

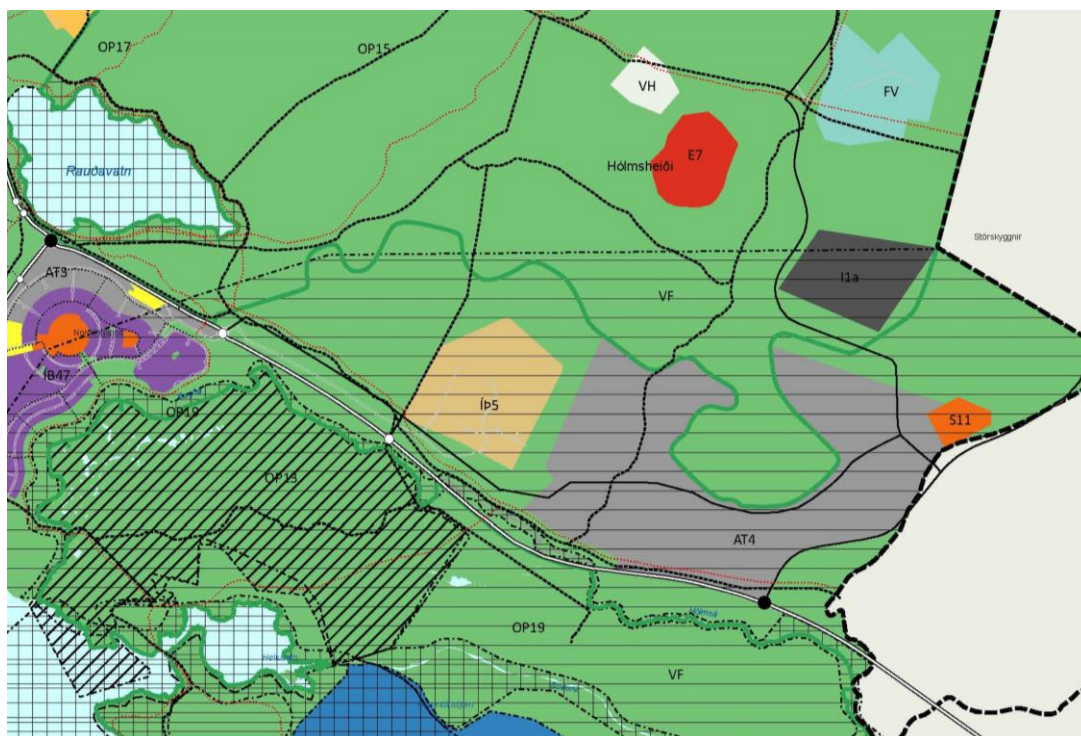


Reykjavík 14. júní 2018

Varðar: Hólmsheiði, athafnasvæði - lóðarvilyrði til Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf.

Lagður er fram tölvupóstur skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 2. maí 2018 þar sem óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa á erindi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 26. apríl 2018 um lóðarvilyrði til Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf. á athafnasvæðinu á Hólmsheiði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa, deildarstjóra aðalskipulags og Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Í umræddum tölvupósti kemur fram að óskað hefur verið eftir að borgarráð samþykki lóðarvilyrði fyrir Malbikunarstöðina Höfða hf, fyrir allt að 7 ha. landi á athafnasvæðinu á Hólmsheiði, og að lóðinni þar fylgi byggingarréttur fyrir allt að 6.700 fermetra mannvirki, þar af verði efnisgeymslur um 4.600 fermetrar. Stærð lóðarinnar og nánari staðsetning hennar, umfang og staðsetning mannvirkja innan lóðarinnar verða ákveðin í væntanlegu deiliskipulagi. Vegna skipulagsbreytinga og breyttrar landnotkunar við Elliðaárvog og Ártúnshöfða þarf að flytja núverandi starfsstöð Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf. frá Sævarhöfða 6-10. Finna þarf stöðinni nýja starfsstöð sem næst þéttbýli Reykjavíkur.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er svæðið skilgreint sem AT4. Athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg. ***Einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi sem hefur óverulega mengunarhættu í för með sér. Lögð verði áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, svo sem léttan iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi.***



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á athafnasvæðum og óheimilt er að veita leyfi til reksturs matvöruverslana. Fyrirhugað athafnasvæði er að hluta til innan vatnsverndarsvæðis - fjarsvæðis B, samkvæmt svæðisskipulagi vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu. Á svæðinu skal aðeins gera ráð fyrir starfsemi sem ekki hefur mengunarhættu í för með sér. Í reglugerð nr. 785/1999 um starfsleyfi fyrir atvinnurekstur sem getur haft í för með sér mengun, fylgiskjöllum 1 og 2 er talin upp starfsemi sem hefur í för með sér mengun. Leiki vafi á því hvort um mengandi starfsemi er að ræða skal leita umsagnar og eftir atvikum samþykkis Heilbrigðiseftirlitsins.

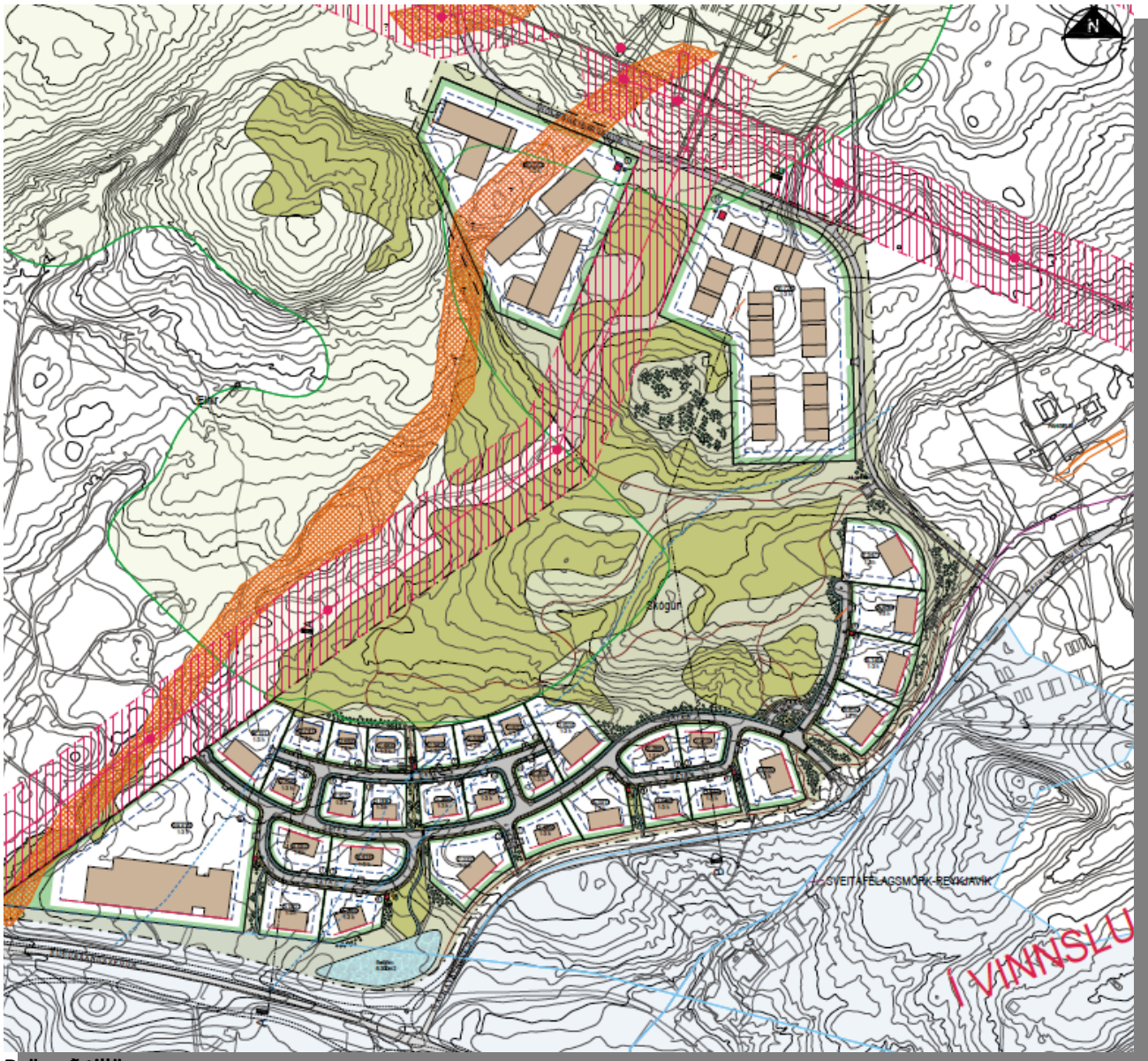
Í vinnslu hefur verið í töluverðan tíma vinna við deiliskipulag fyrir ca. helming af skilgreindu athafnasvæði í aðalskipulagi – um 60 hektarar. Í þeirri tillögu (drög) þá er ekki gert ráð fyrir lóðum innan vatnsverndarsvæðisins, sjá drög að uppdrætti á næstu bls. Forsaga skipulagsvinnunar er að fyrir um 10 árum voru unnin drög að skipulagi fyrir allt athafnasvæðið á Hólmsheiði sem voru kynnt opinberlega en tóku aldrei gildi, þannig að ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið. Markmið þess skipulags var m.a. að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum og að útfæra gatnakerfi með góða tengingu við Hafravatnsveg og Suðurlandsveg. Fella lóðir, byggingareiti og götur að landi og náttúrulegum staðháttum og að taka tillit til ræktaðra svæða.

Í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur 23. september 2015 þá var samþykkt umsögn skipulagsfulltrúa er varðar tiltekinn hluta á Hólmsheiðinni. Í þeirri umsögn var samþykkt að heimila að hefja vinnu við að skipuleggja hluta svæðisins, með það að markmiði að þróa þar lóðir vegna starfsemi fyrir gagnaver. Ekki var lagt til að heildarskipuleggja allt athafnasvæðið á Hólmsheiði eins og eldri tillögur gengu út frá. Skipulagstillagan felur því í sér gerð deiliskipulags fyrir svæði þar sem fyrirhugað er að reisa byggð fyrir athafnarlóðir á Hólmsheiði. 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, vel tengdar lóðir á Íslandi í mikilli nálægð við þekkingarhagkerfið í Reykjavík. Einnig væri ákveðinn hagur í því fyrir Reykjavík að skipuleggja athafnalóðir til úthlutunar til framtíðar. Tillaga að nýju skipulagi hefur verið í vinnslu í töluverðan tíma, og liggur fyrir að senda eigi tillöguna í auglýsingu núna í sumar/ haust 2018.

Helstu markmið deiliskipulagsins eru að:

- Að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum á svæðinu, hvað stærð og umfang varðar, í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.
- Að skipuleggja atvinnulóðir fyrir gagnaver í samræmi við þau lóðarvilyrði sem hafa verið gefin út í borgarráði.
- Að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun og að taka tillit til skógræktar og þess gróður sem er á svæðinu í dag.
- Leitast verður við að virða mörk eldri skipulagstillögu er varðar skógrækt o.fl.
- Að innra gatnakerfi svæðis verði einfalt og öruggt með góðar tengingar við Hafravatnsveg og Suðurlandsveg.
- Að fella eins og hægt er lóðir, byggingar og götur að landi og náttúrulegum staðháttum.

- Að taka tillit til ákvæða um vatnsvernd sem eru í nálægð við svæðið (fjarssvæði skv. skilgreiningu vatnsverndar) og að koma í veg fyrir möguleg óæskileg áhrif af völdum starfsemi og umsvifa á svæðinu.
- Að leitast verði eftir að nota vistvænar ofanvatnslausnir þar sem því verður viðkomið.



Drög að tillögu

Skipulagsfulltrúi óskaði eftir umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER), og barst umsögn þaðan dags. 25. maí 2018. Í þeirri umsögn kemur fram að bent er á Hólmsheiðin er í jaðari vatnsverndarsvæðis höfuðborgarinnar, þar sem öryggissvæði vegan yfirborðsvatns liggur að svæðinu að hluta. **Eigi að heimila iðnaðarstarfsemi á því svæði væri æskilegt að hún yrði skipulögð fjær öryggissvæðinu. HER telur almennt að athafnasvæðið við Esjumela myndi hentar betur sem iðnaðarsvæði fyrir þungaiðnað heldur en Hólmsheiðin**, þar sem það svæði er fjarri vatnsvernd. Breytt staðsetning Malbikunarstöðvarinnar mun þýða meiri þungaumferð flutningabíla með efni um Suðurlandsveg.

Hluti leiðarinnar um Suðurlandsveg er innan öryggissvæði fyrir grunnvatn, en hluti er á öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn. Umfangsmiklir flutningar mengandi efna eru nú þegar um veginn sem er í núverandi ástandi ekki með góðar mengunarvarnir í vegköntum. Núverandi athafnasvæði Malbikunarstöðvar er rétt við höfn og því unnt að dæla efnum sem þarf fyrir starfsemina beint inn á tanka á athafnasvæði. Allir efnisflutningar þyrftu að fara fram með tank- og flutningabílum sem keyra þurfa langa leið frá hafnarsvæði upp á Hólmsheiði. **Að mati HER væri æskilegra að staðsetja starfsemina á eða við hafnarsvæði til að auðvelda öll aðföng**, enda umtalsvert magn mengandi efna á svæðinu í geymslu og flutningum (olía, bik, önnur olíuefni o.fl.).

Skipulagsfulltrúi óskað jafnframt eftir minnisblaði frá skrifstofu Umhverfisgæða innan Umhverfis- og skipulagssviðs. Í því minnisblaði kemur fram að athugir varða einkum mögulega áhrif af rekstri malbikunarstöðvar á náttúrufar, vistkerfi og lífríki, einstakar náttúruminjar, landslags- og ásýndaráhrif og útivistargildi svæða sem geta orðið fyrir beinum áhrifum sem og nálægum svæðum. Vísað er í athugasemdir í umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur þegar kemur að mögulegum áhrifum á umhverfisgæði er varða hollustu- og mengunarvarnir og vatnsvernd.

Ekki hefur verið ráðist í nánari náttúrufarsgreiningu með tilliti til verndargildis einstakra náttúruminja innan svæðisins, en slík greining getur haft áhrif á útfærslu og hönnun svæðisins. Því er ekki hægt að meta nákvæmlega hvort mögulegur flutningur Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf. muni geta haft sértæk áhrif á einstakar náttúruminjar á svæðinu. Í minnisblaðinu er því einungis lagt mat á möguleg umhverfisáhrif starfsemi af þeim toga sem einkennir Malbikunarstöðina á almennum nótum í ljósi sérkenna Hólmsheiðasvæðisins og nálægra náttúrusvæða, óháð nákvæmri staðsetningu.

Í fyrsta lagi verður að benda á að starfsemi Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf. getur seint talist af þeim toga sem rætt er um í Aðalskipulagi að eigi að einkenna atvinnusvæðið á Hólmsheiði. Í dag telst starfsemin til þungs iðnaðar og þar fer fram meðhöndlun og flutningur á mengandi efnum í töluverðum mæli. **Ljóst er því að breyta þarf skilgreiningu Aðalskipulagsins á svæðinu úr athafnasvæði í iðnaðarsvæði ef starfsemi Malbikunarstöðvarinnar flyst á Hólmsheiði.** Slíku iðnaðarsvæði fylgir almenn aukin mengunarhætta – bæði efnamengunar í loft, vatn og jarðveg en einnig hljóð-, lyktar- og sjónmengunarhætta. Á það bæði við um athafnasvæði iðnaðarstarfseminnar sem og nálægra svæða m.a. vegna flutninga á mengandi efnum inn og út af svæðinu. Í dag er starfsemi Malbikunarstöðvarinnar háð því að efni sé flutt inn á athafnasvæði þeirra í Elliðaárvogi. Þangað berst þó allstór hluti efnis sjóleiðina vegna nálægðar við höfn. Slíkt er ekki til staðar á Hólmsheiði og því þörf á þungaakstri flutningabíla. Slíkri umferð fylgir bæði loft-, hljóð og sjónmengun.

Nálægt tilvonandi athafnasvæði á Hólmsheiði eru viðkvæm vistkerfi, sér í lagi ferskvatnsvistkerfi. Þar ber fyrst að nefna Hólmsá og Suðará sunnan við Hólmsheiði. Sú fyrri flokkast að hluta sem æðplöntustrauvatn samkvæmt vistgerðaflokkun Náttúrufæðistofnunar og hefur mjög hátt verndargildi enda næringarrík og lífauðug. Báðar árnar eru mikilvæg fuglasvæði og búsvæði laxfiska. Aukin umsvif mengandi starfsemi nálægt þessum ám eykur hættu á að mengun berist í þær. Einnig eru í næsta nágrenni við tilvonandi athafnasvæði varplendur mó- og skógfugla. Truflun vegna mengandi starfsemi, einkum loft- og hljóðmengunar gæti haft neikvæð áhrif á varp þeirra.

Eins og kemur fram í umsögn Heilbrigðiseftirlitsins þá er Hólmsheiðin einnig á jaðarsvæði vatnsverndar fyrir Höfuðborgarsvæðið og helstu drykkjarból Reykjavíkur skammt undan á Heiðmerkursvæðinu. Hluti Vesturlandsvegur er m.a. innan öryggissvæðis vatnsverndar og því ekki skynsamlegt að auka til muna þungaflutninga um svæðið. Þá eru vegirnir inni á Hólmsheiði ekki hannaðir fyrir umfangsmikla þungaflutninga. ***Það er því álit skrifstofu umhverfisgæða að vegna eðlis og staðsetningar svæðisins og viðkvæmrar náttúru í nágrenni þess að ekki sé heppilegt að koma starfsemi Malbikunarstöðvarinnar Höfða hf. fyrir á Hólmsheiði, með tilheyrandi breytingum á eðli uppbyggingar svæðisins.*** Einskorða ætti tilvonandi athafnasvæði þar við þá lítt mengandi starfsemi sem skilmálar núgildandi aðalskipulags miða við.

Niðurstaða

Í ljósi gildandi skilmála í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og þeirra umsagna sem liggja fyrir frá skrifstofu umhverfisgæða á Umhverfis- og skipulagssviði og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og þeirra draga að nýju deiliskipulagi sem liggja fyrir á svæðinu, þá fellur starfsemi Malbikunarstöðvar ekki að skilmálum fyrir svæðið.

Í markmiðum nýs deiliskipulags (sem er í vinnslu) þá er lagt að taka tillit til ákvæða um vatnsvernd og koma í veg fyrir möguleg óæskileg áhrif af völdum starfsemi og umsvifa á svæðinu, auk þess að reyna að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis. Rekstur Malbikunarstöðvar myndi ekki falla vel að þeim markmiðum. Tekið er undir þau ákvæði í þeim minnisblöðum og umsögnum, sem eru lögð til grundvallar hér; þá væri æskilegt að Malbikunarstöð yrði skipulögð fjær öryggissvæði vatnsverndar.

Breyta þarf skilmálum og landnotkun í aðalskipulagi eigi að gera ráð fyrir Malbikunarstöð, þar sem núverandi skilmálar gera einkum ráð fyrir starfsemi með óverulega mengunarhættu í för með sér og lögð er áhersla á þrífalega og umhverfisvæna starfsemi, auk þess sem endurskoða þyrfti vinnslutillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði sem er stefnt að því að kynna og auglýsa á næstu vikum/ mánuðum.

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