



Reykjavík 22.06.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 21. júní 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Hólmsheiði, athafnasvæði

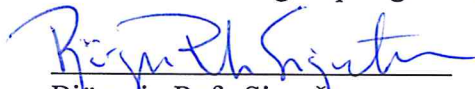
Lögð fram lýsing umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 17. maí 2017, um nýtt deiliskipulag fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði. Stærð svæðis er um 47 hektarar og markmiðið er að skipuleggja lóðir fyrir gagnaver í samræmi við þau lóðarvilyrði sem hafa verið gefin út í borgarráði, auk þess að koma fyrir öðrum fjölbreyttum atvinnulóðum á svæðinu hvað varðar stærð og umfang í samræmi við skilgreiningu athafnasvæðis í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 o.fl. Sjá nánar lýsingu.

Lýsing samþykkt til kynningar og umsagnar með vísan til 1. mgr. sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsingin verður aðgengileg á vef umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: lýsing umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 17. maí 2017



Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi

HÓLMSHEIÐI, ATHAFNASVÆÐI

SKIPULAGS- OG MATSLÝSING VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS

Lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010 og 2. mgr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana 105/2006.



Dags. 17. maí 2017



Efnisyfirlit

INNGANGUR	3
AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS.....	3
STÆRÐ SVÆÐIS, STAÐSETning OG AFMÖRKUN.....	4
ELDRI TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI.....	5
LÝSING Á UMhverfi OG STAÐHÁTTUM – NÚVERANDI ÁSTAND	6
DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ.....	6
VATNSVERND	8
HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ.....	9
TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	10
AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030	10
UMhverfismat ÁÆTLUNARINNAR	13
SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR	13
SKIPULAGSFERLIÐ	14

INNGANGUR

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

Fyrir um 10 árum þá voru unnin drög að deiliskipulagi 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 Hafravatsveg og Suðurlandsveg. Fella lóðir, byggingareiti og götur að landi og náttúrulegum staðhátum og að taka tillit til ræktaðra svæða. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá er Hólmsheiðin skilgreind sem athafnasvæði, AT4 Athafnasvæði í Hólmsheiði við Suðurlandsveg.

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR DEILISKIPULAGS

Í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur 23. september 2015 þá var samþykkt umsögn skipulagsfulltrúa er varðar tiltekinn hluta á Hólmsheiðinni. Í þeirri umsögn þá var samþykkt að heimila að þróa drög að skipulagi fyrir hluta svæðis 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.

Hugmyndir um gagnaver ganga út frá lóðum alls um 15,5 hektara og nýtingarhlutfall lóða 0,3 og miðuðu lóðarstærðir við uppbyggingu til lengri framtíðar fyrir gagnaver, þar sem áhersla væri lögð á vistvænar lausnir og að skapa græna ímynd byggðar og umhverfis. 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, þá 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 ef hún myndi útbúa athafnalóðir sjálf í skipulagi til úthlutunar til framtíðar.



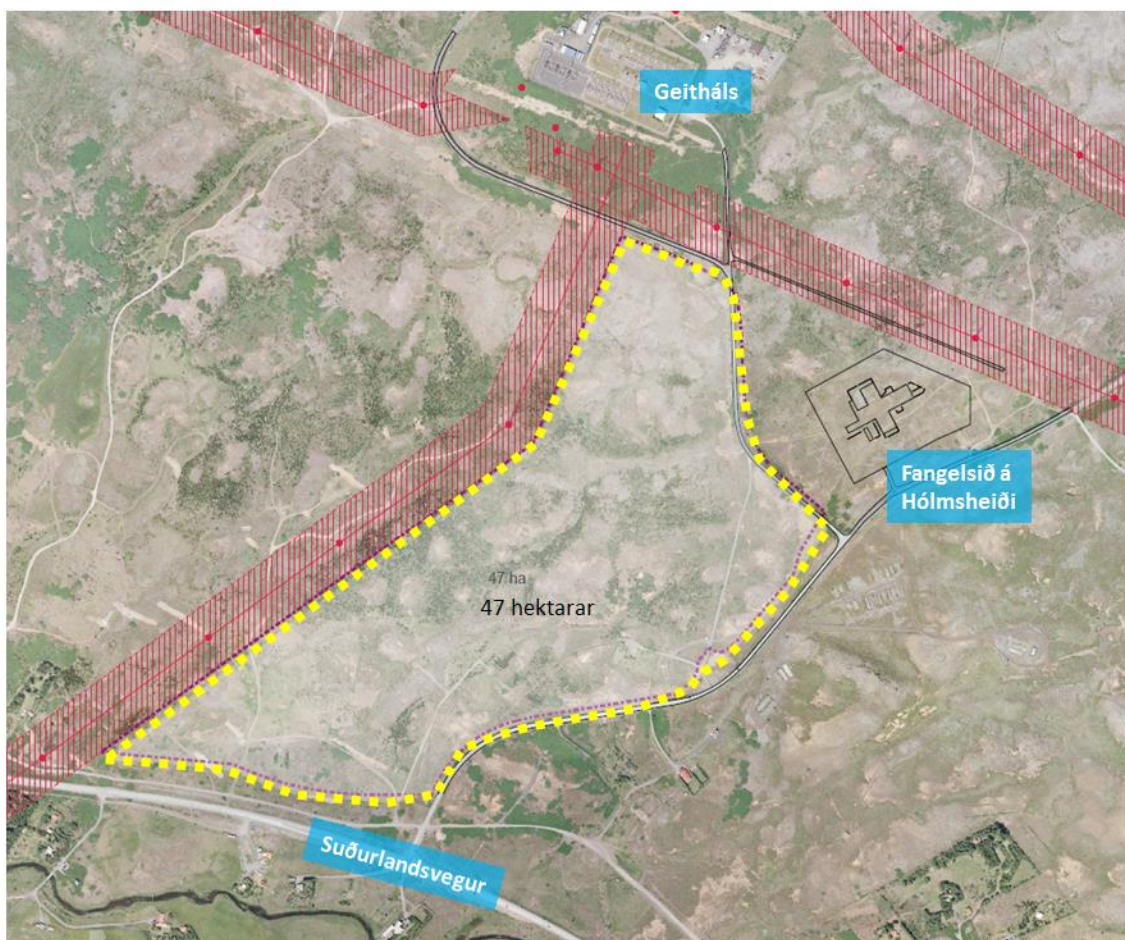
Mynd 1

Flugmynd tekin af svæðinu nyrst, hægra megin sést í fangelsið á Hólmsheiði. Fjær fyrir miðju sést í Geitháls.

STÆRÐ SVÆÐIS, STAÐSETNING OG AFMÖRKUN

Í framhaldi af samþykktri umsögn þá hefur borgarráð veitt tímabundin lóðarvilyrði á Hólmsheiði til tveggja fyrirtækja, þ.e. Green Atlantic Data Centers og Símanns, þar sem Reykjavíkurborg skuldbindur sig til þess að veita þeim vilyrði fyrir lóð/lóðum undir reksturs gagnavera með fyrirvara um samþykki deiliskipulags fyrir svæðið. Stærð og nánari staðsetning lóðanna verður ákveðin í deiliskipulagi. Síminn er með vilyrði fyrir um 8.000 fm byggingu og kauprétti á 10.000 fm stækkun og Green Atlantic Data Centers er með vilyrði fyrir um 10.000 fm byggingu og kauprétti á 30.000 fm stækkun.

Sýnd er tillaga að afmörkun skipulagssvæðis en allt athafnasvæðið á Hólmsheiði er töluvert stærra skv. skilgreiningu í aðalskipulagi. Lagt er til að deiliskipuleggja um 47 hektara svæði í þessum skipulagsáfanga.



Mynd 2
Áætluð afmörkun skipulagssvæðisins (gula línan).

ELDRI TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

Í eldri tillögu að deiliskipulagi fyrir allt athafnasvæðið á Hólmsheiði, um 132 hektarar þá afmarkaðist það svæði af Suðurlandsvegi og Hólmsá í suðri og borgarmörkum Reykjavíkur í austri. Að norðan náði svæðið að spennivirki Landsnets og að vestan upp að svæði fyrir tengibraut skv. skilgreiningu þess í aðalskipulagi.

Forsaga verkefnisins nær allt til lok árs 2006 þegar þáverandi Skipulagsráð Reykjavíkur samþykkti forsögn skipulagsfulltrúa að deiliskipulagi fyrir athafnasvæðið á Hólmsheiði. Í framhaldi af því voru Arkís arkitektar fengnir til að vinna tillögu að skipulagi sem var unnið í nánú samstarfi við Reykjavíkurborg, ýmsar stofnanir og aðra ráðgjafa. Auglýst var tillaga að deiliskipulagi í september 2007 og í kjölfarið var Arkís arkitektum falið að endurskoða tillöguna m.a. með vísan til athugasemda er varðar skógrækt, vatnsvernd og ofanvatnslausnir.

Í kjölfarið á því og um mitt ár 2008 var samþykkt að fella niður áður auglýsta tillögu og auglýsa nýja tillögu að deiliskipulagi athafnasvæðis á Hólmsheiði, auk þess var samþykkt að tilkynna þeim aðilum sem áður gerðu athugasemdir um nýja auglýsingu á nýrri tillögu. Tillagan var síðan uppfærð og endrauglýst í nóvember 2009. Umhverfismatsskýrsla fylgdi tillögu en í kjölfar athugasemda sem bárust og breytrar forsenda í samfélaginu í kjölfar efnahagshrunsins. Ákveðið var að fella niður tillöguna.



Mynd 3

Eldri deiliskipulagstillaga (ósamþykkt) fyrir heildarskipulag athafnasvæðis á Hólmsheiði, skýringarmynd. Gula línan sýnir afmörkun nýs deiliskipulags.

LÝSING Á UMhverfi OG StaÐháttum – Núverandi Ástand

DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

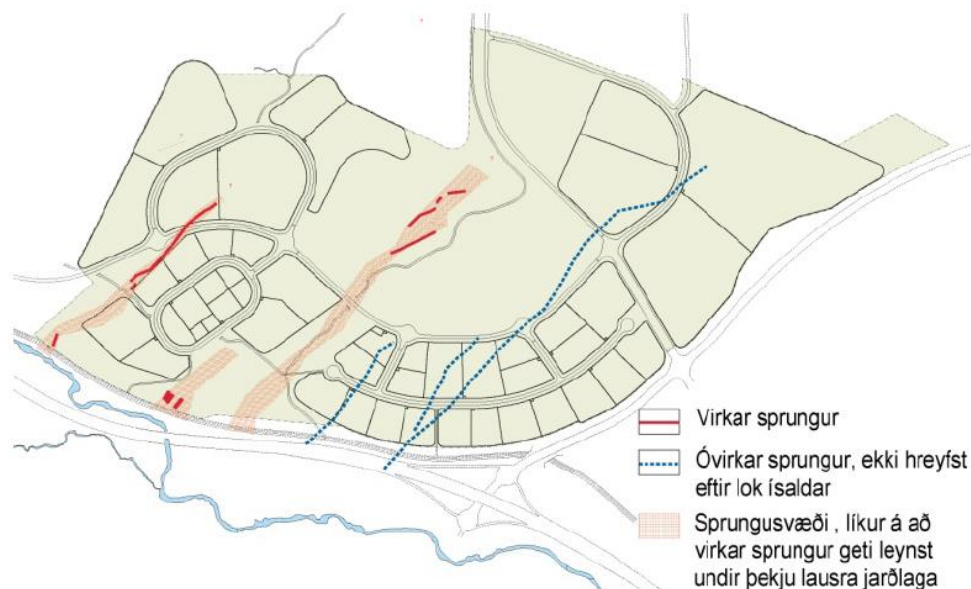
Svæðið er í nokkrum halla, sem nær frá Suðurlandsvegi í um 85 metra y.s. til norðurs upp í allt að 125 metra y.s. Austan og suðaustanáttir eru ríkjandi á svæðinu. Veðurfarsmælingar sýna meiri úrkomu og lægri meðalhita á svæðinu en austar. Svæðið einkennist af frekar jarðgrunnum og grýttum holtum og melum, þar sem sjá má nokkur merki um jarðvegsrof, með mosa- og lyngi vöxnum lægðum á milli. Talsvert hefur verið plantað af trjám á svæðinu. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna aðrar tegundir. Áætluð umferð á svæðinu við Suðurlandsveg á þessum kafla er um 9.000 bílar á sólarhring en umferð um Lynghólsveg er um 420 bílar á sólarhring en má ætla að hún hafi eitthvað aukist með tilkomu nýs fangelsis á Hólmsheiði.

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

Fornleifaskráning hefur farið fram innan skipulagssvæðisins og eru niðurstöður hennar birtar í sérstakri skýrslu (*Vegna deiliskipulags atvinnuhúsaloða í Hólmsheiði, Fornleifaskráning og örnefni, Minjasafn Reykjavíkur, 2007*). Niðurstaða skráningarinnar er sú að á öllu svæðinu er að finna annars vegar ýmsar minjar frá herisetutíma styrjaldaráranna og hins vegar leifar af hinum gamla Suðurlandsvegi og mjög gömlum götum. Ekki er lögð áhersla á að vernda minjar sem tengdar eru hersetu á svæðinu. Að öðru leyti er vísað til ákvæða þjóðminjalaga um tilkynningaskyldu, verði vart fornminja við framkvæmdir.

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 Almannaadalssvæðið og hins vegar Rauðhólar. Áformað athafnasvæði á Hólmsheiði er því ekki hluti af samfelldu þéttbýli borgarinnar, heldur stakt svæði, umkringgt svæðum sem eru lítið byggð eða óbyggð.

Ljóst er að eitthvað er af virkum sprungum á svæðinu, og/eða í nágrenni þess sem taka þarf tillit til í deiliskipulagi. Hægt er að miða við niðurstöður á eldri skipulagstillögu. Í greinargerð með tillögu kemur fram að gerð var sérstök könnun á aðstæðum með tilliti til þess og var fyrst gerð lausleg athugun þar sem gengið var um svæðið og rýnt í nýjar loftmyndir til að leita að sýnilegum ummerkjum um jarðsprungur. Nánari könnun á skipulagssvæðinu fór síðan fram vorið 2007, þar sem grafnir voru könnunarskurðir þar sem líklegt þótti að sprungur gætu legið undir hulu lausra jarðlaga. Áður hafði farið fram könnun á jarðsprungum, með grefti könnunarskurða, í nágrenni tengivirkislóðar norðan við skipulagssvæðið. Niðurstöður sprunguleitar má sjá hér að neðan, sem sýnir líklega staðsetningu á sprungum og verða þær niðurstöður hafðar til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins.



Mynd 4
Sprungukort, tekið úr eldri umhverfismatsskýrslu.

GRÆNI TREFILLINN

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

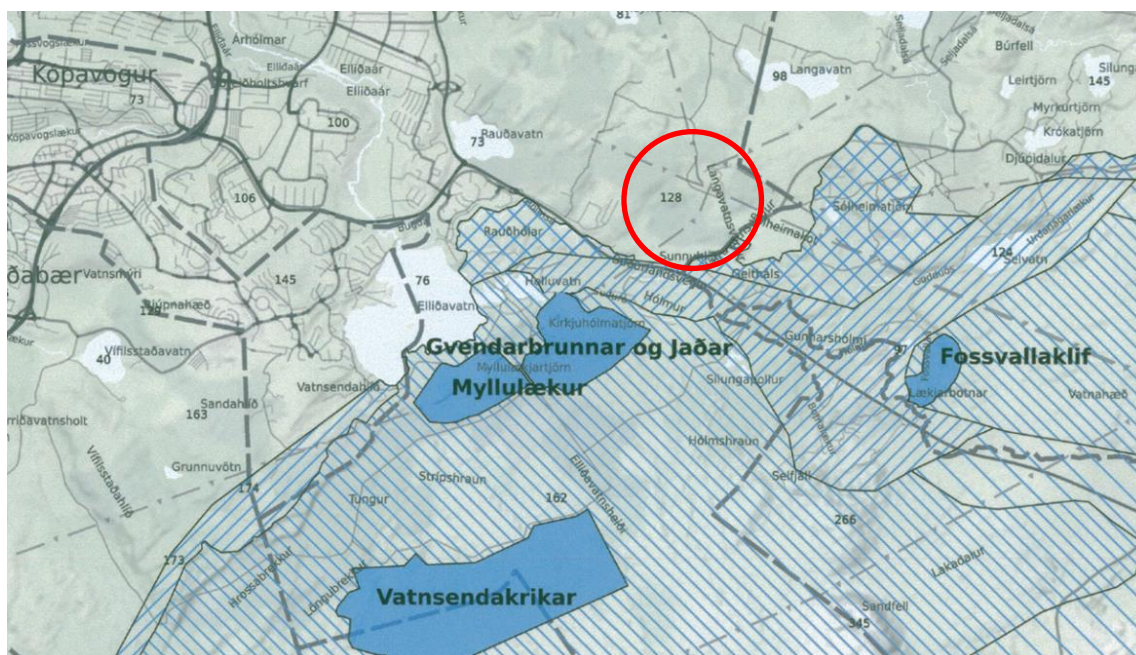
Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa innan Græna trefilsins en viðhalda má og endurnýja núverandi sumarhús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimilt er að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skipulagðri útivistar og frístundaiðju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

Í jaðri Græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga og gistipjónustu, enda verði staðið að hönnun og frágangi mannvirkja þannig að þau falli vel að umhverfinu og valdi ekki neikvæðum umhverfisáhrifum. Uppbygging slíkrar þjónustu skal einkum vera á svæðum sem ekki kalla á nýlagningu vega eða aðra umfangsmikla mannvirkjagerð innan trefilsins. Enn fremur er heimilt að losa tímabundið ómengaðan jarðveg innan græna trefilsins. Leitast skal við losa jarðveg á svæðum þar sem uppgræðslu er þörf og að losun valdi ekki spjöllum á svæðum með verndargildi. Landmótun og frágangur slíkra staða skal taka mið af markmiðum um nýtingu svæðisins sem útivistar- og skógræktarsvæði. Einnig er heimilt að reisa byggingar og mannvirki sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarframkvæmdum

VATNSVERND

Svæðið er innan skilgreindra vaxtarmarka svæðisskipulagins 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. Markmið samþykktar er að tryggja verndun grunnvatns vatnsverndarsvæða höfuðborgarsvæðisins þannig að gæði neysluvatns á vatnstökustað uppfylli ávallt kröfur sem gerðar eru í gildandi löggjöf. Þannig er stuðlað að hámarkshollustu og gæðum ómeðhöndlaðs neysluvatns á höfuðborgarsvæðinu til framtíðar með því að koma í veg fyrir óæskileg áhrif af völdum athafna, starfsemi og umsvifa á vatnsverndarsvæðum vatnsbóla á svæðinu.

Fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði er í nágrenni við öryggissvæði vegna yfirborðsvatns. 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 írennsli til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla. Gæta þarf viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna. Öryggissvæðum er skipt í tvo flokka eftir eðli svæðisins. a) Öryggissvæði vegna grunnvatns: Svæði þar sem talið er að efni sem berast í jörð geti mögulega borist í grunnvatn og þaðan inn á áhrifasvæði vatnstökustaða. b) Öryggissvæði vegna yfirborðsvatns: Svæði þar sem talið er að mengun á yfirborði geti mögulega borist inn á áhrifasvæði vatnstökustaða.



Mynd 5

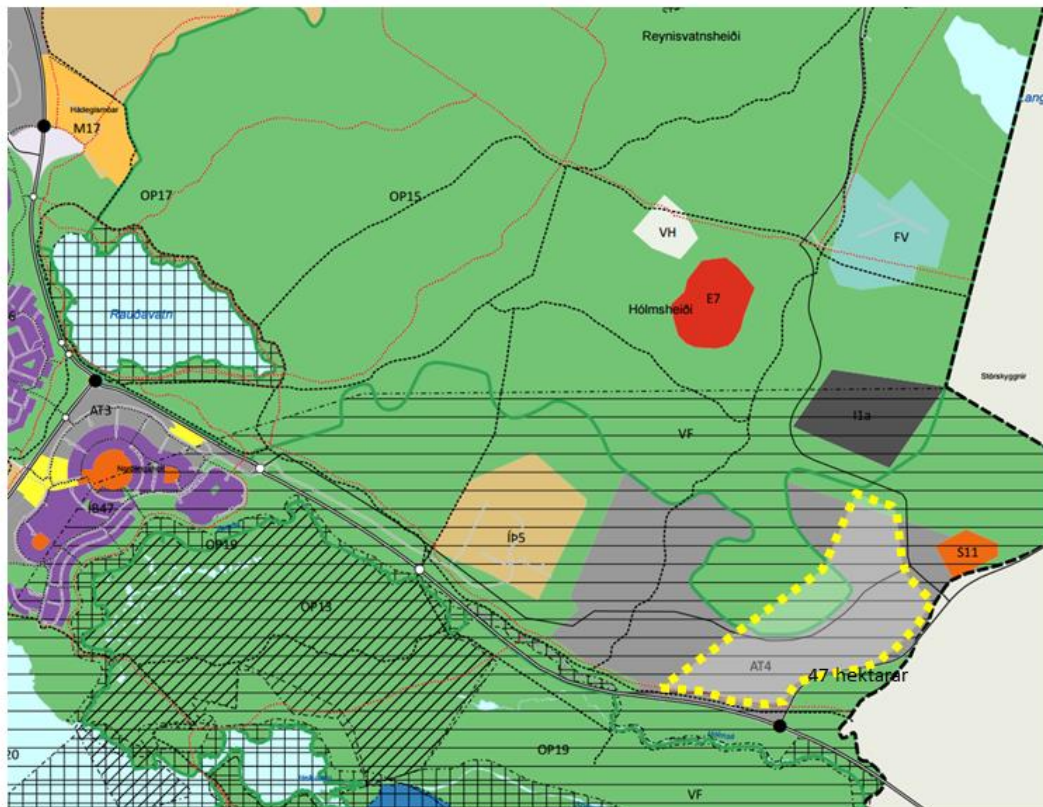
Vatnsvernd á Höfuðborgarsvæðinu, afmörkun verndarsvæða vatnsbóla. Rauði hringurinn sýnir staðsetningu Hólmsheiðar.

HELSTU VIÐFANGSEFNI OG MEGINMARKMIÐ

- Að skipuleggja atvinnulóðir fyrir gagnaver í samræmi við þau lóðarvilyrði sem hafa verið gefin út í borgarráði.
- Að koma fyrir fjölbreyttum atvinnulóðum á svæðinu er varðar stærð og umfang í samræmi við skilgreiningu athafnasvæðis í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- Að halda í og skapa græna ímynd byggðar og umhverfis m.a. með því að halda eins mikið í núverandi gróður og styrkja hana með nýrri gróðursetningu og landmótun og að taka tillit til skógræktar og þess gróður sem er á svæðinu í dag.
- 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 (fjarsvæði 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.

TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



Mynd 6

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, landnotkun.

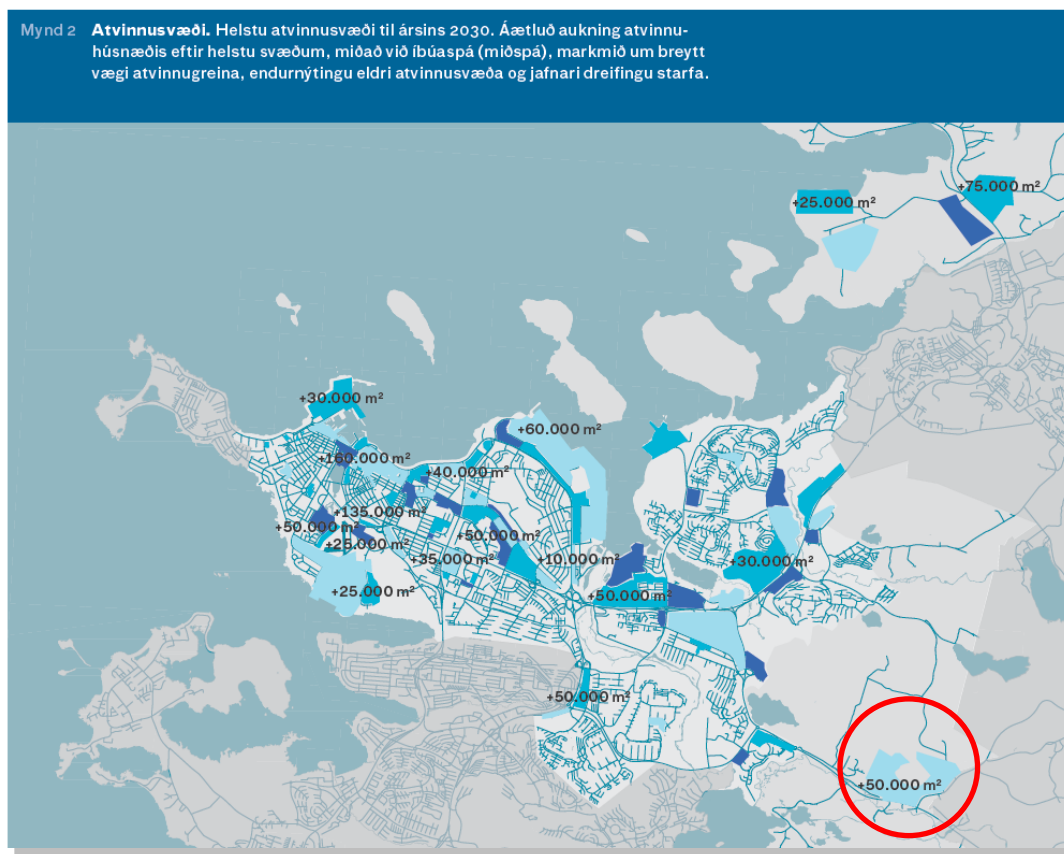
Afmörkun fyrirhugaðs deiliskipulags sýnt gulmerkt, stærð 47 ha.

Græni Trefillinn er sýndur sem heil græn lína.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 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.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þá kemur fram að nýjum atvinnusvæðum í útjaðrinum, í Hólmshéiði og á Esjumelum, er ætlað að taka við landfrekri atvinnustarfsemi, meðal annars þeirri sem nú er á miðlægum atvinnusvæðum. Lögð er áhersla á að ljúka uppbyggingu á þegar skipulögðum atvinnusvæðum, ekki síst á miðlægum svæðum, efla núverandi kjarna með auknu byggingarmagni og gera meiri kröfur til umhverfisgæða. Við deiliskipulag nýrra svæða eða þegar deiliskipulag eldri svæða er endurskoðað þarf alltaf að miða við stefnu um sérhæfingu atvinnusvæða, áætlaða eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og stefnu um jafnari dreifingu starfa.

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



Mynd 7
Atvinnusvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
Rauði hringurinn sýnir staðsetningu Hólmsheiðar.

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

GILDANDI DEILISKIPULAG

Ekki er í gildi deiliskipulag. Til hliðsjónar við vinnslu á deiliskipulagstillögu þá verður eldri tillaga að hluta til höfð að leiðarljósi.

AÐLIGGJANDI SKIPULAGSÁÆTLANIR

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eiga skipulagsmörk við fyrirhugað skipulagssvæði á Hólmsheiði:

1. Deiliskipulag fyrir fangelsi á Hólmsheiði, samþ. 2.10.2001 – síðast breytt árið 2013.
2. Deiliskipulag fyrir hesthúsabyggðina á Hólmsheiði, samþ. 23.09.2003 – síðast breytt árið 2013.
3. Deiliskipulag fyrir svæði Landsnets á Hólmsheiði, samþ. 26.09.2007.
4. Deiliskipulag fyrir jarðvegslosun á Hólmsheiði, samþ. 4.11.2007.
5. Deiliskipulag fyrir fisflug á Hólmsheiði, samþ. 09.12.2010 – síðast breytt árið 2014.



Mynd 8

Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir í gildi (rauðmerkt).

Afmörkun fyrirhugaðs deiliskipulags sýnt gulmerkt, stærð 47 ha.

UMHVERFISMAT ÁÆTLUNARINNAR

Við vinnslu eldri skipulagstillögu þá var unnin umhverfismatsskýrsla sem fylgdi skipulagstillögu. Hún tók á eftirfarandi þáttum og verður endurskoðuð við vinnslu á fyrirhuguðu deiliskipulagi.

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

SAMRÁÐS- OG UMSAGNARAÐILAR

Skipulagsstofnun
 Hverfisráð Grafarholts/ Úlfarsárdals
 Vegagerðin
 Landsnet
 Veðurstofan
 Umhverfisstofnun
 Náttúrufræðistofnun
 Minjastofnun Íslands
 Borgarsögusafn Reykjavíkur
 OR/Veitur
 Skógaræktarfélag Reykjavíkur
 Framkvæmdastjórn Vatnsverndar á Höfuðborgarsvæðinu
 Veiðimálastofnun
 Reiðveganefnd í Kjalarnesþingi hinu forna
 Hestamannafélagið Fákur
 Mosfellsbær

Umsagnir óskast sendar á: skipulag@reykjavik.is

Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:

- Samgöngudeild umhverfis- og skipulagssviðs
- Heilbrigðiseftirlitið
- Deild umhverfiscæða hjá umhverfis- og skipulagssviði

SKIPULAGSFERLIÐ**Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:**

Júní/júlí 2017	Lýsingin samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og skipulagsráði og samþykkt í borgarráði og í framhaldinu gerð aðgengileg á vef Reykjavíkurborgar.
Júní/júlí 2017	Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila sem eru skilgreindir hér að framan.
Ágúst - október	Deiliskipulagstillaga í vinnslu.
Nóvember 2017	Drög að deiliskipulagi tilbúin.
Desember 2017	Deiliskipulagstillaga afgreidd og samþykkt til kynningar á fundi umhverfis- og skipulagsráðs og í Borgarráði.
Desember 2017	Deiliskipulagstillaga kynnt og auglýst. Opinn fundur/ opið hús.
Febrúar - Mars	Athugasemdum svarað og svörin afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði og í borgarráði.
Apríl 2018	Tillaga send Skipulagsstofnun.
Apríl/ Maí 2018	Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar:

<http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>