarverksmiðju (1953-4). Húsin Sólvellir (1953-14) og Vindheimar (1953-6) risu svo síðar, en allar þessar byggingar eru horfnar. Á árunum 1965-80 var fiskur þurrkaður á trönum á Hólmsheiðinni og má sjá ummerki um það (1953-8 og 26).

Fornleifaskráningin tekur bæði til þeirra minja sem sjást á yfirborði og þeirra sem eru horfnar af yfirborði og geta leynst undir sverði. Þó svo að fornleifaskráning hafi farið fram er það engin trygging fyrir því að ekki séu áður óþekktar fornleifar á framkvæmdarsvæðinu og komi þær í ljós ber að tilkynna það til Minjastofnunar Íslands.

*Minjastofnun Íslands gerir kröfur um hvernig meðhöndla skal fornleifar á þessu deiliskipulags-  
svæði ef til framkvæmda kemur.*



## Heimildir

### Prentaðar Heimildir

Anna Lís Guðmundsdóttir, 2010. *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsveggar frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur að Hólmsá*. Skýrsla nr. 152. Reykjavík. Minjasafn Reykjavíkur.

Árni Óla, 1949. Grjóti breytt í ull - Nýr iðnaður hjer á landi, *Lesbók Morgunblaðsins*, 28. ágúst 1949.

Herforingjaráðskort. *Reykjavík 27 Reykjavík N.A. og Mosfellsheiði 37 Hengill N.V.* Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909.

*Ísafold 18. jan. 1888*. Vegurinn nýi.

*Ísafold*, 25. jan 1888. Skemmdir af vatnavöxtum.

*Íslenzkt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenzka menn*. I.-XV. bindi. Kaupmannahöfn: Hið Íslenzka bókmenntafélag.

*Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns*. (1923-1924). Þriðja bindi. Árni Magnússon Kaupmannahöfn. Hið íslenska fræðafjélag í Kaupmannahöfn.

J. Johnsen, 1847. *Jarðatal á Íslandi, með brauðlýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágripi úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu*. Kaupmannahöfn: J. Johnsen.

Kort frá Ameríska hernum 1943, Reykjavík, Iceland, N6405-W2144/5x14.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Löwenörns, P. De., 1788. *Beskrivelse over den islandske Kyst*, Kaupmannahöfn.

Magnús Grímsson, 1985. Um vegagerð og hestvagnaferðir á Suðvesturlandi. *Landnám Ingólfs. Nýtt safn til sögu þess*, 2. bindi. Reykjavík. Félagið Ingólfur.

Páll Línal, 1989. *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi. Örn og Örlygur.

Oddgeir Isaksen, 2016. *Skil á fornleifaskráningargögnum. Landupplýsingagögn: Punktaskrár, línu- og flákagögn*. Reykjavík. Minjastofnun Íslands.

*Skráningarstaðlar fornleifa*. (2013). Reykjavík. Minjastofnun Íslands.

Stefán Þorvaldsson. (1937-1939). Lýsing Mosfells- og Gufunessóknar 1855. Sýslulýsingar og sóknarlýsingar. *Landnám Ingólfs, safn til sögu þess* III. Reykjavík. Félagið Ingólfur.

*Tíminn 25. nóv. 1972*. 300 m styttri, en þúsund sinnum betri.

Þór Whitehead. (2002). *Ísland í hers höndum*. Reykjavík. Vaka Helgafell.

## Óprentaðar heimildir

Anna Lís Guðmundsdóttir, 2007. Vegna deiliskipulags atvinnuhúsaloða í Hólmsheiði, fornleifaskráning og örnefni, greinagerð, Bréfasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

## Rafrænar heimildir / Vefsíður / Gagnagrunnar

### Reykjavíkurborg:

Hólmsheiði, athafnarsvæði, skipulags- og matslýsing vegna nýs deiliskipulags. Sótt 11. júlí 2018 af <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/holmsheidi-athafnasvaedi>

### Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR).

LUKR: Lágflugsloftmynd 28/7 2017.

LUKR: Loftmynd: Reykjavík 1975.

LUKR: Loftmynd: Reykjavík 1954.

### Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur í Sarpi menningarsögulegu gagnasafni. <http://sarpur.is/>

### Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum (SÁM):

Örnefnasafn. Örnefnalýsingar: <http://sarpur.is/>

Hólmur 181149-1, Ari Gíslason skráði, Eggert Guðmundsson Norðdahl gaf upplýsingar.

Hólmur 181149-2, Guðlaugur Rúnar Guðlaugsson skráði, Karl Eggertsson Norðdahl gaf upplýsingar.

Hólmur 181149-3, Guðlaugur Rúnar Guðlaugsson skráði.

Hólmur 181149-4, Tryggvi Einarsson gaf upplýsingar og skráði.

Gröf 181179-1, Ari Gíslason skráði. Steindór Björnsson og Helga Sigurðís Björnsdóttir gáfu upplýsingar.

Gröf 181179-2, Björn Bjarnason skráði.

Gröf 181179-3, Guðlaugur Rúnar Guðmundsson skráði. Björn Bjarnason gaf upplýsingar.

### Þjóðskjalasafn Íslands (ÞÍ):

ÞÍ: Stjórnarráð Íslands – II. skrifstofa – Túnakort 0000-12 E-EJ04- 1-12.

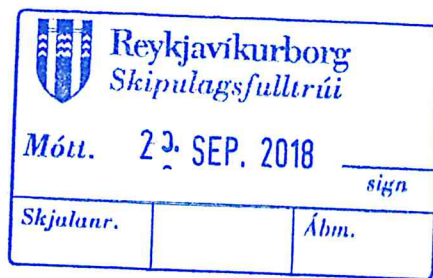
## Viðauki

### Fornleifaskrá Hólmur atvinnuhúsalóðir

Mí-númer	BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X	Hnit Y	Ástand	Horfin
1953-1	213-32		Leið, sem vegur	Gata	900-1884	367455	401809	Gott	Nei
1953-2	213-33		Skurður, óþ. notk.	Skurður	1960	367317	401823	Gott	Nei
1953-3	213-34	Suðurlands-vegur	Vegur	Vegur	1886-1970	367735	401729	Sæmilegt	Nei
1953-4	213-66	Camp Phinney	Kvikmyndahús, Verksmiðja,	Steyptur grunnur	1940	367711	401759	Slæmt	Að hluta
1953-5	213-79		Hús	Steyptur grunnur	1950-1990	368201	401997	Sæmilegt	Nei
1953-6	213-80	Vindheimar	Hús	Heimild	1960-2006	368147	402025	Slæmt	Já
1953-7	213-83	Camp Abberdeen	Herminjar	Heimild	1940	368352	402040	Slæmt	Já
1953-8	213-101		Fiskitrönur	Rutt svæði	1965-1980	367493	401955	Slæmt	Já
1953-9	213-102	Camp Swansea	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367336	401892	Slæmt	Að hluta
1953-10	213-103	Camp Swansea	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367329	401851	Sæmilegt	Að hluta
1953-11	213-104	Camp Swansea	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367317	401857	Slæmt	Nei
1953-12	213-105	Camp Swansea	Herminjar, Braggi	Heimild	1940	367454	401878	Ómetið	Já
1953-13	213-106	Camp Swansea	Herminjar, Braggi	Grunnur	1940	367364	401814	Slæmt	Að mestu
1953-14	213-107	Sólvellir	Íbúðarhús	Steyptur grunnur	1950-1980	367403	401820	Sæmilegt	Nei
1953-15	213-108		Kartöflugeymsla	Hóll	1950	367556	401930	Sæmilegt	Nei
1953-16	213-109	Camp Phinney	Herminjar, Braggi	Grunnur	1940	367541	401930	Slæmt	Að hluta
1953-17	213-110	Camp Phinney	Herminjar, Braggi	Grunnur	1940	367556	401930	Sæmilegt	Nei
1953-18	213-111	Camp Phinney	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367528	401888	Sæmilegt	Nei
1953-19	213-112	Heiðarhvamur	Íbúðarhús, Herminjar	Steyptur grunnur	1940-1990	367543	401897	Sæmilegt	Nei
1953-20	213-113	Camp Phinney	Grunnur, Brunnur	Steyptur grunnur	1940	367528	401888	Sæmilegt	Nei
1953-21	213-114	Heiðarsel	Íbúðarhús	Steyptur grunnur	1940-1990	367555	401850	Sæmilegt	Nei
1953-22	213-115	Heiðasel	Hús	Steyptur grunnur	1940	367568	401861	Slæmt	Að hluta
1953-23	213-116	Camp Phinney	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367592	401852	Slæmt	Að hluta
1953-24	213-117	Camp Phinney	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367589	401793	Sæmilegt	Nei
1953-25	213-118	Camp Phinney	Herminjar, Braggi	Steyptur grunnur	1940	367757	367757	Sæmilegt	Nei
1953-26	213-119		Trönur	Rutt svæði	1965-1980	367551	402050	Sæmilegt	Að mestu

## Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 133 Helga Maureen Gylfadóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Pétur H. Ármannsson: *Húsakönnun. Vogahverfi*. Rvk. 2010.
- 134 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegjar frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur að Hólmsá*. Rvk. 2010.
- 135 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning jarðarinnar Ártúns á Kjalarnesi*. Rvk. 2010.
- 136 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Vesturvallagata, Sólvallagata, Framnesvegur, Holtsgata*. Rvk. 2010.
- 137 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Landspítalalóðar*. Rvk. 2011.
- 138 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Grundarstígur, Skálholtsstígur, Þingholtsstræti, Spítalastígur*. Rvk. 2011.
- 139 Guðný Gerður Gunnarsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar*. Rvk. 2011.
- 140 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Þéttbýlismyndun í Reykjavík á 18. öld. Samanburður ritheimilda og fornleifa*. Rvk. 2011.
- 159 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Rannsókn á seljum í Reykjavík*. Rvk. 2011.
- 160 Anna Lís Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmyri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur*. Rvk. 2013.
- 163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.
- 165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.
- 166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lís Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.
- 175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur. Stakkahlíð, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð*. Rvk. 2016.
- 176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Boðagrandi, Fjörugrandi*. Rvk. 2016.
- 177 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitur*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.
- 184 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Heklureitur. Bolholt, Brautarholt, Laugavegur, Nátún, Skipholt*. Rvk. 2017.
- 185 Anna María Bogadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Skeifan. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 186 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Eldri byggð á lóð Stjórnarráðsins*. Rvk. 2017.
- 187 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Úlfarsárdals*. Rvk. 2017.
- 188 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes*. Rvk. 2018.
- 189 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vesturlandsvegjar frá Leirvogsa að Hvalfirði*. Rvk. 2018.
- 190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar, fornleifarannsókn, áfangaskýrsla 2017*. Rvk. 2018.
- 191 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnusvæði við Álfsnesvík Pernejarsundi*. Rvk. 2018.



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  
MÍ201808-0019/ 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 steiptir grunnar eða plötur sem eru undan bröggum og öðrum húsum sem byggð voru af setuliðinu. Á svæðinu eru einnig steiptir 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 stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi 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](mailto:lilja.gretarsdottir@reykjavik.is))*

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

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



Reykjavík, 31. janúar 2019

Umhverfis- og samgöngusvið Reykjavíkurborgar  
Borgartún 12 – 14  
105 Reykjavík

## Efni: Þörf á rannsóknum á grunnvatnsstraumum, áhættumat og viðbragðáætlun á deiliskipulagssvæði á Hólmsheiði

Vísað er til tillögu að deiliskipulagi fyrir athafnasvæði á Hólmsheiði, sem var samþykkt til auglýsingar í skipulags- og samgönguráði 12. desember sl.

Veitur telja að sú hættu sem vatnsverndarsvæði í Heiðmörk stafar af uppbyggingu á svæðinu, sér í lagi á vatnsból við Gvendarbrunna, hafi ekki verið rannsökuð til hlítar. Því sé nauðsynlegt að áður en deiliskipulagstillagan verði staðfest verði vatnsstraumar á deiliskipulagssvæðinu á Hólmsheiði rannsakaðir, sér í lagi straumar innan svæðis og hvað verði um afrennslið af svæðinu, þ.e. hver sé viðtaki ef til mengunarslysa kemur. Sérstaklega er mikilvægt að leggja mat á hættu við aðstæður þegar vatnsbólín eru sem viðkvæmust, s.s. í stórum regnatburðum og asahláku. Regnvatnslausnir svæðisins eru hannaðar út frá 10 ára regnatburðum, en gera þarf áhættumat fyrir stærri regnatburði með 100 eða jafnvel 1000 ára endurkomutíma m.t.t. áhrifa á vatnsbólín. Enn fremur byggir hönnun fráveitu á dælulausnum, og er því nauðsynlegt er að tryggja að mengun leiti ekki inn á vatnsverndarsvæðið ef álag reynist meira en hönnun gerir ráð fyrir.

Líklegt er að hægt sé að koma hjá mengunarslysi vegna t.d. mikilla rigningaþurða með útfærslu í skipulagi, t.d. varnaveggi eða stækkun á settjörn. Slíkar varrúðarráðstafanir verða að byggja á rannsóknum svo hægt sé að staðsetja þá á réttum stað svo varnaraðgerðir geti verið hámarkaðar.

Á grundvelli ofangreinds beri að gera áhættumat á uppbyggingu svæðisins, ofanvatnsfráveitulausnum og að fyrir liggji viðbragðsáætlun áður en tillaga að deiliskipulagi verði samþykkt.

### Hagsmunir vatnsverndar

Skipulagssvæðið er að hluta til á öryggissvæði vegna grunnvatns og er það enn fremur í næsta nágrenni við vatnsverndarsvæði og vatnsból höfuðborgarsvæðisins þar sem Veitur sækja neysluvatn sem er dreift til höfuðborgarbúa. Svæðið er mikilvægt fyrir allt höfuðborgarsvæðið og mun mengunarslys á svæðinu geta haft alvarlegar afleiðingar í för með sér fyrir vatnsból Reykjavíkur við Gvendarbrunna og afleiddar afleiðingar fyrir vatnsforða nágrennasveitarfélaganna.

Samkvæmt samþykkt verndarsvæða vatnsbóla innan lögsagnarumdæma, Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnafjarðarkaupstaðar (nr. 555/2015) er skipulagssvæði á öryggissvæði vatnsverndar. Öryggissvæðin er skv. gr. 3.13 samþykktarinnar „*skilgreind á svæðum þar sem mengun er mögulega talin geta borist af yfirborði með írennsli til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla*“. Fram kemur að ekki sé vitað með vissu hvert grunnvatnsstraumar leiða frá svæðinu og er því ekki vitað hvaða áhrif afrennsli á fyrirhuguð deiliskipulagssvæði getur haft á vatnsbólín við Gvendarbrunna. Enn fremur



kemur fram í samþykktinni að gæta þurfi viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna.

### **Mikilvægi fyrir vatnsveitu Veitna**

Framtíðaráform Veitna ohf. eru að hafa tvö aðskilin vatnstökusvæði í Heiðmörk sem hvort um sig gæti sinnt vatnspörf höfuðborgarinnar ef nýting annars svæðisins yrði takmörkuð vegna mengunarslyss eða annarra þátta. Vatnstökusvæðin skiptast í neðra svæði (Gvendarbrunnar, Jaðarsvæði og Myllulækur) og efra svæði (Vatnsendakrikar).

Stefnt er að aukinni vatnstöku við Vatnsendakrika, en sýnt hefur verið fram á í grunnvatnslíkönum við mat á umhverfisáhrifum framkvæmdarinnar, að mikil vinnsla í Vatnsendakrikum geti haft áhrif á vatnsrennsli í Kaldárbotnum og hafa verið gerðar ráðstafanir varðandi magn til að forðast slík áhrif. Magn vatnstöku á svokallaða efra svæði er því takmörk sett ef ekki á að hafa áhrif á vatnsból nágrannsveitarfélaganna og liggur ljóst fyrir að neðra svæðið þar sem vinnsluholur vatnsveitu Veitna við Gvendarbrunna og Jaðar verður enn mikilvægt til að sjá Reykjavík fyrir drykkjarvatni, þó svo að vatnstaka aukist úr vatnsbólum í Vatnsendakrikum.

### **Tillaga að rannsóknum**

Eins og fram hefur komið telja Veitur brýna nauðsyn þess að nánar sé fjallað um þá hættu sem geti stafað af uppbyggingunni á vatnverndarsvæðið, s.s. áhrif aukins frárennslis á svæðinu, staðsetning settjarnar og regnvatnslausna, á vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins áður deiliskipulagstillagana er samþykkt. Gera þarf heilstætt áhættumat á áhrifum uppbyggingar svæðisins á vatnsverndarsvæðið og viðbragðsáætlun sem gerir grein fyrir hvernig brugðist verði við mögulegri mengunarhættu frá deiliskipulagssvæðisinu.

Vegna mikilla hagsmuna vatnsveitu á svæðinu bjóðast Veitur til að taka þátt í kostnaði við ofangreindar rannsóknir til helminga. Enn fremur eru Veitur reiðubúnar að aðstoða við gerð verklýsingar og afmarka umfang rannsókna.

Æskilegt er að þessi vinna hefjist sem fyrst svo að niðurstöður liggir fyrir áður en deiliskipulagið er tekið til samþykktar og hægt verði að hanna mótvægisáðgerðir inn í endanlegt deiliskipulag.


Virðingarfyllt,

Hólmfríður Bjarnadóttir  
Skipulagsfulltrúa Veitna



Reykjavíkurborg

Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	21. FEB. 2019
Skjaln.	Ábm.

Mosfellsbæ, 18. febrúar 2019  
erindi nr. 201707030/19.3 ÓM

### Efni: Afgreiðsla skipulagsnefndar vegna erindis yðar

Á 478. fundi skipulagsnefndar Mosfellsbæjar 14. 02. 2019, var neðangreint erindi tekið fyrir og svohljóðandi bókun gerð:

#### Hólmsheiði athafnasvæði


Borist hefur erindi frá Reykjavíkurborg dags. 5. febrúar 2019 varðandi nýtt deiliskipulag fyrir Hólmsheiði athafnasvæði.

Skipulagsnefnd gerir ekki athugasemd við deiliskipulagstillögunu.

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

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,  
f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar

  
Skipulagsfulltrúi  
Mosfellsbæjar

Ólafur Melsted  
Skipulagsfulltrúi

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

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



Reykjavíkurborg  
Borgatúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 8. mars 2019  
UST201902-094/A.B.  
10.04.03

### **Efni: Tillaga – Deiliskipulag athafnarsvæðis - Hólmsheiði – Reykjavík**

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar er barst 11. febrúar sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að deiliskipulagi fyrir athafnarsvæði á Hólmsheiði í Reykjavík.

Í greinargerð kemur fram að skipulagssæðið er um 60 ha að stærð og liggur að jaðri vatnsverndarsvæðis Höfuðborgarsvæðisins og er í jaðri græna trefilsins. Tillagan gerir ráð fyrir að skipuleggja athafnasvæði með fjölbreyttum athafnalóðum á Hólmsheiði og lóðir undir gagnaver.

Markmið tillögunar er m.a. 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.

#### **Vatnsvernd**

Athafnasvæðið á Hólmsheiði 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“.*

Í greinargerð kemur fram að ekki er gerð krafa um olúskiljur.t.d. frá bílastæðum en fyrir ákveðna starfsemi getur verið krafa í starfsleyfi um ýmsan mengunarvarnarbúnað, t.d. olúskiljur. Umhverfisstofnun telur mikilvægt að tekið sé fram í greinargerð tillögunar að farið verður eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olíumengun frá starfsemi á landi, en í 4. mgr. 15. gr. reglugerðarinnar segir: „*Olúskilja skal vera af þeirri stærð að hún anni*

*Því vatnsálagi sem ætla má að borist geti af því svæði sem tengt er í olíuskiljubúnaðinn. Mögulegt skal vera að taka sýni í frárennsli. Á frárennsli frá olíuskilju skal vera einstreymislóki ef hætta er talin á bakrennsli í skilju. Hönnun og notkun skal vera í samræmi við ÍST-EN 858 og leiðbeiningar Umhverfisstofnunar.“*

### **Gróður og mótvægisáðgerðir**

Í greinargerð kemur fram að gróðurþekja svæðisins í heild mun minnka við uppbyggingu athafnasvæðis á Hólmsheiði, en á móti þeim ræktunarsvæðum sem fara undir byggð er gert ráð fyrir að planta í jafn stórt svæði annarsstaðar.

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands (<http://vistgerdakort.ni.is/>) eru innan skipulagssvæðisins 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.

Í greinargerð kemur fram að vanda skal til alls frágangs settjarnar, fella hana vel að landi og staðháttum. Auk þess kemur fram að forðast skal óþarfa rask og það rask sem kann að verða við framkvæmdirnar skal græða upp með staðargróðri sem er einkennandi fyrir hvert svæði fyrir sig. Er það hægt m.a. með því að fræslægja á rasksvæði að framkvæmd lokinni.

Umhverfisstofnun bendir á að til að draga úr neikvæðum áhrifum á gróður ætti þegar við á, að leggja gróðurtorfur til hliðar og koma þeim fyrir á yfirborði í lok frágangs. Einnig telur Umhverfisstofnun mikilvægt að röskuð svæði verða grædd upp með staðargróðri sérstaklega ef um er að ræða vistgerðir sem hafa verndargildi.



Axel Benediktsson  
Sérfræðingur

Virðingarfyllst



Rakel Kristjánsdóttir  
Sérfræðingur



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

Reykjavík, 11. mars 2019  
Tilvísun: 2019020076/10.3

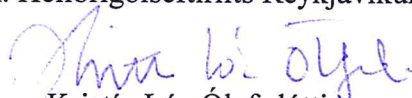
### **Efni: Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um tillögu að nýju deiliskipulagi á Hólmsheiði, athafnasvæði**

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

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

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

Virðingarfyllst  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

  
Kristín Lóa Ólafsdóttir  
heilbrigðisfulltrúi

Umhverfis- og byggingarsvið Reykjavíkur  
Ann María Andreasen  
Borgartúni 12  
Reykjavík

11. mars 2019  
2019-02-33/0.11.2

**Efni: Deiliskipulag fyrir athafnasvæði á Hólmsheiði. Umsögn Landsnets.**

Landsneti barst ósk um umsögn vegna deiliskipulagstilögu fyrir athafnasvæði á Hólmsheiði, dags. 5. febrúar 2019.

Í kafla 2.4 greinargerðarinnar er fjallað um háspennulínur Landsnets þar sem segir m.a. „Byggðalína (raflína) sem er austast á svæðinu verður fjarlægð og jafnvel færð í jörðu.“ Á mynd 5 eru sýndar háspennulínur Landsnets þar sem þær liggja inn í tengivikið á Geithálsi.

Línan sem vísað er til „austast á svæðinu“ er væntanlega Sogslína 2. Hún liggur utan afmörkunar fyrir deiliskipulag fyrirhugaðs athafnasvæðis, ólíkt línunum sem þverar skipulagssvæðið (Hamraneslínu 1 og 2, sem eru á sömu möstrum). Landsnet telur æskilegt að textinn í greinargerðinni hvað varðar línuna „austast á svæðinu“ (Sogslínu 2) verði lagfærður þannig að ljóst sé að línan liggja utan deiliskipulagssvæðisins. 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 meginflutningskerfi Landsnets.

Á þessu stigi hefur Landsnet ekki tímasett áform um að fjarlægja línuna eða setja í jörðu, en forsenda þess er önnur styrking flutningskerfisins á svæðinu.

Virðingarfyllt



Einar S. Einarsson  
framkvæmdastjóri stjórnunarsviðs

## Minnisblað

### Dreifing

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

> Björn Ingi Edvardsson

Mjólkursamsalan ehf.

> Ari Edwald

> Pálmi Vilhjálmsson

11.3.2019

Tílefni

### MS dreifingarmiðstöð

Athugasemdir við deiliskipulag  
Hólmsheiðar

17337

Höfundur

Samúel Torfi Pétursson

Yfirfarið/Samþykkt

Grímur Már Jónasson

## 1 Inngangur

Mjólkursamsalan ehf. (MS) hyggur á flutning starfsemi sinnar í Reykjavík í nýtt húsnæði. Þann 11. september 2017 samþykkti borgarráð vilyrði um úthlutun lóðar undir nýbyggingu MS á fyrirhugðu athafnasvæði við Hólmsheiði. Í vilyrðinu kemur fram að staðsetning lóðarinnar verði nánar ákveðin í deiliskipulagi. Vilyrðið kveður á um 40.000 fm lóð undir ca. 11.000 fm nýbyggingu.

Deiliskipulag fyrir athafnasvæðið að Hólmsheiði fór í lögformlegt auglýsingaferli þann 28. janúar 2018 og er frestur til 11. mars til að skila inn athugasemdum. Við rýni á deiliskipulaginu er lóðin Dvalinsmörk 2 eina lóðin sem uppfyllir þau stærðarviðmið sem koma fram í vilyrði Reykjavíkurborgar til MS og því lítur MS svo á að lóðin Dvalinsmörk 2 sé umrædd lóð sem vilyrðið nær til.

Hér á eftir er gerð grein fyrir athugasemdum sem VSÓ Ráðgjöf, fyrir hönd MS, gerir við umrætt deiliskipulag og óskar eftir gerðar verði breytingar á deiliskipulaginu að teknu tilliti til þeirra áður en það er sent á Skipulagsstofnun til yfirferðar og samþykktar.

## 2 Athugasemdir við deiliskipulag Hólmsheiðar skv. auglýstri tillögu

### 2.1 Nýtingarhlutfall

Í fyrstu málsgrein kafla 3.8 segir að nýtingarhlutfall lóða miði við 0,5. Í skilmálatöflu, töflu 3 í kafla 4.3 fyrir lóðina Dvalinsmörk 2 er sama hlutfall tilgreint sem hámarksnýtingarhlutfall, eða 0,5. Miðað við lóðarstærð upp á 39.815 fm fyrir Dvalinsmörk 2 heimilar það byggingu upp á 19.908 fm. Það er töluvert umfram þær stærðarhugmyndir sem vilyrði borgarráðs til MS tilgreinir.

Áætlað er að nýbygging Mjólkursamsölunnar að Dvalinsmörk 2 verði í 1. áfanga um 12.000 fm að stærð og með síðari áföngum allt að 15.000 fm. Til að gæta að hagkvæmni verkefnisins að teknu tilliti til upplýsinga frá Skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar þess efnis að lóðarhafar greiði byggingarréttar- og gatnagerðargjald af heimiluðu hámarksnýtingarhlutfalli samkvæmt deiliskipulagi, er óskað eftir því að hámarks nýtingarhlutfall á lóðinni Dvalinsmörk 2 verði lækkað í 0,38 sem fyrsti kostur, að öðrum kosti niður í 0,4 eða að tilgreint verði hámarks byggingarmagn upp á 15.000 fm á lóðinni.

### 2.2 Bindandi byggingarlína

Í kafla 3.7 um byggingarreiti er kveðið á um að byggingar skuli fylgja 70% bundinni byggingarlínu. Fyrir lóðina Dvalinsmörk 2 er skilgreind bindandi byggingarlína á hluta af sunnanverðum byggingarreit.

Áform MS eru þess eðlis að ekki er heppilegt að tilgreina bindandi byggingarlínu fyrir bygginguna. Ekki er ólíklegt að hönnun hússins þurfi að gera ráð fyrir aðkomu og brottakstri á vörum til dreifingar og aðföngum við báðar langhliðar hússins, og mögulega fleiri hliðum þess. Óskað er eftir því að ákvæði um bindandi byggingarlínu verði alfarið felld niður fyrir byggingarreitinn á lóðinni Dvalinsmörk 2.

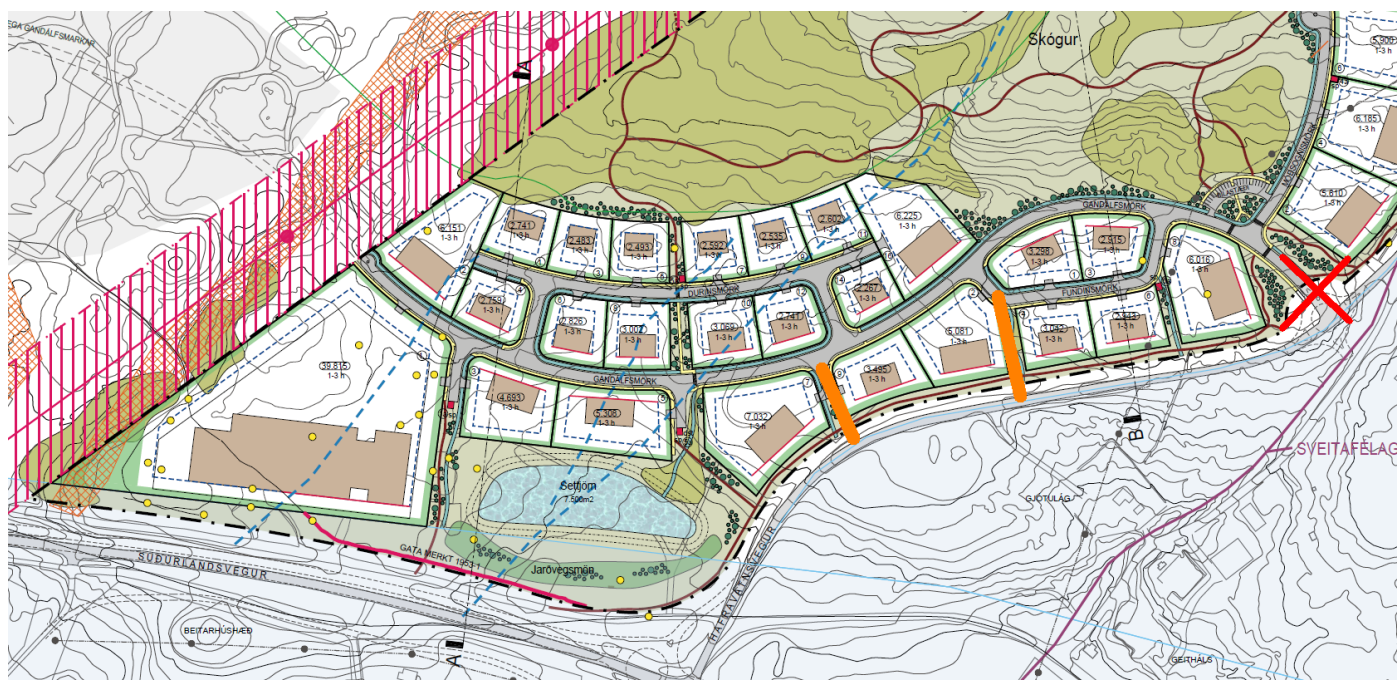
### 2.3 Hæðir húsa

Í töflu 1 í kafla 3.9 kemur fram að hámarkshæð bygginga sé bundin við fjölda hæða í húsinu. Miðað við skilmálana sem þar birtast er óheimilt að hámarkshæð byggingar á einni hæð verði meiri en 10 metrar. Sé hús á þremur hæðum er heimiluð hámarkshæð 16 metrar.

Áform MS um nýtt húsnæði á Hólmsheiði eru að mestu leyti undir nýtt vöruhús fyrir endurdreifingu og skammtímageymslu á neysluvörum. Sú starfsemi verður á einni hæð og er nauðsynlegt að þar sé unnt að stafila vörum í rekka á hæðina til að ná bestri nýtingu húsnæðisins. Umrædd hámarkshæð 10 metrar fyrir hús á einni hæð skv. deiliskipulagi er ekki aðgengileg af hálfu MS og er hér með óskað eftir því að felld séu út ákvæði um hámarkshæð húss eftir fjölda hæða hússins fyrir lóðina Dvalinsmörk 2. Í endanlegu deiliskipulagi verði eingöngu tilgreind hámarkshæð húss 16 metrar óháð fjölda hæða í húsi fyrir lóðina Dvalinsmörk 2.

### 2.4 Vegtenging inn í hverfið

Til að stuðla að hagkvæmum rekstri og til að draga úr umhverfisáhrifum er óskað eftir því að tekin verði til endurskoðunar fyrirhuguð gatnatenging hverfisins við Hafravatnsveg. Núverandi tenging þýðir að vöruakstur MS tekur á sig töluverðan krók. Sú tenging sem deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir, liggur að auki í innanverðri beygju sem er óheppilegt m.t.t. umferðaröryggis. Að mati VSÓ Ráðgjafar er heppilegra að staðsetja tenginguna um miðbik beina kaflans á Hafravatnsvegi og gera þá ráð fyrir gatnamótum með aðgreindum akstursstefnum. Tengingin á deiliskipulagstillögunni er ásættanleg verði breytingar á Hafravatnsvegi til framtíðar og eftir að hægt er að aka Gandalfsmörk til vesturs og inn á Suðurlandsveg, en miðað við stöðuna í dag er óskað eftir breytingum í þessa veru.





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 orkurannsókna 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 athugaemdum 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 olúskiljur og telur stofnunin mikilvægt að farið verði eftir reglugerð 884/2017 um varnir gegn olúmengun 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, 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.

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 kafla 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 framtíðinni 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 nhf. 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 vilyrðið 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.

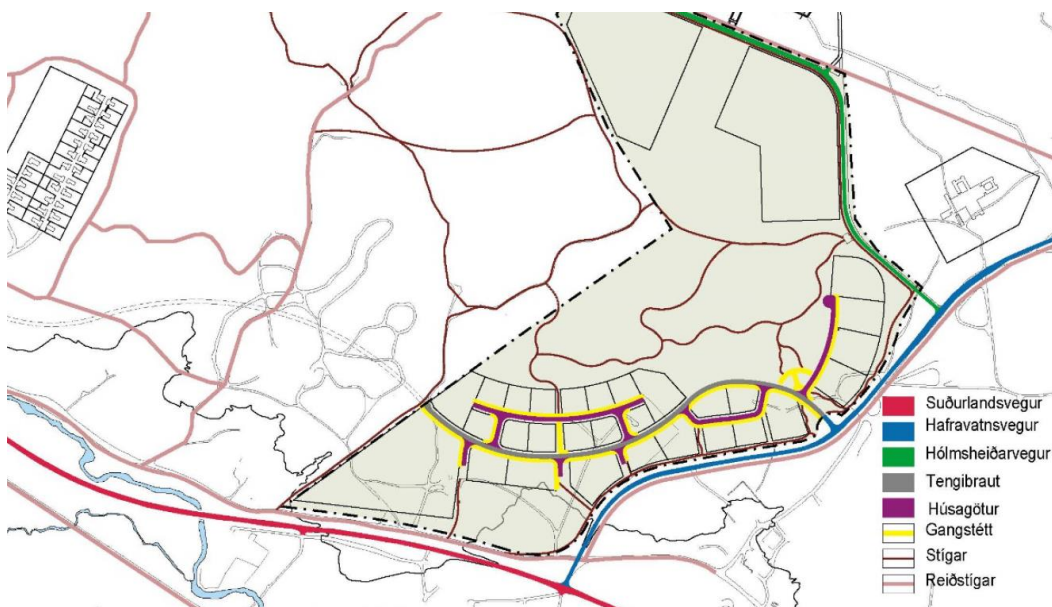
3) Hæðir húsa. MS Óskar eftir því að felld séu út ákvæði um hámarkshæð húss eftir fjölda hæða fyrir umrædda lóð. Eingöngu verði tilgreind hámarkshæð húss 16 m óháð fjölda hæða.

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.



---

## 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 liggi 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,
  - Rýmku 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**