



# SVÆÐISSKIPULAGIÐ

## HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040

**Breytt afmörkun vaxtarmarka atvinnusvæðis á Hólmsheiði**

- Græn orkufrek atvinnustarfsemi í landi Sólheimakots



**Verklýsing vegna breytinga á svæðisskipulagi**  
Lögð fram sbr. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

**Ágúst 2017**

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Inngangur</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lýsing skipulagsverkefnis</b>	<b>4</b>
3.1	Markmið	4
3.2	Efni breytingartillögu	4
<b>4</b>	<b>Tengsl við aðrar áætlanir</b>	<b>6</b>
4.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
4.2	Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040	7
4.3	Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030	7
4.4	Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla	7
<b>5</b>	<b>Matslýsing</b>	<b>7</b>
5.1	Umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu	7
5.2	Umhverfispættir og áhrifapættir	8
5.3	Mat á vægi áhrifa	9
<b>6</b>	<b>Samráð og kynning</b>	<b>9</b>
6.1	Umsagnaraðilar	9
6.2	Tímasetningar	9

## 1 Inngangur

Í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040, sem staðfest var þann 29. júní 2015, eru skilgreind vaxtarmörk sem draga skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis. Mörkuð er stefna um að öll uppbygging þéttbýlis skuli eiga sér stað innan vaxtarmarka, en utan þeirra verði t.d. vatnsverndarsvæði og önnur verndarsvæði, stærri útivistarsvæði, landbúnaður, frístundabyggð, óbyggð svæði og annað sem tilheyrir dreifbýli. Vaxtarmörkin liggja við jaðar núverandi borgarbyggðar auk svæða sem skilgreind eru fyrir uppbyggingu í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna.

Á Hólmsheiði, utan megin borgarbyggðarinnar, er skilgreint stakt atvinnusvæði þar sem er tengivirki Landsnets á Geithálsi, fangelsið á Hólmsheiði og athafnasvæði, sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Um atvinnusvæðið á Hólmsheiði eru dregin vaxtarmörk í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Fyrirhugað er að vinna tillögu að breytingu á svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040 sem felst í stækkun atvinnusvæðisins á Hólmsheiði og færslu vaxtarmarkanna til austurs við Sólheimakot innan Mosfellsbæjar þannig að rými verði fyrir uppbyggingu og þróun orkufrekrar en lítt mengandi starfsemi, eins og gagnavera. Samhliða verður unnin samsvarandi tillaga að breytingu Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 þar sem landnotkun verður breytt, athafnasvæði skilgreint og mörkuð stefna um umfang og eðli starfsemi innan þess, yfirbragð og aðrar forsendur fyrir gerð deiliskipulags.

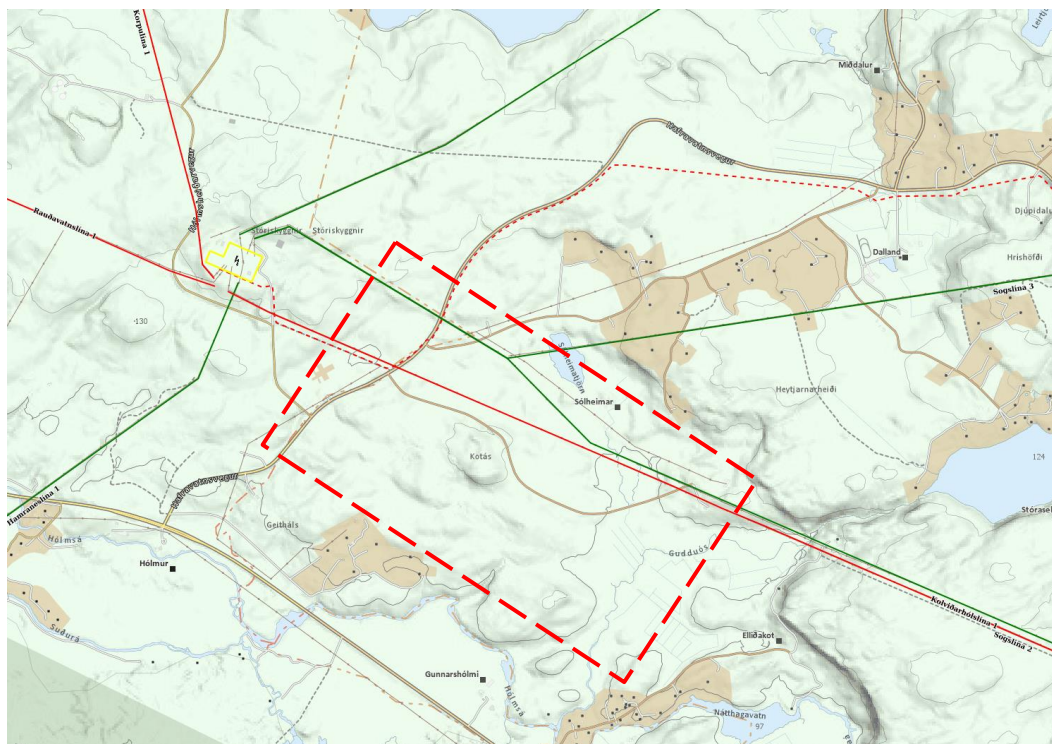
Lýsing þessi er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Gerð er grein fyrir viðfangsefni breytingarinnar og helstu forsendum hennar, áherslum sem lagðar verða til í skipulagsvinnunni og umhverfismati tillögunnar og hvernig staðið verður að samráði og kynningu á tillögunni.

## 2 Forsendur

Í sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins er m.a. horft til tækifæra til uppbyggingar gagnavera og höfuðborgarsvæðið kynnt sem góður staðarvalkostur gagnvart erlendum fjárfestum (Samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins gagnvart erlendum fjárfestum. Samantekt. 2013).

Greining á stærri athafnasvæðum í gildandi aðalskipulagsáætlunum, hefur leitt í ljós að aðeins 2-3 athafnasvæði henta vel til uppbyggingar gagnavera á höfuðborgarsvæðinu. Græn og orkufrek starfsemi eins og gagnaver þarf örugga tengingu við raforkukerfið, landrými til að þróast í áföngum til næstu áratuga, hæfilega fjarlægð frá íbúðabyggð til að fyrirbyggja hagsmunaaðreksstra en jafnframt nálægð við mannauð og þjónustu.

Mosfellsbær hefur farið yfir valkosti um staðsetningu slíkrar starfsemi og telur svæðið við Sólheimakot norðan Suðurlandsveggar ákjósanlegast með hliðsjón af innviðum og staðhættum. Þar skiptir miklu nægilegt landrými, tengimöguleikar við flutningskerfi Landsnets, þ.e. núverandi tengivirki við Geitháls og fyrirhugað tengivirki við Sandskeið og nálægð við stofnvegakerfið. Það er jafnframt stefna Mosfellsbæjar í aðalskipulagi að leitast við að sinna þörfum ólíkra atvinnugreina og að bregðast við tækifærum og þróunarmöguleikum til atvinnuuppbyggingar sem kunna að bjóðast.



Mynd 1 Svæðið er í grennd við línur og tengivirki Landsnets.

### 3 Lýsing skipulagsverkefnis

#### 3.1 Markmið

Markmið breytingartillögunnar er að auka við framboð svæða á höfuðborgarsvæðinu sem henta sérstaklega fyrir græna, orku- og landfreka starfsemi eins og rekstur gagnavera. Með breytingartillögunni bætist svæðið Sólheimakot í hóp svæða sem henta til uppbyggingar gagnavera á höfuðborgarsvæðinu.

Við Sólheimakot er mögulegt að bjóða upp á stórt svæði til uppbyggingar á næstu áratugum, þar sem hægt er að afmarka stórar lóðir undir græna orkufreka atvinnustarfsemi og gefa slíkri starfsemi nægilegt svigrúm til vaxtar og þróunar.

#### 3.2 Efni breytingartillögu

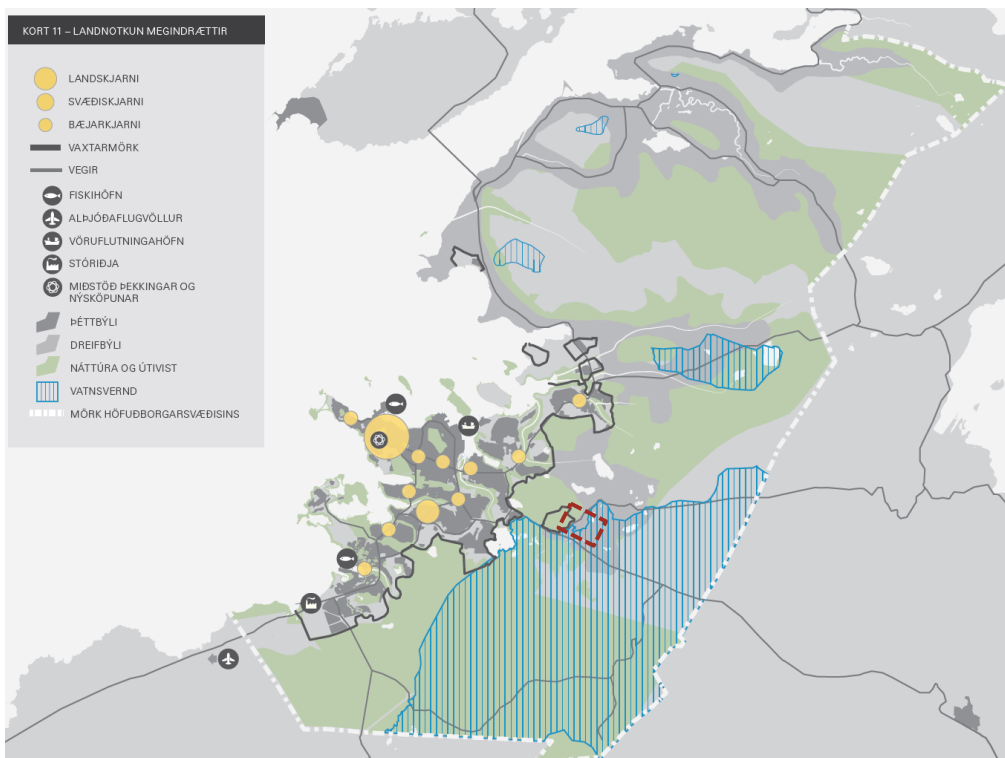
Í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040 eru dregin þéttbýlismörk um stakt svæði á Hólmsheiði þar sem er tengivirkið við Geitháls, fangelsi og gert ráð fyrir athafnasvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Vaxtarmörk svæðisins liggja að Hafravatnsvegi (nr. 431). Sólheimakot er utan vaxtarmarkanna, austan Hafravatnsvegar og norðan Suðurlandsvegar (Hringvegur) og er skilgreint dreifbýli og öryggissvæði vatnsverndar, þar sem gilda sérstakar reglur um framkvæmdir og rekstur (sbr. vatnsverndarsamþykkt nr. 555/2015 og fylgirit 2 með Höfuðborgarsvæðið 2040)

Til að heimila uppbyggingu á svæðinu við Sólheimakot þarf að breyta svæðisskipulaginu og færa vaxtarmörkin lengra til austurs. Ný vaxtarmörk verða skilgreind við vinnslu breytingartillögu og afmörkuð á þemakort svæðisskipulagsins með hliðsjón af aðstæðum, núverandi landnotkun og þáttum sem takmarka landnotkun, svo sem vatnsvernd. Í fyrirhugaðri breytingartillögu verður mörkuð skýr stefna um að á svæðinu verði einungis heimil græn, orkufrek starfsemi sem fellur vel að aðstæðum og innviðum við Sólheimakot, en að þar byggist ekki upp almenn iðnaðar- og atvinnustarfsemi.

Svæðið sem gert er ráð fyrir að verði innan vaxtarmarkanna eftir breytinguna er í gildandi svæðisskipulagi á skilgreindu svæði græna trefilsins svokallaða, sem er sameiginlegt og

samfellt útivistarsvæði við efri jaðar borgarbyggðarinnar. Gert er ráð fyrir að sú skilgreining falli út fyrir fyrir það svæði sem eftir breytingu verður innan vaxtarmarka.

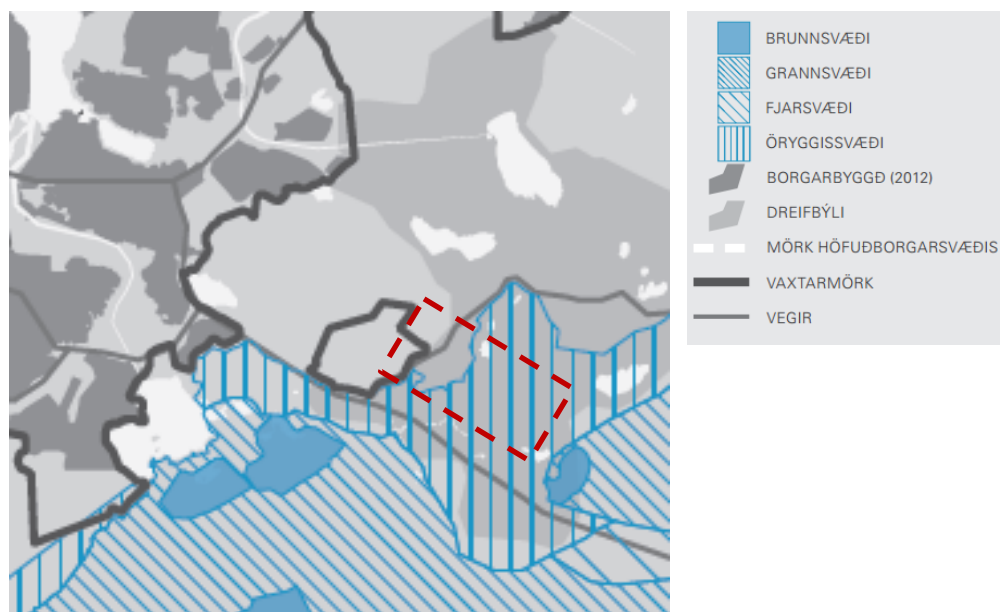
Lagt er til að vaxtarmörk Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 verði endurskoðuð og færð til austurs innan svæðisins sem merkt er með rauðum ramma á myndum 2 og 3. Gerð verður grein fyrir breyttri afmörkun vaxtarsvæðis í breytingartillögu svæðisskipulags.



Mynd 2 Sýnir kort 11 úr gildandi svæðisskipulagi fyrir meginrætti landnotkunar. Rauði ramminn sýnir svæði þar sem breytt afmörkun er fyrirhuguð.



Mynd 3 Kort 2 í gildandi svæðisskipulagi. Kjarnar og vaxtarmörk. Rauði ramminn sýnir svæði þar sem fyrirhuguð er að færa út vaxtarmörk. Afmörkunin verður útfærð í svæðisskipulagsbreytingunni.



Mynd 5 Kort 10 í gildandi svæðisskipulagi. Vatnsverndarsvæði. Breytingarsvæðið verður norðan Suðurlandsvegur og vaxtarmörkin munu taka mið af annarri landnotkun og vatnsvernd, þ.e. brunnsvæði við Fossaklif og fjarsvæði þess.

Breytingarsvæðið er í svæðisskipulaginu jafnframt skilgreint öryggissvæði vatnsverndar. Öryggissvæði eru utan aðrennslissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunn-, grann- og fjarsvæða vatnsverndar. Þau eru skilgreind á svæðum þar sem mengun er talin mögulega 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, sbr. samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla nr. 555/2015. Starfsemi og framkvæmdir innan öryggissvæða eru háðar leyfi heilbrigðisnefndar að undangengnu hættumati sbr. 56. gr. vatnsverndarsamþykktar. Gerð verður grein fyrir áhrifum breytingartillögu á vatn með tilliti til vatnverndar í umhverfisskýrslu breytingartillögu.

Unnið verður hættumat skv. 56. gr. vatnsverndarsamþykktar samhliða breytingartillögu Aðalskipulags Mosfellsbæjar 2011-2030 og hliðsjón höfð af því við umhverfismat tillögunnar.

Með breytingartillögu á vaxtarmörkum er eingöngu verið að stækka atvinnusvæði í nágrenni núverandi marka. Í breytingartillögu verður enn fremur mörkuð skýr stefna um að svæðið sé til þróunar grænnar, orkufrekarar starfsemi. Ekki er verið að breyta mörkum meginbyggðar höfuðborgarsvæðisins, þ.e. þéttbýlisins.

#### 4 Tengsl við aðrar áætlanir

Við vinnslu breytingartillögu verður einkum horft til stefnu og markmiða í Landsskipulagsstefnu 2015-2026, Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 og vatnsverndarsamþykkt. Tekið verður mið af þessum áætlunum við mótun breytingartillögu og umhverfismat hennar.

##### 4.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Breyting þessi er til þess fallin að auka samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins með því að skapa grundvöll fyrir atvinnuuppbyggingu og sérhæfða þjónustu og samrýmist vel markmiði landsskipulagsstefnu um samkeppnishæf samfélag og atvinnulíf. Breytingin

felur í sér að ráðstafa landi undir sérhæfða, orku- og rýmisfreka starfsemi við Sólheima sem ekki fellur að blandaðri byggð eða íbúðarbyggð. Með breytingunni er ekki verið að heimila þróun blandaðrar byggðar utan núverandi vaxtarmarka. Breytingin er að því leyti ekki í ósamræmi við markmið landskipulags um sjálfbært skipulag þéttbýlis og þróun þétttrar, samfelldrar byggðar.

#### 4.2 Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040

Breytingartillagan samræmist markmiðum svæðisskipulags um betri nýtingu á núverandi grunnkerfum veitna. Fyrirhugað atvinnusvæði er í nálægð við tengivirkið Geithálsi og fyrirhugað tengivirki við Sandskeið sem eykur afhendingaröryggi og dregur úr umfangi orkuflutningskerfisins.

Svæðisskipulag markar stefnu um uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar og gerir ráð fyrir öflugum innviðum. Breytingartillagan styður við þessa stefnu þar sem fyrirhugað er að byggja upp orkufreka starfsemi, s.s. gagnaver, sem eflir innviði og uppbyggingu atvinnulífs og fjölbreytni þess. Í sóknaráætlun fyrir höfuðborgarsvæðið er lögð áhersla á að laða að höfuðborgarsvæðinu margskonar iðnað sem er orkuháður og byggir á nýsköpun. Í því samhengi er m.a. horft er til uppbyggingar gagnavera, sem eru mikilvægur hluti innviða samtímans.

Svæðið sem breytingin tekur til er innan græna trefilsins, útivistarsvæðisins sem umlykur höfuðborgarsvæðið, skv. svæðisskipulagi. Innan breytingarsvæðisins er þó ekki umfangmikil skógrækt.

#### 4.3 Aðalskipulag Mosfellsbæjar 2011-2030

Mosfellsbær leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf í sátt við umhverfið og í samhengi við sérstöðu bæjarins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir fjölbreyttu og nægu framboði atvinnusvæða. Aðalskipulag Mosfellsbæjar setur markmið um að fjölga atvinnusvæðum og efla þjónustu. Breyting þessi styður vel við þau markmið.

Samkvæmt Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er svæðið skilgreint sem óbyggt svæði, frístundabyggð (frístundahús eru á svæðinu frá fyrri tíð, en ekki er stefnt að fjölgun frístundahúsa) og vatnsverndarsvæði - fjarsvæði. Unnin verður að tillaga að breytingu á aðalskipulagi Mosfellsbæjar samhliða breytingu á svæðisskipulagi, þar sem landnotkun verður breytt, athafnasvæði skilgreint og sett stefna um umfang og eðli starfsemi innan þess, yfirbragð og aðrar forsendur fyrir gerð deiliskipulags og gerð grein fyrir hættumati vegna vatnsverndar.

#### 4.4 Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla

Svæðið sem breytingin tekur til er skilgreint öryggissvæði vatnsverndar og þar gilda sérstakar varúðarreglur um mannvirkjagerð og umgengi samkvæmt samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla. Breytingartillagan felur í sér mannvirkjagerð, en heimilar ekki mengandi atvinnustarfsemi. Heilbrigðisnefnd þarf að samþykkja hættumat sem tekur til framkvæmda og rekstrar áður en gefin eru út leyfi til framkvæmda og rekstrar innan svæðisins sbr. 56. gr. samþykktar um verndarsvæði vatnsbóla. Lagt verður mat á áhrif breytingartillögunnar á vatn með hliðsjón af verndarmarkmiðum stjórnvalda, sbr. samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar skv. reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.

## 5 Matslýsing

### 5.1 Umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu

*Náttúra og útivist*

Gróðurfar er einkennist af mólendi og melum, en sunnan við Sólheimatjörn er votlendi og á svæði kringum lækinn Gudduós eru framræst tún. Alaskalúpina er nokkuð útbreidd á svæðinu (Vistgerðakort NÍ, 2017). Skógrækt er á svæðinu lítil og að mestu innan frístundabyggðar eða á stökum frístundahúsalóða. Í Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 er merktur aðalútivistarstígur milli Hólmsár og Sólheima og reiðstígur meðfram Sandskeiðslínu 2. Áhrif breytingarinnar á útivist verða metin í umhverfismati tillögunnar.

#### *Flutningskerfi raforku og vegakerfi*

Svæðið er í grennd við tengivirkið Geitháls og dreifikerfi Landsnets og jafnframt nærri fyrirhuguðu tengivirki við Sandskeið. Aðgengi að raforku er því gott fyrir orkufreka starfsemi eins og gagnaver og framkvæmdin krefst lágmarks uppbyggingar á raforkukerfinu, þ.e. línulagna. Svæðið liggur að Suðurlandsvegi og Hafravatsvegi

#### *Vaxtamörk svæðisskipulags*

Svæðið er staðsett rétt fyrir utan vaxtamörk sem sett eru fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Sólheimakot er um 2 km austan við vaxtamörk höfuðborgarsvæðisins (Hafravatsveg), og athafnasvæði Reykjavíkurborgar (AT4 Hólmsheiði við Suðurlandsveg).

## 5.2 Umhverfisþættir og áhrifaþættir

Breytingartillagan felur í sér að mögulegt verður að byggja upp svæði sem nú er að mestu óbyggt land og strjál frístundabyggð. Ráðstöfun svæðisins undir atvinnuuppbyggingu með tilheyrandi mannvirkjagerð mun því hafa áhrif á landslag og yfirbragð svæðisins, núverandi landnotkun, hljóðvist og hugsanlega vatnsbúskap svæðisins.

Í umhverfismati breytingartillögunnar verður lagt mat á áhrif hennar á umhverfisþætti sem tilgreindir eru töflu 1 hér fyrir neðan.

Umhverfisþáttur	Skýringar
Landslag og ásýnd Náttúrulegt landslag	Iðnaðarhúsnæði og uppbygging hefur áhrif á landslag. Byggingar, vegir og tengingar við raforkukerfi og ljósleiðara hafa í för með sér jarðrask.
Vatn Yfirborðs- og grunnvatn	Svæðið er innan öryggissvæðis vatnsverndar. Um 2 km austan Sólheimakots er brunnsvæðið Fossavallarklif, en grunn- og fjarsvæði þess liggja utan fyrirhugaðs breytingarsvæðis.
Menningarminjar	Samkvæmt Aðalskipulagi Mosfellsbæjar 2011-2030 eru nokkur merkt bæjarstæði á svæðinu. Gerð verður grein fyrir menningaminjum á svæðinu og áhrifum breytingartillögu á þær.
Náttúruminjar	Votlendi er innan skipulagssvæðisins. Sólheimatjörn, Hólmsá, Gudduós (lækur milli Selvatns og Hólmsár)
Heilsa og öryggi	Orkufrek starfsemi, eins og gagnaver, getur haft neikvæð áhrif á hljóðvist. Öryggi vatnsbóla.
Samfélag Byggð og efnisleg verðmæti Útivist	Framboð og eftirspurn eftir lóðum til atvinnustarfsemi. Tenging við vegakerfi, veitur og innviði. Frístundabyggð er í grennd við svæðið. Göngu- og reiðstígar liggja um svæðið skv. aðalskipulagi.

Tafla 1: Umhverfisþættir til umfjöllunar í umhverfismati breytingartillögu.



### 5.3 Mat á vægi áhrifa

Við mat á umfangi áhrifa svæðisskipulagsbreytinga á umhverfið er tekið mið af þróun umhverfisþátta án framkvæmda áætlunarinnar, þ.e. þróun umhverfissins miðað við óbreytta stefnu svæðisskipulags. Gerð verður grein fyrir samlegðaráhrifum svæðisskipulagsbreytingar við aðrar áætlanir, ef slíkt á við. Vægi umhverfisáhrifa verða flokkuð í jákvæð og neikvæð áhrif, ásamt því að gerð verður grein fyrir óvissu og tilefni hennar.

Ef talið er betur eiga við að fjalla um tiltekin umhverfisáhrif á síðari stigum áætlanagerðar, þ.e. á aðal- og deiliskipulagsstigi verður gerð grein fyrir því í umhverfisskýrslu breytingartillögunnar.

## 6 Samráð og kynning

Skipulagslýsingin ásamt tillögu að breytingu á svæðisskipulagi og umhverfisskýrsla verða aðgengileg á skrifstofum og á heimasíðum samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og sveitarfélaganna. Hægt verður að senda skriflegar athugasemdir til samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu varðandi skipulagslýsinguna. Athugasemdum sem berast varðandi lýsinguna verður ekki svarað formlega, heldur verður tekin afstaða til þeirra við vinnslu breytingartillögunnar og umhverfismat hennar. Tillaga að breytingu Aðalskipulags Mosfellsbæjar vegna fyrirhugaðs athafnasvæðis við Sólheimakot verður sem fyrr segir unnin og kynnt samhliða svæðisskipulagsbreytingunni. Framkomnar umsagnir og athugasemdir verða því samnýttar við vinnslu og afgreiðslu breytinganna á báðum skipulagsstigunum, eftir því sem við á.

### 6.1 Umsagnaraðilar

Gert er ráð fyrir að óska umsagna hjá eftirfarandi umsagnaraðilum:

- |  |  |
|--|--|
| ▶ Skipulagsstofnun                                     | ▶ Umhverfisstofnun                                   |
| ▶ Vegagerðin   | ▶ Minjastofnun                                       |
| ▶ Orkuveitan   | ▶ Landsnet   |
| ▶ Reykjavíkurborg                                      | ▶ Kópavogur  |
| ▶ Hafnarfjarðarbær                                     | ▶ Garðabær   |
| ▶ Seltjarnarnesbær                                     | ▶ Kjósarhreppur                                      |
| ▶ Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur                      | ▶ Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis                   |
| ▶ Heilbrigðiseftirlit Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis | ▶ Framkvæmdastjórn vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu |

### 6.2 Tímasetningar

Gert er ráð fyrir að helstu áfangar í skipulagsferlinu verði eftirfarandi:

- |                  |   |
|------------------|---|
| ▶ Okt. 2017      | Kynning á lýsingu verkefnisins  |
| ▶ Nóv.-des. 2017 | Kynning á drögum að svæðisskipulagsbreytingu  |
| ▶ Jan.-feb. 2018 | Tillaga að svæðisskipulagsbreytingu   |
| ▶ Mar.-apr. 2018 | Auglýsing á tillögu að svæðisskipulagsbreytingu   |
| ▶ Maí-jún. 2018  | Afgreiðsla svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins og staðfesting Skipulagsstofnunar á gildistöku svæðisskipulagsbreytingarinnar. |