



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. júní 2025
USK25030204

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 18. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Elliðaárdalur - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 4 - Toppstöðin

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals vegna lóðar nr. 4 við Rafstöðvarveg, Toppstöðin. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er lóð umhverfis Toppstöðina og gert ráð fyrir að byggingin standi áfram í stað þess að vera víkjandi, kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggi í gegnum hana meðfram Elliðaár og skilgreindur er byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu, samkvæmt uppdrætti Landslags, dags. 24. mars 2025, br. 5. júní 2025. Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2025 til og með 30. maí 2025. Ábending og umsagnir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. júní 2025.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júní 2025.

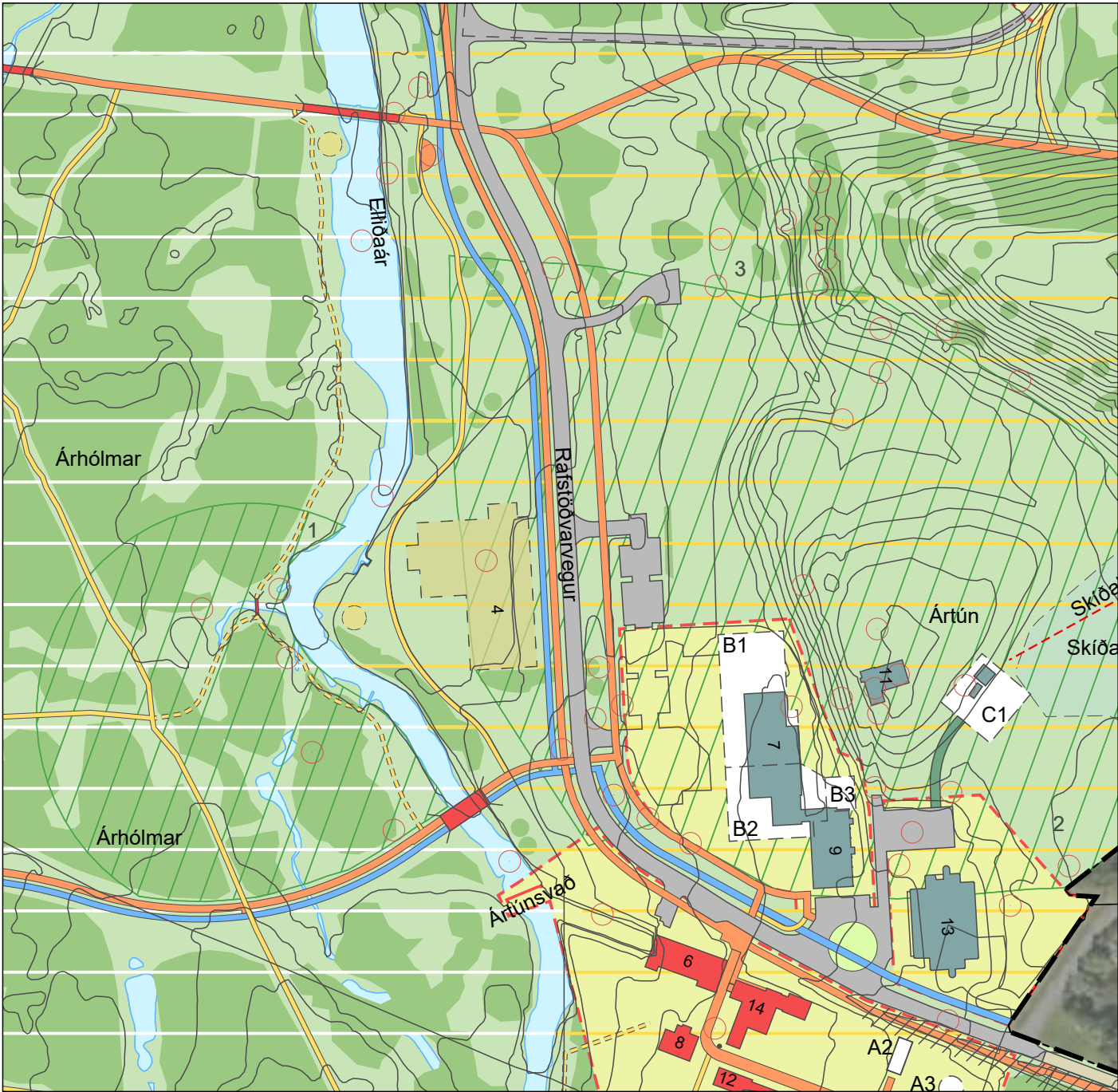
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

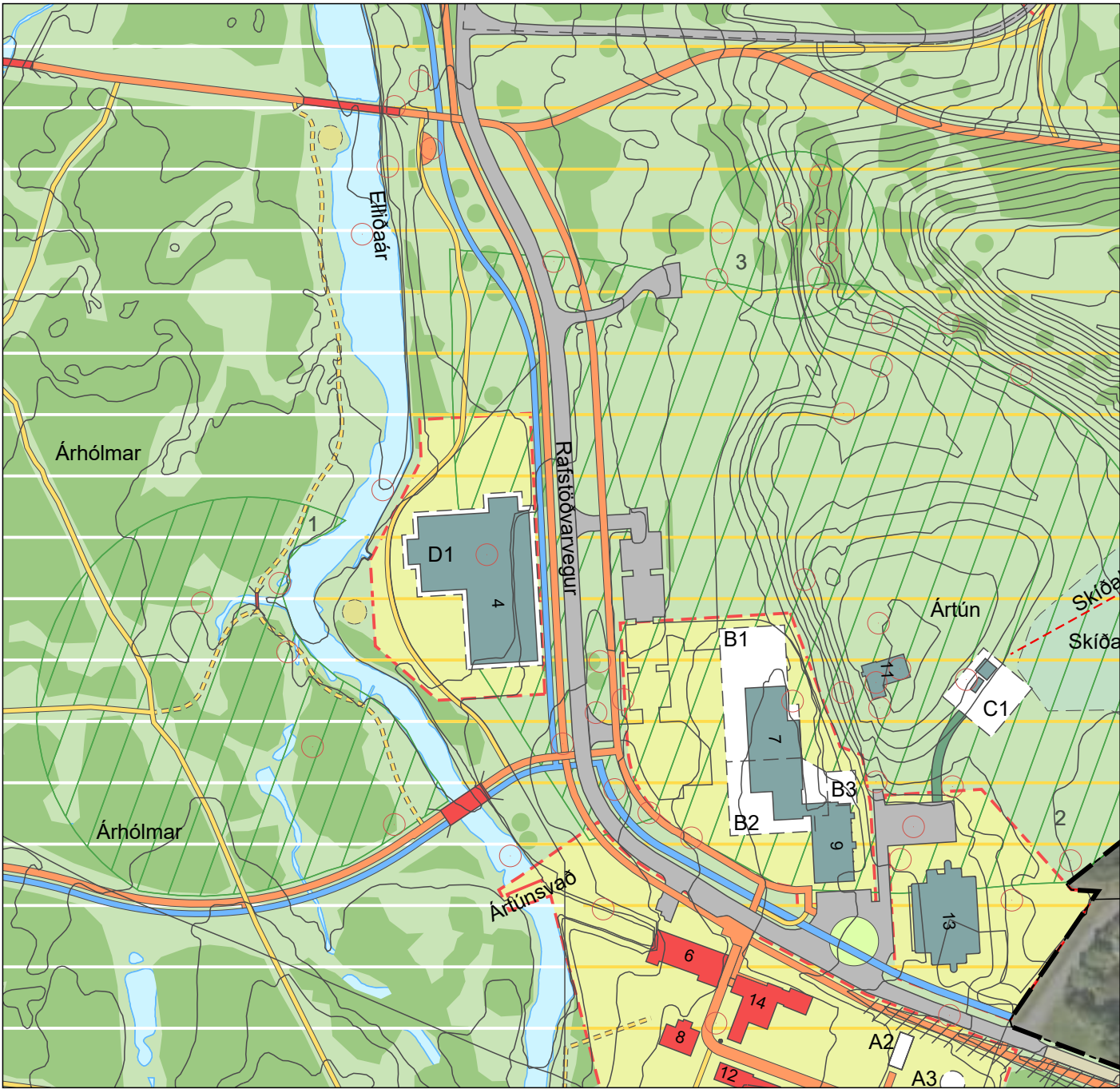
Fylgiskjöl: Uppdrættir Landslags, dags. 24. mars 2025, br. 5. júní 2025, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 5. júní 2025.



Reykjavík



Gildandi deiliskipulag



Breyting á deiliskipulagi

Elliðaárdalur - deiliskipulag

Breyting á deiliskipulagi - Toppstöðin

Rafstöðvarvegur 4 - Toppstöðin (L217490) er stálgrindarbygging sem byggð var árið 1946 utan um túrbínur sem voru vararafstöð Landsvirkjunar fram til ársins 1969. Reykjavíkurborg hefur selt bygginguna en gert er ráð fyrir að í henni verði miðstöð útivistar.

Í gildandi deiliskipulagi er gert er ráð fyrir að byggingin sé víkjandi.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

Deiliskipulagsbreyting þessi felst í því að skilgreind er lóð umhverfis Toppstöðina og gert ráð fyrir að byggingin standi áfram í stað þess að vera víkjandi.

Stærð lóðarinnar er 6.904 m² og sú kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggi í gegnum hana meðfram Elliðaá, en stígurinn má hvergi fara nær ánni en 4 m. Frágangur lóðar skal vera þannig að lóðin fái grænt yfirbragð, verði aðgengileg almenningi til útivistar og lóðarhönnun taki mið af vistkerfi dalsins og nálægðar við Elliðaár. Endanleg útfærsla lóðamarka getur tekið breytingum og er háð skilyrðum sem taka þarf tillit og varða vatnasvið og lífríki Elliðaáa. Þá eru þeir skilmálar settir að ekki er heimilt að raska svæðum innan lóðar sem eru öröskuð.

Skilgreindur er byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu.

Við allar breytingar á byggingunni og við endurbyggingu skal taka tillit til núverandi byggingar hvað varðar útlit, byggingarmagn, hæð og efnisval.

Stærð byggingarinnar skv. fasteignaskrá HMS er 6.483 m².

Þar sem um er að ræða sérstaklega viðkvæmt svæði við Elliðaárnar skal við veitingu byggingar- og/eða framkvæmdaleyfis leggja sérstaka áherslu á að fráveitu- og heilbrigðismál séu með þeim hætti að ekki stafi af þeim hættu á mengun. Við skipulag og frágang lóðar skal vanda til verka við staðarval og útfærslu og gæta þess að afnot lóðar skaði ekki lífríkið og útivistarmöguleika gesta við árbakkann.

Áður en framkvæmda- og starfsleyfi verða gefin út þarf áhrifamat á vatnshlot Elliðaá (ID=104-619-R) að liggja fyrir.

Framkvæmdir í eða við Elliðaárnar kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu sbr. 33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði, en slíkt leyfi þarf, eftir atvikum, að liggja fyrir áður en framkvæmdir hefjast. Við breytingar á deiliskipulagi skal gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar. Þá skal við breytingar deiliskipulagi meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfispætti eftir því sem efni skipulagsins gefi tilefni til.

Vakin er athygli á að framkvæmdir á svæðinu kunna að falla lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Falli framkvæmd undir lög nr. 111/2021 skal leita álits Skipulagsstofnunar um mat á umhverfisáhrifum og skal álit stofnunarinnar liggja fyrir áður en leyfi verða veitt vegna þeirra framkvæmda sem heimilaðar eru samkvæmt deiliskipulagi.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags Elliðaárdals sem öðlaðist gildi þann 28. apríl 2021 m.s.br.

Umhverfisáhrif

Breytingin er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og útivist á svæðinu þar sem gert er ráð fyrir að í Toppstöðinni verði miðstöð útivistar. Áhrif á aðra umhverfispætti eru talin óveruleg.

Samræmi við aðrar áætlanir

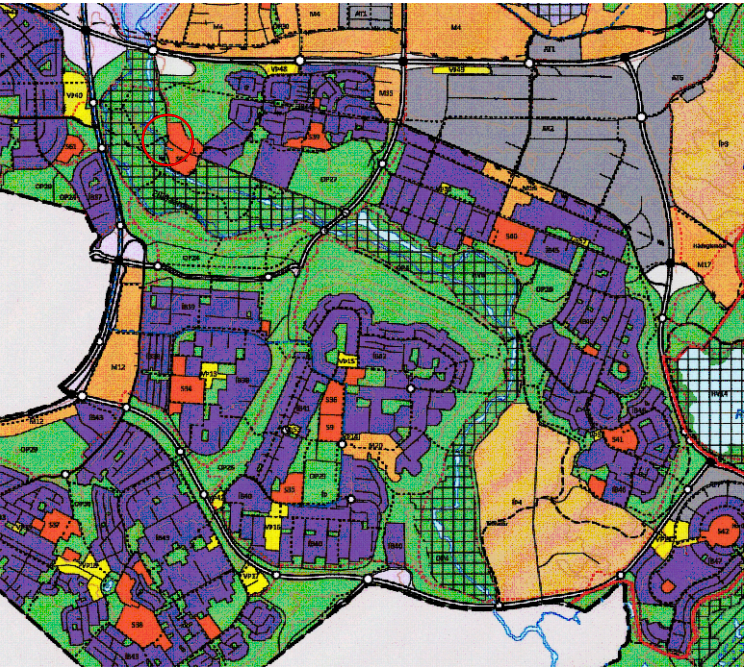
Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í/á _____ þann _____.

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



HLUTI AÐALSKIPULAGS 2040
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytingar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingar
- Víkjandi byggingar
- Fríðlýstar byggingar
- Byggingarreitur
- Götur og bílastæði
- Samrými hjólandi og akandi
- Reiðstígur/veiðislóði
- Brú
- Undirgöng
- Hjólástígar
- Stofnstígar
- Tengistígar
- Náttúrustígar
- Aningastaður / fræðsla
- Hestagerði
- Ofanvatnslaut
- Gróður
- Núttíma hraun
- Hverfisvernd samstæðra húsa og heilda.
- Hverfisvernd
- Fríðlýst svæði
- Minjar - verndarsvæði
- Minjar
- Frísbílgölvöllur
- Þjónustuvegur

05.06.2025. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSUPPDRATTUR - SUÐURHLUTI

TEIKN NR:	HANNAÐ:	ÞH/GRG/ÓÍ
KVARDI-A2:	1:2500	TEIKNAÐ:
DAGS:	27.03.2025	VERKNR:
		25049



Guðni Magnús Eiríksson

Umsögn birt **8.05.2025**

Fiskistofa bendir á að þekkt hrygningasvæði laxfiska er í Elliðaánum vestan við Toppstöðina.

Gert er ráð fyrir útivistarsvæði vestan við Toppstöðina.

Ef umgangur manna og ágangur eykst þar gæti það haft truflandi áhrif á hrygningu laxfiska.

Fiskistofa mælir með að fyrirhugaður göngustígur vestan Toppstöðvarinnar verði hvergi nær ánni en 4m.

Það kann að verða tilefni til þess að takmarka með einhverju móti aðgang að árbakkanum, eða vekja athygli á því með skiltum á haustin að hrygning standi yfir (líkt og gert er víða þar sem viðkvæmt varp fugla er)



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

**Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 496/2025 í skipulagsgátt -
Elliðaárdalur - Rafstöðvarvegur 4 - Toppstöðin - USK25030204. Breyting á
deiliskipulagi**

Vísað er til máls nr. 496/2025 í skipulagsgátt - Elliðaárdalur - Rafstöðvarvegur 4 -
Toppstöðin - USK25030204. Breyting á deiliskipulagi. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER)
hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER gerir ekki efnislegar athugasemdir við skipulagstillöguna en vill benda á að skv.
nýútgefnum leiðbeiningum Umhverfis- og orkustofnunar (UOS) þarf að framkvæma
áhrifamat vatnshlota fyrir útgáfu allra framkvæmda- og starfsleyfa. Elliðaárnar eru alveg
við lóðina við Rafstöðvarveg 4 og verði ráðist í uppbyggingu, rekstur eða framkvæmdir í
nágrenni þeirra þarf því að framkvæma slíkt áhrifamat. Leiðbeiningar um framkvæmd
áhrifamats vatnshlota og stuðningsskjal fyrir mat er að finna á heimasíðu UOS. Ávarpa
þyrfti þessa skyldu í skipulagstillögunni.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri



Reykjavíkurborg
Puríður Guðmundsdóttir
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Garðabær, 28.5.2025
Málsnúmer: 202504-0041
IAS

Efni: Elliðaárdalur, breyting á deiliskipulagi – Toppstöðin.

Vísað er til erindis frá Reykjavíkurborg, dagsett 16. apríl 2025, þar sem óskað er umsagnar Náttúrufræðistofnunar um breytingu á deiliskipulagi í Elliðaárda..

„Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 26. mars 2025 og borgarráðs Reykjavíkur þann 3. apríl 2025 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals vegna lóðar nr. 4 við Rafstöðvarveg, Toppstöðin. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er lóð umhverfis Toppstöðina og gert ráð fyrir að byggingin standi áfram í stað þess að vera víkjandi, kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggi í gegnum hana meðfram Elliðaár og skilgreindur er byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu.“

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér breytingarnar og bendir á að lóðin er innan svæðis á C-hluta Náttúruminjaskrár, svæði 124 Elliðaárdalur, og er æskilegt að ekki verði neinar framkvæmdir á lóðinni utan þess svæðis sem þegar hefur verið raskað.

Virðingarfyllst,

Ingvar Atli Sigurðsson
jarðfræðingur



Reykjavík, (05.06.2025)

Málsnúmer: USK25030204

Elliðaárdalur - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 4 - Toppstöðin

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals vegna lóðar nr. 4 við Rafstöðvarveg, Toppstöðin. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er lóð umhverfis Toppstöðina og gert ráð fyrir að byggingin standi áfram í stað þess að vera víkjandi, kvöð er sett á lóðina að tengistigur liggi í gegnum hana meðfram Elliðaár og skilgreindur er byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu, samkvæmt uppdrætti Landslags, dags. 24. mars 2025. Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2025 til og með 30. maí 2025.

Eftirfarandi athugasemdir bárust:

- Ábending Fiskistofu, dags. 8. maí 2025
- Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 22. maí 2025
- Umsögn Náttúrufræðistofnunar, dags. 28. maí 2025

Fiskistofa:

Fiskistofa bendir á að þekkt hrygningarsvæði laxfiska er í Elliðaánum vestan við Toppstöðina. Gert er ráð fyrir útivistarsvæði vestan við Toppstöðina. Ef umgangur manna og ágangur eykst þar gæti það haft truflandi áhrif á hrygningu laxfiska. Fiskistofa mælir með að fyrirhugaður göngustígur vestan Toppstöðvarinnar verði hvergi nær ánni en 4m. Það kann að verða tilefni til þess að takmarka með einhverju móti aðgang að árbakkanum, eða vekja athygli á því með skiltum á haustin að hrygning standi yfir (líkt og gert er víða þar sem viðkvæmt varp fugla er)

Svar:

Göngustígur verður færður a.m.k 4 metra frá árbakka og fjarlægðir settir inn skilmála.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur:

HER gerir ekki efnislegar athugasemdir við skipulagstillöguna en vill benda á að skv. nýútgefnum leiðbeiningum Umhverfis- og orkustofnunar (UOS) þarf að framkvæma áhrifamat vatnshlota fyrir útgáfu allra framkvæmda- og starfsleyfa. Elliðaárnar eru alveg við lóðina við Rafstöðvarveg 4 og verði ráðist í uppbyggingu, rekstur eða framkvæmdir í nágrenni þeirra þarf því að framkvæma slíkt áhrifamat. Leiðbeiningar um framkvæmd áhrifamats vatnshlota og stuðningsskjal fyrir mat er að finna á heimasíðu UOS. Ávarpa þyrfti þessa skyldu í skipulagstillögunni.

Svar: bætt er inn texta í greinagerð um skyldu um áhrifamat vatnshlota fyrir útgáfu framkvæmda- og starfsleyfa.

Náttúrufræðistofnun:



Reykjavík



Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér breytingarnar og bendir á að lóðin er innan svæðis á C-hluta Náttúruminjaskrár, svæði 124 Elliðaárdalur, og er æskilegt að ekki verði neinar framkvæmdir á lóðinni utan þess svæðis sem þegar hefur verið raskað.

Svar: bætt er inn skilmálum að ekki sé heimilt að raska svæði sem er óraskað í dag.

