

---

**AÐALSKIPULAG  
REYKJAVÍKUR  
2040**

---

**Stakar byggingar á opnum  
svæðum (OP15, OP28)**

Heimildir um endurbyggingu, viðbyggingar  
og nýbyggingar

---

**Aðalskipulagsbreyting**

Lögð fram að lokinni auglýsingu, sbr. 32. gr.  
skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

September 2025



1. Inngangur.....	3
2. Markmið og tilgangur breytingar .....	5
3. Megin forsendur og gildandi ákvæði á opnu svæðunum, OP15 og OP28.....	6
4. Breytingartillögur.....	7
5. Mat á umhverfisáhrifum.....	10
6. Samráðs- og kynningarferli.....	13
7. Umsagnar- og hagaðilar .....	15

## 1. Inngangur

Aðalskipulagsbreyting sem hér er lögð fram varðar heimildir um uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28, sjá mynd 1). Breytingar þessar eru ekki umfangsmiklar og varða einkum nýtingu innan núverandi landskika innan umræddra svæða og eru í einkaeigu (sjá skýringarkort í viðauka 1). Þær fela í sér að skerpt er á núverandi heimildum og réttindum lóðarhafa og húseigenda. Á svæði OP15 í Hólmsheiði, sem er utan þéttbýlismarka Reykjavíkur og er hluti *Græna trefilsins*, er megin landnotkun til framtíðar útivist, frístundaiðja og skógrækt. Svæði OP28 í Úlfarsárdal er hinsvegar skilgreint sem almennt opið svæði án sértækrar stefnumörkunar sem útivistarsvæði fyrir almenning (sjá kafla 3). Á svæðunum í dag eru allmargar eldri sumarhúsalóðir og aðrir landskikar í einkaeigu með stökum húsum eða án húsbygginga.

Í ljósi þess að um nokkuð einfalda skilmálabreytingu er að ræða voru fyrstu drög að breytingartillögum (sbr. 2. mgr. 30. gr.) kynnt með verklýsingunni. Gögnin voru kynnt í skipulagsgáttinni síðsumars 2024 og bárust 26 athugasemdir. Í athugasemdum hagaðila var almennt tekið jákvætt í þá nalgun sem lagt var upp með í tillögudrögunum, þ.e. víðari heimildir um enduruppbyggingu núverandi húsa og mögulega aukningu byggingarmagns, sem lyti ákveðnu hámarki. Hinsvegar gerðu landeigendur og hagsmunaaðilar almennt athugasemd við það ákvæði í tillögudrögunum, að „frekari uppskipting núverandi lóða og landskika verði ekki heimil.“ Hér þarf að hafa í huga að forsenda þess að opna á aukið byggingarmagn á viðkomandi landskikum, sem upphaflega voru seldir eða úthlutað sem lóðir fyrir sumarhús ásamt svæði til ræktunar, er að setja hömlur á uppskiptingu landskikanna sem byggingarlóðir. Að öðrum kosti gætu breytingar leitt til umtalsverðrar uppbyggingar og þróun frístundabyggðar á stærri skikunum, en slíkt kallaði klárlega á að svæðin yrðu skilgreind sem frístundabyggð á þéttbýlisupprætti aðalskipulagsins. Það hefði í för með sér umfangsmeiri breytingu aðalskipulaginu en hér er lagt upp með og væri breyting sem ekki væri í góðu samræmi við stefnu svæðis- og aðalskipulags um Græna trefilinn og vaxtarmörk byggðar.

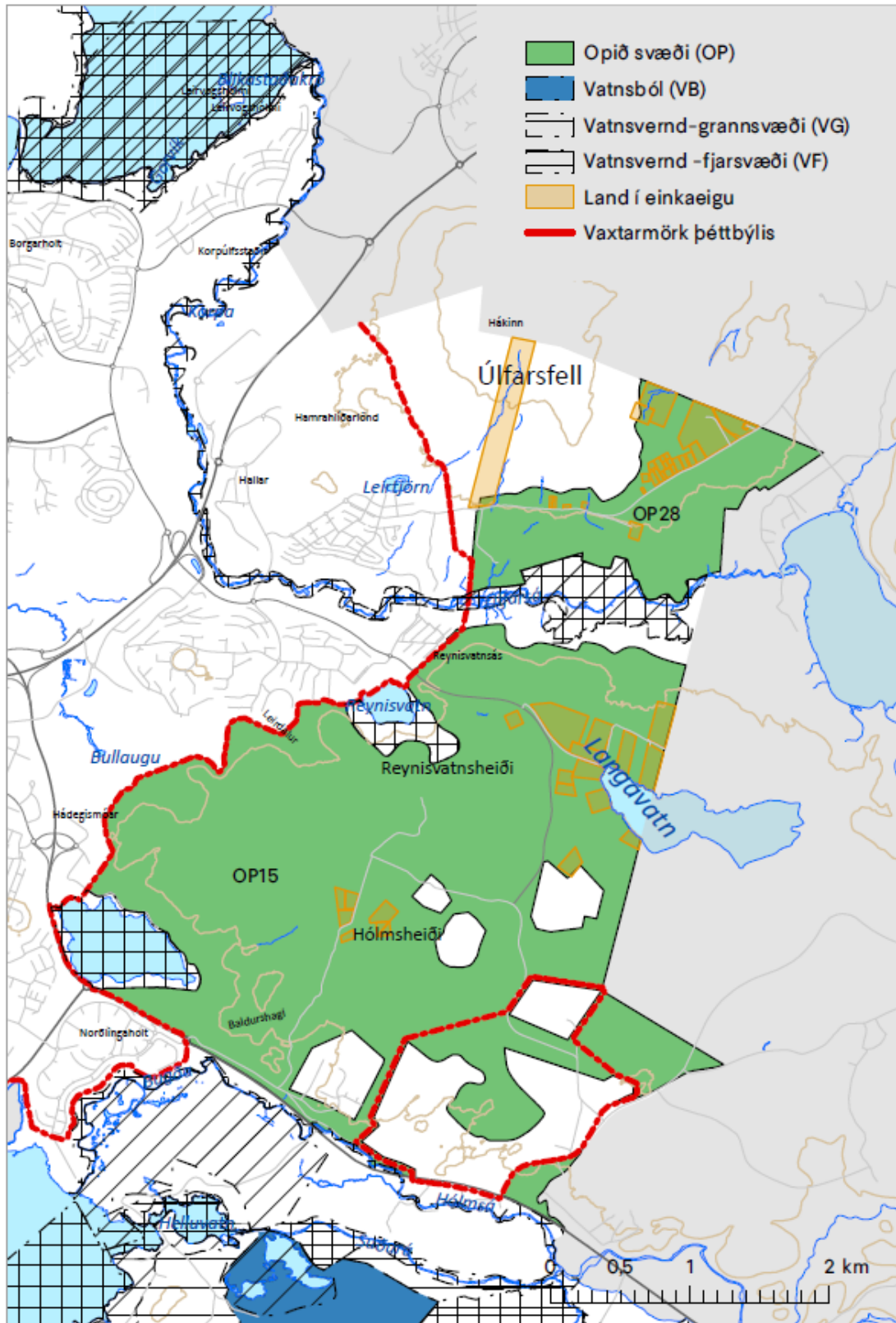
Í endurbættri tillögu, sem auglýst var sbr. 31. gr. skipulagslaga á tímabilinu frá 9.apríl 2025 til 23.maí 2025, voru ekki gerðar verulegar breytingar frá því sem sett var fram í drögunum. Á auglýsingatímabilinu komu fram alls 24 athugasemdir frá 20 aðilum. Í mörgum tilvikum voru fyrri athugasemdir ítrekaðar, einkum frá landeigendum varðandi viðmið um byggingarmagn og að byggingarheimildir miðuðust einvörðungu við núverandi lóðaskipan. Einnig kom skýrt fram það sjónarmið frá landeigendum að sambærilegar heimildir um uppbyggingu ættu gilda á báðum svæðum, þ.e. á OP28 giltu svipuð ákvæði og á svæði OP15. Einnig komu fram allmargar ábendingar frá opinberum umsagnaraðilum. Fjallað er nánar um athugasemdir og viðbrögð við þeim í kafla 6 og afgreiðslubréfi í Viðauka 3.

Aðalskipulagsbreytingin er nú lögð fram til lokaafgreiðslu, sbr. 32. gr. skipulagslaga og hafa verið gerðar allnokkrar endurbætur á henni sbr. framkomnar athugasemdir og umsagnir.

Í skjalinu er annars gerð grein fyrir tilgangi og markmiðum aðalskipulagsbreytingar (2. kafli), megin forsendum og gildandi skipulagsákvæðum (3. kafli) og breytingartillögum lýst (4. kafli). Fjallað er einnig um möguleg umhverfisáhrif breytinga (kafli 5) og kynningar- og samráðsferlið (6. og 7. kafli). Í viðaukum má finna skýringarkort af viðkomandi svæðum, *Rammaskipulag Austurheiða* sem samþykkt var fyrir nokkru auk yfirlits framkominna athugasemda.<sup>1</sup> Breytingar ná til skilgreiningar landnotkunar á umræddum opnum svæðum, eins og þær eru settar fram í greinargerð *AR2040*, en tillögur leiða ekki til breytinga á skipulagsuppráttum eða þemakortum.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 10. mars 2021 og í borgarráði 18. mars 2021.

<sup>2</sup> Í verklýsingu var vikið að þeim möguleika að skilgreina nánar einstök landsvæði innan umræddra svæða sem eigi að njóta verndar eða gegna ákveðnu hlutverki sem útivistarsvæði, sbr. fyrirliðgjafi stefnumörkun í rammaskipulagi Austurheiða. Að svo stöddu er fallið frá því en minnt á að rammaskipulagið er leiðbeinandi um deiliskipulag á svæðinu.



1. mynd. Afmörkun opnu svæðanna OP15 í Hólmsheiði og OP28 í Úlfarsárdal. Skikar og lóðir sem eru í einkaeigu eru auðkenndar sérstaklega. Sjá einnig skýringarkort í viðauka 1.



## 2. Markmið og tilgangur breytingar

Eftirfarandi markmið voru lögð til grundvallar við mótun breytingartillagna<sup>3</sup>:

- Að skerpa og skýra réttarstöðu núverandi hús- og landeigenda á viðkomandi opnu svæðum og meta hvaða uppbygging eru forsvaranleg í ljósi megin markmiða AR2040 um byggðapróun og verndun svæða.
- Að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum raski ekki vatnsverndarsvæðum eða öðrum verndarsvæðum né öðrum minjum sem hafa verndargildi.
- Að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum rýri ekki útivistarmöguleika til framtíðar litið og þróun svæða sem almenn útivistarsvæði, s.s. sbr. markmið um *Græna trefilinn* og *Græna stíginn* í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

---

<sup>3</sup> Í verklýsingu og drögum að breytingartillögu var einnig lagt upp með eftirfarandi markmið: „Að huga að verndun einstakra svæða eða frekari skilgreiningu þeirra sem útivistarsvæði, m.a. sbr. hugmyndir og markmið sem sett eru fram í rammaskipulagi Austurheiða.“ Ákveðið var að takmarka breytingartillögur við breytta skilmála sem varða viðkomandi lóðir og landskika og ekki leggja til formlegar breytingar á landnotkun að svo stöddu á Austurheiðum.

### 3. Megin forsendur og gildandi ákvæði á opnu svæðunum, OP15 og OP28

Hér að neðan má finna gildandi skilgreiningar fyrir viðkomandi svæði.

#### **Græni trefillinn (OP15, Hólmsheiði):**

„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 gistiþjónustu, 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.“ (AR2040, bls. 106).

#### **OP28. Önnur opin svæði.**

„Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.“ (AR2040, bls. 107).

Ýmsar forsendur og skýringargögn um þróun svæðanna til framtíðar má finna í fylgiskjali aðalskipulagsins B2, *Græna borgin*.<sup>4</sup> Sjá einnig skýringarkort í viðauka 1. Ennfremur er rammaskipulag Austurheiða (sjá viðauka 2) lagt til grundvallar við mótun breytingartillagna og við mat á umhverfisáhrifum.

---

<sup>4</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-01/graena\\_borgin\\_b2.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-01/graena_borgin_b2.pdf)

## 4. Breytingartillögur

Tillögur ná til skilgreiningar landnotkunar á viðkomandi svæðum (OP15 og OP28), eins og hún er sett fram í greinargerð AR2040, annars vegar innan Græna trefilsins í Hólmsheiði og Reynisvatnsheiði (OP15) og hinsvegar á almennum opnum svæðum í innanverðum Úlfarsárdal (OP28).

**Opin svæði innan Græna trefilsins í Hólmsheiði (OP15)** (AR2040, bls. 106)

### Fyrir breytingu:

„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 gistiþjónustu, 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.“

### Eftir breytingu:

„Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. **Almennt** er ekki 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. **Á svæði OP15 innan Græna trefilsins í Hólmsheiði og Reynisvatnsheiði er þó heimilt að gera ráð fyrir lítilsháttar aukningu byggingarmagns sem gæti falist í viðbyggingu við núverandi hús og/eða í stökum nýbyggingum af hóflegri stærð. Miðað er við að heildarbyggingarmagn á viðkomandi lóð eða skika fari ekki yfir 180 fermetra.<sup>5</sup> Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn sbr. einnig neðangreind ákvæði. Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>.**

Framangreindar heimildir um endurbyggingu og stækkun húsa miðast við núverandi og óbreytta skipan lóða og landskika á viðkomandi svæði.<sup>6</sup> Gert er ráð fyrir að endurbygging húsa og hóflegar viðbyggingar við þau, á núverandi byggingarstæði, geti verið afgreidd sem grenndarkynnt byggingarleyfi. Þegar um nýbyggingar er að ræða þarf að gera grein fyrir byggingaráformum í deiliskipulagi. Við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags verði hugað m.a. að eftirfarandi atriðum:

- Gæta að fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll (50 m) og tryggja útivistarleiðir meðfram þeim, sbr. gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br.<sup>7</sup>
- Gæta varúðar, sbr. markmið um verndun vatna og vatnshlota og ásætlanlegt ástand þeirra, sbr. lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og gerð vatnaáætlunar og reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, sjá *Vatnaáætlun Íslands 2022-2027*. Við útgáfu framkvæmda- og starfsleyfa þarf að huga að áhrifamati vatnshlota, sbr. leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar.

<sup>5</sup> Í heildartölu fermetra eru allar byggingar og rými sem reiknast í skráningartöflu skv. byggingarreglugerð 112/2010 og ákvæði um nýtingarhlutfall skv. skipulagsreglugerð 90/2013, þ.m.t. geymslur, útihús, gestahús, kjallarar og manngengt ris.

<sup>6</sup> Uppskipting lóða og landa sem þegar var hafin í skipulagsferli fyrir lokaafgreiðslu aðalskipulagsbreytingar er hér undanþegin.

<sup>7</sup> Eldri hús frá fyrri tíð sem eru nær vötnum en reglugerð gerir ráð fyrir, mætti viðhalda á núverandi stað en viðbyggingar og aðrar lóðaframkvæmdir megi ekki færast nær vatni.

- Sérstakrar varúðar, einkum á svæðum sunnan vatnaskila í Hólmsheiði, verði gætt í nálægð við vatnsverndarsvæði og öryggissvæði vatnsverndar, einkum við hönnun og frágang fráveitu. Vegna vatnsverndar og öryggissvæði hennar þarf að horfa til nýjustu uppfærslu rennislíkans vatnsverndarsvæðanna í Hólmsheiði, en ekki einvörðungu núverandi mörk skv. svæðisskipulagi vatnsverndar.
- Skrá fornleifar, hús og mannvirki sem eru til staðar, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012) þ.e. áður „en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi“. Hafa skal samráð við Minjastofnun og Borgarsögusafn Reykjavíkur um skráninguna.<sup>8</sup>
- Gæta þarf að svæðum með verndargildi vegna náttúru, svo sem vistgerðum sbr. skráning Náttúrufraeðistofnunar og skilgreindum verndarsvæðum, sbr. verndarsvæði Úlfarsár. Lagt skal mat á það hvort svæði falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.
- Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár, en svæðin eru innan sprungusveims Krýsuvíkur.
- Við framkvæmdir og húsbyggingar í grennd við háspennulínur, skal gæta að lágmarksfjarlægðum frá spennuvirkjum, sbr. reglugerð nr. 678/2008 um raforkuvirki og farið eftir þeim leiðbeiningum sem koma fram í leiðbeiningabæklingi Landsnets, *Háspennulínur – aðgát skal höfð*.

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 gistiþjónustu, 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.“

**OP28. Önnur opin svæði** (AR2040, bls. 107)

#### Fyrir breytingu:

„ Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.“

#### Eftir breytingu:

Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. **Á svæði OP28 í innanverðum Úlfarsárdal er þó heimilt að gera ráð fyrir lítilsháttar aukningu byggingarmagns sem gæti falist í viðbyggingu við núverandi hús og/eða í stökum nýbyggingum af hóflegri stærð. Miðað er við að heildarbyggingarmagn á viðkomandi lóð eða skika fari ekki yfir 180 fermetra.<sup>9</sup> Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn sbr. einnig neðangreind ákvæði.**

<sup>8</sup> Ekki liggur fyrir fullnaðarskráning menningarminja á umræddum svæðum, sjá yfirlit Borgarsögusafns.

<sup>9</sup> Í heildartölu fermetra væru þá allar byggingar og rými sem reiknast í skráningartöflu skv. byggingarreglugerð 112/2010 og ákvæði um nýtingarhlutfall skv. skipulagsreglugerð 90/2013, þ.m.t. geymslur, útihús, gestahús, kjallarar og manngengt ris. Önnur svæði sem falla undir flokkinn OP28 verða til skoðunar við mótun aðalskipulagsbreytingar fyrir Kjalarnesið og önnur dreifbýli svæði.

Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>.

Framangreindar heimildir um endurbyggingu og stækkun húsa miðast við núverandi og óbreytta skipan lóða og landskika á viðkomandi svæði.<sup>10</sup> Gert er ráð fyrir að endurbygging húsa og hóflegar viðbyggingar við þau, á núverandi byggingarstæði, geti verið afgreidd sem grenndarkynnt byggingarleyfi. Þegar um nýbyggingar er að ræða þarf að gera grein fyrir byggingaráformum í deiliskipulagi. Við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags verði hugað m.a. að eftirfarandi atriðum:

- Gætt verði að fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll (50 m) og tryggja útivistarleiðir meðfram þeim, sbr. gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br.<sup>11</sup>
- Gæta varúðar, sbr. markmið um verndun vatna og vatnshlota og ásætlanlegt ástand þeirra, sbr. lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála og gerð vatnaáætlunar og reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, sjá *Vatnaáætlun Íslands 2022-2027*. Við útgáfu framkvæmda- og starfsleyfa þarf að huga að áhrifamati vatnshlota, sbr. leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar.
- Sérstakrar varúðar verði gætt í nálægð við vatnsverndarsvæði og öryggissvæði vatnsverndar, einkum við hönnun og frágang fráveitu. Vegna vatnsverndar og öryggissvæði hennar þarf að horfa til nýjustu uppfærslu rennislíkans vatnsverndarsvæðanna í Hólmsheiði, en ekki einvörðungu núverandi mörk skv. svæðisskipulagi vatnsverndar.
- Skrá fornleifar, hús og mannvirki sem eru til staðar, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar (nr. 80/2012), þ.e. áður „en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi“. Hafa skal samráð við Minjastofnun og Borgarsögusafn Reykjavíkur um skráninguna<sup>12</sup>
- Gæta þarf að svæðum með verndargildi vegna náttúru, svo sem vistgerðum sbr. skráning Náttúrufræðistofnunar og skilgreindum verndarsvæðum, sbr. verndarsvæði Úlfarsár. Lagt skal mat á það hvort svæði falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.
- Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár, en svæðin eru innan sprungusveims Krýsuvíkur.
- Við framkvæmdir og húsbyggingar í grennd við háspennulínur, skal gæta að lágmarksfjarlægðum frá spennuvirkjum, sbr. reglugerð nr. 678/2008 um raforkuvirki og farið eftir þeim leiðbeiningum sem koma fram í leiðbeiningabæklingi Landsnets, *Háspennulínur – aðgát skal höfð*.

<sup>10</sup> Uppskipting lóða og landa sem þegar var hafin í skipulagsferli fyrir lokaafgreiðslu aðalskipulagsbreytingar er hér undanþegin.

<sup>11</sup> Eldri hús frá fyrri tíð sem eru nær vötnum en reglugerð gerir ráð fyrir, mætti viðhalda á núverandi stað en viðbyggingar og aðrar lóðaframkvæmdir megi ekki færast nær vatni.

<sup>12</sup> Ekki liggur fyrir fullnaðarskráning menningarminja á umræddum svæðum, sjá yfirlit Borgarsögusafns.

## 5. Mat á umhverfisáhrifum

Hér að neðan er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingartillögu, sbr. skilgreindar matsspurningar í framlagðri verklýsingu.

Tillagan felur ekki í sér að grunn landnotkunarflokkur, sbr. framsetning þéttbýlisuppráttar aðalskipulags, verði breytt. Breyttir skilmálar fyrir viðkomandi svæði, sem auka eilítið svigrúm til uppbyggingar og mannvirkjagerðar á núverandi skikum sem eru í einkaeigu, geta þó leitt til breyttrar og aukinnar landnýtingar. Þær breytingar verða þó ekki verulegar, hvort sem horft er til umfangs (flatarmáls svæða sem verða fyrir áhrifum) eða nýtingar (aukið byggingarmagn).

Breyttir skilmálar taka til um 60 landskíka sem eru mismunandi að stærð. Rúmlega helmingur þeirra er yfir 0,5 ha, þar af 13 yfir 2,0 ha. Stærsti landskikinn er um 20 ha að stærð en langstærsti hluti hans er þó utan viðkomandi opins svæði (OP28). Breyttir skilmálar samræmast almennt vel aðliggjandi landnotkun, enda um óverulega aukningu byggingarmagns að ræða, og sambærileg byggð þegar er til staðar. Breytingin hefur ekki heldur í för með sér eða eykur líkur þess að uppbygging verði heimiluð sem getur valdið auknu ónæði eða mengun í nærliggjandi byggð eða fyrir einstaka aðila. Breytingin ætti ekki heldur leiða til rýrnunar menningarminja, verndarsvæða eða valda neikvæðum umhverfisáhrifum (s.s. ónæði og mengun), í nærliggjandi byggð, né hafa áhrif á vatnsvernd, enda farið að þeim kröfum sem nefnd eru við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags.

Horft til lengri tíma þá getur breytingin haft það í för með sér að flóknara og kostnaðarsamara getur verið að breyta landnotkun, t.a.m. með stækkun almennra útivistarsvæða, sbr. stefnumörkun um Græna trefilinn. Umræddir skikar sem breyting nær til eru þó skikar sem ekki liggja í vegi fyrir Græna stígnum, sbr. fyrirliggjandi hugmyndir um legu hans. Hluti svæðanna í innanverðum Úlfarsárdal geta komið til álita fyrir þróun þéttbýlis, þegar horft er til mjög langs tíma, þó ljóst sé að fjölmargir áratugir séu í að þau svæði verði sett í forgang, horft til sjálfbærrar borgarþróunar. Umrædd svæði og nágrenni þeirra hafa einnig ákveðið gildi þegar kemur að endurheimt vistgæða, s.s. vegna kolefnisbindingar og það á einnig við um svæðin í Hólmsheiði (OP15)

Hér að neðan eru dregnar saman helstu niðurstöður umhverfismats, sbr. framlagðar matsspurningar og gögn sem lögð eru til grundvallar í verklýsingu:

Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Umhverfismat
<b>Náttúruverndarsvæði og ósnortin náttúrusvæði</b>	1. Leiðir breyting til uppbyggingar sem ógnar svæðum með verndargildi?	<i>Nei. Um takmarkaða uppbyggingu er að ræða innan landskíka í einkaeigu, sem standa utan skilgreindra verndarsvæða og í flestum tilvikum fjarri slíkum svæðum. Gæta þarf þó sérstaklega að fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll. Sjá nánar skilmála vegna leyfisveitinga og gerð deiliskipulags.</i> <b>Óveruleg áhrif</b>
<b>Vatnafar og vatnshlot</b>	2. Leiðir breyting til uppbyggingar sem gæti raskað gæðum vatnakerfa og vatnshlota?	<i>Um er að ræða mjög takmarkaða uppbyggingu innan núverandi lóða og landskíka, sem ekki er líkleg til að raska gæðum vatnskerfa og vatnshlota, ef rétt er staðið að hönnun og útfærslu við uppbyggingu og aðra mannvirkjagerð á svæðinu. Sérstakrar varúðar þarf að gæta þar sem viðkomandi lóðir ná að vatnsbakka og skal miðað við að mögulegar viðbyggingar og nýbyggingar rísi fjær vatni en núverandi mannvirki. Sjá nánar skilmála vegna leyfisveitinga og gerð deiliskipulags.</i> <b>Óveruleg áhrif</b>
<b>Vatnsverndarsvæði</b>	3. Hefur uppbygging áhrif á vatnsverndarsvæði og	<i>Um er að ræða takmarkaða uppbyggingu innan núverandi lóða og landskíka, sem eru utan skilgreindra vatnsverndarsvæða og öryggissvæða</i>

	öryggisvæði þeirra?	vatnsverndar. Sunnan vatnaskila í Hólmsheiði þarf þó að horfa til uppfærslu rennslislíkans vatnsverndar vegna mögulegra öryggissvæða, sbr. kröfur sem settar eru í deiliskipulagi atvinnusvæða í Hólmsheiði Sjá einnig skilmála vegna leyfisveitinga og gerð deiliskipulags. <b>Óveruleg áhrif</b>
<b>Menningarminjar</b>	4. Hefur uppbygging áhrif á þekktar menningarminjar og aðrar óskráðar minjar?	Fullnaðarskráning fornleifa og menningarminja liggur ekki fyrir. Gerð er sú krafa að hugað verði að skráningu við undirbúning leyfisveitinga og gerð deiliskipulags, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar. Sjá einnig skilmála vegna leyfisveitinga og gerð deiliskipulags. <b>Óveruleg áhrif/óviss áhrif</b>
<b>Útivistarsvæði, s.s. Græni trefillinn og Græni stígurinn á svæði OP15</b>	5. Hefur breyting áhrif á útivistarmöguleika á svæðinu í dag og til framtíðar?	Umræddar lóðir og skikar sem breyting nær til liggja utan svæða þar sem kemur til greina að byggja upp Græna stíginn, sbr. Rammaáskilning Austurheiða og þeirra svæða sem hafa mest gildi fyrir útivist og hafa verndargildi. Svæðið er mjög stórt og vel yfir 900 ha og innan þess eru svæði sem tekin hafa verið frá fyrir önnur not (og ekki meðtalin í heildar flatarmáli). Umræddir skikar sem mögulegar byggingarheimildir ná til nema um 6% af heildarflatarmáli Austurheiða, þess svæðis sem ætlað er til útivistar (OP15). Byggð og ræktun á vegum einkaaðila er þegar til staðar innan umræddra skika og því mætti ætlað umræddar viðbótar heimildir hefðu fremur takmörkuð áhrif á útivistarmöguleika. <b>Óveruleg áhrif</b>
<b>Framtíðar landnotkun og nýting útivistarsvæða í almannapágu</b>	6. Hefur breyting óafturkræf áhrif á landnotkun? 7. Getur þróun byggðar leitt til erfiðari og kostnaðarsamari uppkaupa lands, sem þarf að ráðist í, af ófyrirséðum ástæðum, í almannapágu í framtíðinni? 8. Leiðir breyting til aukins byggingarmagns með tilheyrandi umhverfisáhrifum?	Um takmarkaða uppbyggingu er að ræða á afmörkuðum skikum en samanlögð stærð þeirra nemur um 7% af heildarlandsvæði OP28 og OP15. Endurbygging varanlegri og stærri húsa gætu vissulega gert uppkaup erfiðara og kostnaðarsamari, sérstaklega horft til OP28, sem gæti komið til greina fyrir íbúðarbyggð eða blandaða byggð til lengri framtíðar litið. <b>Óviss áhrif</b>
<b>Innviðir og veitukerfi</b>	9. Hefur breyting áhrif á lagningu nýrra innviða eða krafna um þjónustu af hálfu borgaryfirvalda?	Nei, umræddir skikar eru utan þéttbýlismarkna skv. aðalskipulagi. <b>Óveruleg áhrif</b>
<b>Náttúruvá</b>	10. Er uppbygging fyrirhuguð á þekktum sprungusvæðum eða hættusvæðum vegna eldvirkni?	Við endurbyggingu húsa og staðsetningu mögulegra nýbygginga þarf að huga að sprungum og sprungukerfum, sbr. skilmálar að framan. Horfa þarf til niðurstaðna úr áhættumati náttúruvá sem nú er í vinnslu á höfuðborgarsvæðinu.

Óveruleg áhrif		
<b>Loftslagmál og kolefnispor landnotkunar</b>	11. Mun breyting og þróun byggðar og ræktunar á viðkomandi landskikjum leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO <sub>2</sub> ?	Líklegt er að víðari heimildir til enduruppbyggingar og nýbygginga á óbyggðum skikum geti leitt til aukinnar ræktunar lóðarhafa, sem ætti að hafa jákvæð áhrif á loftslagsbreytingar. Að sama skapi mætti reikna með sambærilegri ræktun ef skikarnir væru hluti af stærra útivistarsvæði til framtíðar.
Óveruleg áhrif		
<b>Áhrif á einstaka aðila</b>	12. Er breytingin íþyngjandi eða ívilnandi fyrir einstaka aðila eða hóp fólks?	Markmiðið með breytingunni er að skýra þær byggingarheimildir sem eru mögulegar á umræddum skikum og eru ívilnandi fyrir þá aðila. Hagsmunir einstakra hópa sem nú njóta útivistar á umræddum svæðum eiga ekki að skerðast umfram það sem nú þegar er.
Óveruleg áhrif / Jákvæð áhrif		

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru verulega neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrif eru varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, ná til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru. Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisáðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfisþátt. *Óvissa:* Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á stefnu aðalskipulagsins á síðari stigum s.s. við gerð deiliskipulags eða mat á umhverfisáhrifum framkvæmda.





## 6. Samráðs- og kynningarferli

Þann 11. júlí 2024 samþykkti borgarráð Reykjavíkur að kynna umrædda breytingu á AR2040 með framlagningu verklýsingar og draga að breytingartillögu sbr. 1-2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Umrædd gögn voru auglýst í fjölmiðlum og voru til kynningar í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar með athugasemdafresti til 15. ágúst sl. (sjá framkomnar umsagnir í viðauka 3). Alls bárust umsagnir og athugasemdir frá 21 aðila (sjá umfjöllun að neðan). Tillagan var lögð fram og kynnt í íbúaráði Grafarholts og Úlfarsárdals þann 16. sept. sl. Frumdrög að aðalskipulagsbreytingum höfðu einnig verið rædd við fulltrúa landeigenda á svæðinu, á fyrri stigum.

Kynningarferli verklýsingar (1. mgr. 30 gr. skipulagslaga) og fyrstu draga (2. mgr. 30. gr.) var felld saman, sem fordæmi er fyrir að gera þegar um minniháttar breytingar er að ræða. Í ljósi framkominna athugasemda við drögin og verklýsinguna, þar sem viðkomandi landeigendur og hagaðilar líta umræddar breytingar almennt nokkuð jákvæðum augum og breytingartillögur hafa verið kynntar innan hagsmunafélags landeigenda, er ekki talin ástæða til að ráðast í frekari kynningu á drögum að tillögu, heldur afgreiða tillöguna í lögformlega auglýsingu, sbr. 31. gr. skipulagslaga, þar sem hagaðilum gefst á ný tækifæri til að meta tillöguna og koma frekari athugasemdum á framfæri.

**Samantekt athugasemda við drög að tillögu og viðbrögð við þeim:** Af þeim 21 athugasemd sem barst við verklýsingu og drög að tillögu komu 8 þeirra frá einstaka landeigendum eða samtökum þeirra. Sjö umsagnir bárust frá lögbundnum opinberum eftirlitsaðilum, þar á meðal umsögn frá Borgarsögusafni og Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Tvær athugasemdir frá félögum hestamanna, auk athugasemdar frá Skógræktarfélagi Íslands, Veitum, íbúaráði Grafarholts og Úlfarsárdals og Seltjarnarnesbæ. Eins og að framan greinir þá var ákveðið að takmarka umrædda aðalskipulagsbreyting við einfalda skilmálabreytingu varðandi mögulegar byggingarheimildir á skilgreindum frístundalóðum, sbr. yfirskrift aðalskipulagsbreytingar og markmið. Athugasemdir sem varða almenna útivist, s.s. breytta legu reiðleiða er því vísað til frekari rýni og skipulagsgerðar.

- (1) Megin athugasemd landeigenda og lóðarhafa á svæðinu við tillögudrögin laut að ákvæðum um að ekki væri heimilt að skipta upp núverandi skikum í smærri lóðir. Hinsvegar var almennt tekið jákvætt í þá nalgun sem lagt var upp með í tillögudrögunum, hvernig mögulegt viðbótar byggingarmagn á núverandi landskikum væri skilgreint. Forsenda þess að opna á aukið byggingarmagn á viðkomandi landskikum, sem upphaflega voru seldir eða úthlutað sem lóðir fyrir sumarhús ásamt svæði til ræktunar, er að settar verði hömlur á uppskiptingu landskikanna eða þá binda nýjar heimildir við óbreytta skipan lóða.<sup>13</sup> Að öðrum kosti leiddu breytingarinnar til umtalsverðrar uppbyggingar og í raun þróun frístundabyggðar á stærri skikunum sem kallaða klárlega á að svæðin yrðu skilgreind sem frístundabyggð á þéttbýlisupprætti. Slíkt kallaði á umfangsmeiri breytingu aðalskipulags en hér er lagt upp með og breytingu sem væri í raun ekki í góðu samræmi við stefnu svæðis- og aðalskipulags um Græna trefilinn og vaxtarmörk byggðar.
- (2) Þakkað er fyrir athugasemdir reiðveganefnda sem eru gagnlegar til frekari ákvörðunar, en að svo stödd eru ekki forsendur eða ástæður til að taka þær inní umrædda aðalskipulagsbreytingu. Að hluta eru hugmyndir sem koma fram í athugasemdum viðkomandi aðila ekki í takti við framsettar hugmyndir í rammaskipulagi og krefjast því frekari

<sup>13</sup> Skipan lóða og landskika eins og hún er þegar aðalskipulagsbreyting er samþykkt í auglýsingu.

rýni. Vísað til frekari rýni á skrifstofu Umhverfi og náttúru og deiliskipulagsgerðar og síðar mögulegrar aðalskipulagsbreytingar.

- (3) Þakkað er fyrir athugasemdir Skógræktarfélags Reykjavíkur sem eru gagnlegar til frekari ákvörðunar, en að svo stöddu eru ekki forsendur eða ástæður til að taka þær inni umrædda aðalskipulagsbreytingu. Vísað til frekari rýni á skrifstofu Umhverfi og náttúru og deiliskipulagsgerðar.
- (4) Vegna athugasemda Borgarsögusafns og Minjastofnunar og krafna um fornleifaskráningu á umræddum svæðum, þá er minnt á að breytingin felur ekki í sér breytingar á landnotkun eða leiðir ekki til umfangsmikillar uppbyggingar, heldur er bundin við óverulega aukningu byggingarmagns á núverandi landskikum og lóðum og felst einkum í enduruppbyggingu núverandi húsa, hóflegum viðbyggingum við þau eða stöku nýbyggingu. Vegna athugasemda Minjastofnunar hefur verið bætt við skilmálum sem horfa þarf til við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags.

### **Samantekt athugasemda við auglýst tillögu og viðbrögð við þeim (sjá nánar afgreiðslubríf í**

**Viðauka 3):** Tillagan var auglýst, sbr. 31. gr. skipulagslaga, á tímabilinu frá 9.apríl 2025 til 23.maí 2025. Á auglýsingatímabilinu bárust alls 24 athugasemdir frá 20 aðilum. Í mörgum tilvikum voru fyrri athugasemdir landeigenda ítreakaðar, varðandi viðmið um byggingarmagn, uppskiptingu lóða en einnig kom fram það sjónarmið að sambærilegar heimildir um uppbyggingu ættu að gilda á báðum svæðum, þ.e. á OP28 giltu svipuð ákvæði og á svæði OP15. Einnig komu fram allmargar ábendingar frá opinberum umsagnaraðilum. Hér að neðan er almenn umsögn um framkomnar athugasemdir og helstu viðbrögð (sjá annars nánar um afgreiðslu og umsögn um athugasemdir í Viðauka 3):

Aðalskipulagsbreytingin varðar heimildir um uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28). Ekki er um breytingu á landnotkun að ræða, heldur skerpt á ákvæðum um hvað sé heimilt innan núverandi lóða og landskika á umræddum svæðum. Í mörgu eru um sambærileg svæði að ræða, annað innan Græna trefilsins og hugsað sem almennt útivistarsvæði til lengri framtíðar og hitt svæðið gæti til lengri framtíðar verið vænlegt til þéttbýlispróunar. Í báðum tilvikum þarf því að gæta hófs í uppbyggingu og að heimildir leiði ekki til samfelldrar frístundabyggðar eða þéttbýlispróunar. Með breytingunum er skerpt á réttarstöðu núverandi landeigandi og heimildir til uppbyggingar víkkaðar allnokkuð. Breytingunum hefur enda verið tekið fagnandi af flestum landeigendum.

Í athugasemdum flestra landeigenda komu fram óskir um að hámarksbyggingarmagn yrði hærra og að réttar væri að miða við nýtingarhlutfall og þannig tekið tillit til mismunandi stærða lóða. Einnig kom það sjónarmið fram hjá flestum að uppskipting lóða ætti að vera heimil og að nýjar lóðir nytu sömu heimilda og núverandi lóðir. Vegna þessara sjónarmiða er áréttað sem kom fram í viðbrögðum við drögin. Grundvallar forsenda þess að opna á aukið byggingarmagn á viðkomandi landskikum, sem upphaflega voru seldir eða úthlutað sem lóðir fyrir sumarhús ásamt svæði til ræktunar, er að setja ákveðnar hömlur á uppskiptingu landskikanna sem byggingarlóðir. Að öðrum kosti geta breytingar leitt til umtalsverðrar uppbyggingar og þróun frístundabyggðar á stærrri skikunum, en slíkt kallaði klárlega á að svæðin yrðu skilgreind sem frístundabyggð á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins. Það hefði í för með sér umfangsmeiri breytingu aðalskipulaginu en hér var lagt upp með og væri breyting sem ekki er í samræmi við stefnu svæðis- og aðalskipulags um Græna trefilinn og vaxtarmörk byggðar. Því er óhjákvæmilegt að miða gefnar byggingarheimildir við núverandi skipan lóða á svæðunum. Breytingin felur hinsvegar ekki í sér bann við að viðkomandi lóðum og landskikum verði skipt frekar upp eftir eignarhaldi í ræktarlönd. Ennfremur er mikilvægt að miða fremur við fastákveðið byggingarmagn en ekki nýtingarhlutfall, enda lóðum úthlutað á sínum tíma fyrir stök hús ásamt rúmgóðum ræktarbletti. Í ljósi ofangreindar athugasemda um byggingarmagn er þó lagt til að hámarks byggingarmagn færist úr 150 m<sup>2</sup> í 180 m<sup>2</sup>.

Einnig kom það sjónarmið fram frá flestum landeigendum að sambærileg ákvæði ættu að gilda á OP15 og OP28, varðandi mögulega uppbyggingu tengda ferðaþjónustu og útivistariðju. Á það er fallist sbr. tillaga að breytingum á auglýstri tillögu (sjá Viðauka 3). Umrætt ákvæði var ennfremur

endurbætt í samræmi við athugasemdir Mosfellsbæjar, að eðlilegt væri að setja ákveðið hámark á slíka uppbyggingu, enda gengið út frá hófstílltri aukningu byggingarmagns á báðum svæðum og einnig í ljósi þess að umfangsmeiri ferðaþjónusta er almennt eðlilegt að skilgreina sem verslunar- og þjónustusvæði.

Varðandi athugasemdir um lögheimilisskráningu þá fer um hana samkvæmt viðkomandi löggjöf og gerð viðkomandi húsnæðis og þannig ekki gert ráð fyrir að mögulegt verði að flytja lögheimili á umrædd svæði. Gefnar byggingarheimildir taka einkum til frístundalóða og frekari uppbygging á viðkomandi lóðum miðast almennt við stök frístundahús en ekki íbúðarhús.

Aðalskipulagsbreytingin er nú lögð fram til lokaafgreiðslu og hafa verið gerðar allnokkrar endurbætur á henni sbr. framkomnar athugasemdir og umsagnir.

## 7. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða m.a. eftirtaldir:

Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Íbúaráð Úlfarsárdals og Grafarholts	Íbúasamtök Úlfarsárdals og Grafarholts
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Græðir, landeigendafélag
Svæðisskipulagsnefnd vatnsverndar	Hestamannafélagið Fákur
Kópavogsbær	Reiðveganefnd suðvestursvæðis
Garðabær	Fisfélag Reykjavíkur
Hafnarfjarðarkaupstaður	Fjáreigendafélag Reykjavíkur
Seltjarnarneskaupstaður	Landsnet
Mosfellsbær	
Kjósarhreppur	Og fleiri aðilar eftir því sem þörf er á
Skipulagsstofnun	
Umhverfisstofnun	
Náttúrufræðistofnun Íslands	
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur	
Minjastofnun	
Borgarsögusafn	
Veitur	
Orkuveita Reykjavíkur	



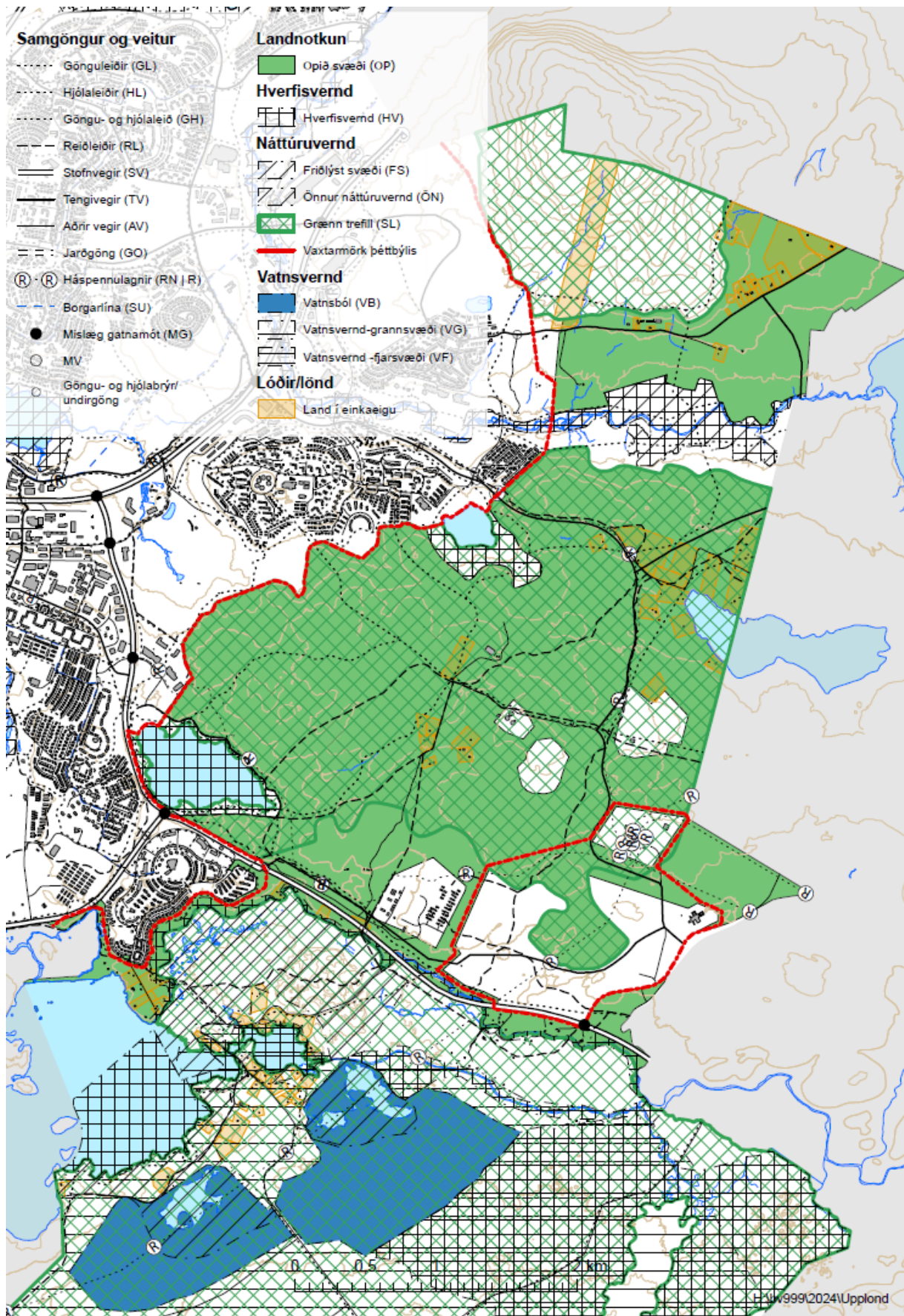
## Viðaukar

Tillaga eftir auglýsingu, um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2024:

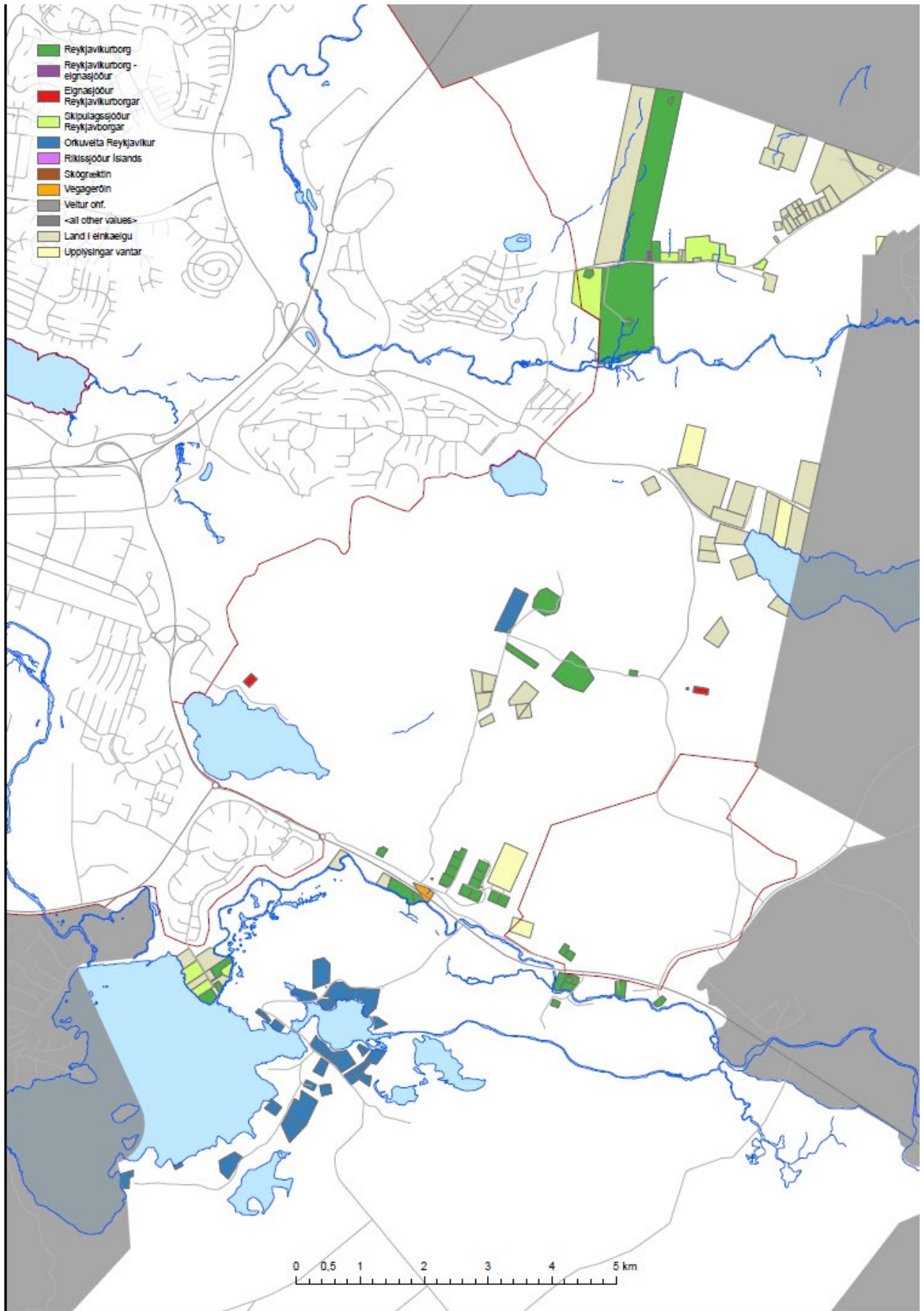
### **Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)**

#### **Heimildir um endurbyggingu, viðbyggingar og nýbyggingar**

Viðauki 1. Opin svæði og verndarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og lóðir og landskikar í einkaeigu (skýringarkort)	bls. 2-3
Viðauki 2. Rammaskipulag Austurheiða.	bls. 4-44
Viðauki 3. Athugasemdir og umsagnir við auglýsingu tillögu & viðbrögð við athugasemdum	bls. 45-102









# Austurheiðar rammaskipulag útivistarsvæðis

Forsendur, landgreining, hugmyndir og skilmálar

20. nóvember 2020

breytt 24.2. 2021



LANDMÓTUN

Unnið fyrir: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur



## **EFNISYFIRLIT**

### **1. INNGANGUR..... 6**

1.1. AÐDRAGANDI SKIPULAGSVINNU .....	6
1.2. VINNULAG OG UPPDRÆTTIR .....	6
1.3. MARKMIÐ .....	6
1.4. AFMÖRKUN.....	6
1.5. FYRIRLIGGJANDI SKIPULAG OG ÁÆTLANIR.....	7
1.6. UPPDRÆTTIR.....	8

### **2. FORSENDUR..... 8**

2.1. LANDSLAG OG STADHÆTTIR.....	8
2.2. JARÐFRÆÐI .....	9
2.3. VEÐURFAR.....	10
2.4. GRÓÐURFAR.....	11
2.5. SKÓGRÆKTARSVÆÐI.....	12
2.6. FUGLALÍF OG ANNAÐ DÝRALÍF .....	13
2.7. ÁR OG VÖTN .....	14
2.8. NÁTTÚRVERND .....	14
2.9. FORNLEIFAR.....	15
2.10. EIGNARHALD, LAGNIR OG EFNISTÖKUSVÆÐI.....	16
2.11. LANDNOTKUN Í AÐALSKIPULAGI .....	16
2.12. GRÆNI TREFILLINN .....	18

### **3. LANDGREINING OG SAMANTEKT..... 19**

3.1. LANDSLAGSHEILDIR .....	19
3.2. GILDISMAT .....	26
3.3. GILDI SÖGUMINJA .....	26

3.4. NÁTTÚRVERNDARGILDI.....	27
3.5. NÁTTÚRU- OG SÖGUGILDI .....	27
3.6. ÚTIVISTARGILDI.....	27

### **4. SKIPULAGSHUGMYND..... 28**

4.1. VERNDARSVÆÐI.....	28
4.2. ÚTIVISTARSVÆÐI.....	29
4.2.1. NÚVERANDI ÁNINGARSTAÐIR OG -SVÆÐI .....	29
4.2.2. NÝ ÁNINGASVÆÐI OG -STAÐIR.....	30
4.2.3. NÝIR ÚTSÝNISSTAÐIR .....	30
4.3. RÆKTUNARSVÆÐI .....	31
4.4. BYGGINGARSVÆÐI.....	32
4.5. SAMGÖNGUR .....	33
4.5.1. VEGIR .....	33
4.5.2. STÍGAR.....	33
4.5.3. REIÐSLÓÐAR.....	34
4.5.4. GÖNGUSKÍÐALEIÐ .....	34
4.5.5. FJALLAHJÓLALEIÐIR.....	34
4.5.6. HUNDASVÆÐI .....	35
4.5.7. FRISBÍGOLF .....	36
4.5.8. BÍLASTÆÐI OG REIÐHJÓLASTÆÐI .....	36
4.6. VEITUR.....	36

### **5. UMHVERFISÁHRIF..... 37**

### **6. AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU..... 38**

### **7. HEIMILDIR..... 39**

**8. VIÐAUKI GILDISTÖFLUR ..... 40**

**9. UPPDRÆTTIR..... 45**

Mynd 1. Jarðfræðikort af skipulagssvæðinu. Heimild jarðfræðivefsjá ÍSOR. .... 9

Mynd 2. Skýringar við jarðfræðikort. .... 10

Mynd 3. Vindatlas frá skipulagssvæðinu. Heimild: Veðurstofa Íslands..... 11

Mynd 4. Skóglendi og möguleg skógræktarsvæði skv. úttekt Skógræktarfélagi Reykjavíkur. .... 12

Mynd 5. Mófuglatalning á Austurheiðum. .... 13

Mynd 6. Mynd af skilti sem stendur við Reynisvatn. .... 14

Mynd 7. Verndarsvæði innan Reykjavíkur..... 15

Mynd 8. Atlaskort af skipulagssvæðinu sem sýnir gömul býli og kóngsveginn... 16

Mynd 9. Afmörkun skipulagssvæðis og lóðamörk lóða innan rammaskipulagssvæðisins..... 16

Mynd 10. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030..... 17

Mynd 11. Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem sýnir á skematískan hátt græna trefilinn..... 18

Mynd 12. Umhverfisþættir ásamt undirþáttum og umhverfisvísunum. .... 26

Mynd 13. Svæði á Austurheiðum er skipt niður eftir notkun. .... 28

Mynd 14. Skógræktarsvæði og möguleg skógræktarsvæði á heiðum í borgarlandinu. Heimild: Skógrækt Reykjavíkur..... 32

Mynd 15. Dæmi um aðgreiningu göngu- og reiðleiðar með grænu belti..... 34

Mynd 16. Morgunblaðshringurinn. Heimild: Hjólreiðasamband Íslands ..... 35

Mynd 17. Hugmyndir um uppbyggingu á hundafimismvæði. .... 35

Mynd 18. Svæði þar sem lausaganga hunda er heimil skv. samþykkt um hundahald í Reykjavík 478/2012. .... 36

Mynd 19. Mögulegt stækkunarsvæði fyrir núverandi frísbíggjvöll, núverandi svæði sýnt með gulri útlínu og stækkunarmöguleikar með blárri. .... 36

## 1. INNGANGUR

### 1.1. Aðdragandi skipulagsvinnu

Fleiri og fleiri nýta Austurheiðarnar til útivistar og er vaxandi þörf fyrir stefnumörkun um uppbyggingu tengdri henni fyrir svæðið. Við skipulagsgerðina þarf að hafa í huga þá fjölbreyttu hópa fólks sem stunda útivist s.s. hestafólk, gönguskíði, fjallahjól, torfæruhjól, göngufólk, skokkara, - og fisflug svo eitthvað sé nefnt.

### 1.2. Vinnulag og uppdrættir

Vinnuferlinu sem fylgt var við gerð þessa skipulags er lýst í meðfylgjandi yfirliti. Í grófum dráttum má skipta því í eftirtalin sjö þrep:

- A. Grunnupplýsingar. Skipulagsforsögn. Söfnun grunnupplýsinga og vettvangsathugun.
- B. Forsendur. Vinnsla úr fyrirliggjandi gögnum um jarðfræði, gróðurfar, dýralíf og lífríki Heiðmerkur. Öflun upplýsinga sem tengjast fornleifum, landnýtingu og mannvirkjum.
- C. Landgreining. Einsleit landsvæði, flokkuð í landslagsheildir út frá sameiginlegum einkennum á náttúrufari, landslagi og landnotkun.
- D. Samantekt. Á grundvelli greiningarinnar er landslagsheildunum gefið gildi út frá fjölbreytileika og sérkennum fyrir mismunandi þætti í náttúrufari, landslagi, landnotkun og fornleifum. Kynning fyrir nefndum og ráðum Reykjavíkurborgar.
- E. Hugmyndir. Á grundvelli mats á umhverfisáhrifum áætlunarinnar og landgreiningar eru settar fram hugmyndir sem mismunandi kostir og í framhaldi af því er valin sú lausn sem samræmist best markmiðum skipulagsvinnunnar.
- F. Stefnumörkun er sett fram í formi uppdráttar og greinargerðar.

- G. Almenn kynning og auglýsing á rammaskipulagi.

### 1.3. Markmið

Markmið með gerð rammaskipulags fyrir Austurheiðar er margþætt og er að að tryggja samræmingu landnotkunar innan svæðisins til að forðast hagsmunaárekstra milli núverandi og framtíðar landnotkunar á svæðinu. Helstu markmið eru:

- Afmarka og skilgreina svæði eftir nýtingu þeirra.
- Skapa fjölbreytt og aðgengilegt útivistarsvæði fyrir alla aldurshópa og ólíka notendahópa s.s. hestafólk, gönguskíði, fjallahjól, torfæruhjól, göngu, skokk, sveppatínslu, berjamó, ferðabjónustu og fisflug.
- Ákvarða og skilgreina legu helstu vegtenginga og göngu-, hjóla og reiðleiða um svæðið.
- Styrkja tengingu byggðar við útivistarsvæði.
- Styrkja samspil og tengingu Austurheiða við aðliggjandi útivistarsvæði.

### 1.4. Afmörkun

Afmörkun rammaskipulagssvæðisins, sem er um 930 ha. Svæðið nær yfir Austurheiðarnar að mestu, Hólmsheiði, Grafarheiði og Reynisvatnsheiði. Innan svæðisins eru Rauðavatn og Reynisvatn ásamt þeim hluta Langavatns sem er innan sveitarfélagsmarka Reykjavíkur.

Mörk svæðisins miða að mestu við vaxtarmörk þéttbýlis höfuðborgarsvæðisins í vestur, við mörk deiliskipulags útivistarsvæðisins í Úlfarsárdal til norðurs, og við sveitarfélagsmörk milli Reykjavíkur og Mosfellsbæjar í austur. Til suðurs er miðað við vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins sem dregin eru um athafnasvæðið á Hólmsheiði, deiliskipulagsmörk fyrir hesthúsasvæði í Almannadal og að Suðurlandsvegi.

## 1.5. Fyrirliggjandi skipulag og áætlanir

SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS, „HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040“

Rammaskipulag útivistarsvæðis á Austurheiðum er í samræmi við stefnu svæðisskipulagsins um greiðan aðgang að útivistarsvæðum umhverfis borgina. Þar er það lagt í hendurnar á sveitarfélögunum að þau móti sér „frekari stefnu og mögulegar aðgerðir til verndunar umhverfis og reksturs útivistaraðstöðu í Græna treflinum“ og að þau tryggi samræmt „net göngu-, hjóla- og reiðstíga sem tengja sveitarfélögin saman.“ Í svæðisskipulaginu er gert ráð fyrir græna þráðinum sem er gönguleið sveitarfélaga á milli í græna treflinum. Í samræmi við tilmæli svæðisskipulagsins verður græni stígurinn, samfelldur göngu- og hjólastígur sem tengir öll sveitarfélögin saman, skilgreindur um svæðið og leitað samráðs við gerð rammaskipulags við skógræktar-, náttúruverndar- og útivistarsfélög.

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Gerð rammaskipulags fyrir Austurheiðarnar er í samræmi við stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um grænu borgina sem er ætlað að stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og tryggja góð tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt útivistarsvæði. Litið er á opin svæði í borgarumhverfinu sem auðlind sem nauðsynlegt er að hlúa að. Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um heildarskipulag opinna svæða þar sem markmiðið er að mæta þörfum samfélagsins til útivistar og afþreyingar samhliða því að vernda náttúru- og mannvistarminjar innan borgarmarkanna. Þar eru stefnumið sem falla vel að markmiðum um rammaskipulag útivistarsvæðis á Austurheiðum með hjólreiðaleiðum og göngustígum sem

„þræða útivistarsvæðin ... stuðla að aukinni útivist og bættri lýðheilsu. Útivist er af margþættum toga og þurfa opnu svæðin að þjóna íbúum á fjölbreyttan hátt. Leggja þarf áherslu á sérstöðu og fjölbreytta notkunar- og útivistarmöguleika einstakra svæða.“ Við útfærslu skipulagsins verður hugað að tengingum við önnur útivistarsvæði sem æskilegt er að myndi „samfelldan vef eða grænt net um borgarlandið. Hann tengi saman hverfi, heimili, þjónustu og atvinnusvæði og tryggi tengsl íbúðarbyggðar við fjölbreytt náttúru- og útivistarsvæði.“ Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast almennri frístundaiðju og

útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa. Í jaðri græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga- og gistiþjónustu, en slík þjónusta má ekki kalla á nýlagningu vega. Einnig er heimilt að reisa mannvirki og byggingar sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarframkvæmdum. Hesthúsahverfi skulu samtengd með reiðstígum milli sveitarfélaga.

Innan svæðisins eru tvö hverfisvernduð svæði við Reynisvatn (OP18) og við Rauðavatn (OP17). Í aðalskipulagi Reykjavíkur er fjallað um hverfisvernduð svæði en þar segir m.a. að ekki sé heimilt að hindra leið fótgangandi meðfram ám og vötnum. Endanleg fjarlægð byggðar frá vötnum og ám verði skilgreind á grunni náttúrufarsúttekta og á grunni rammaskipulags fyrir viðkomandi svæði og afmörkun hverfisverndarsvæðis. Gera má ráð fyrir mannvirkjum innan helgunarsvæðis áa og vatna sem tengjast notkun svæðanna til útivistar s.s. stíga, dvalar- og áningarstaða.

Gert er ráð fyrir fjölbreyttri nýtingu svæðisins við Reynisvatn til útivistar og að þungamiðja þjónustu við útivistarsvæði Úlfarsárdals og Austurheiða verði í tengslum við þá uppbyggingu sem þegar hefur átt sér stað á svæðinu. Við Rauðavatn er fjölsótt útivistarsvæði allan ársins hring enda býður svæðið upp á mikla möguleika til vetraríþróttar og leikja. Vatnið og nánasta umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði vegna gróðurfars og fuglalífs. Stefnt er að því að þungamiðja þjónustu fyrir svæðið verði norðvestan við vatnið.

DEILISKIPULÖGÐ SVÆÐI

Fjórar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á svæðinu. Samkvæmt Skipulagsskjá Reykjavíkurborgar eru eftirtalin deiliskipulög í gildi á svæðinu:

- Deiliskipulag Reynisvatnsheiðar, vatnsgeymar
- Deiliskipulag fisfélagsins á Hólmsheiði m.s.br.
- Deiliskipulag á Hólmsheiði, athafnasvæði Landsnets
- Trippadalur, Aðveitustöð 12

Nálæg deiliskipulagssvæði:

- Deiliskipulag hesthúsabyggðar á Hólmsheiði, Almannadalur, m.s.br.
- Deiliskipulag Úlfarsárdals, útivistarsvæði
- Deiliskipulag Hádegismóa.

## 1.6. Uppdrættir

Kortagrunnur er frá LUKR með uppréttri loftmynd.

**Kortaskrá:**

- Kort 1.1 Afstöðumynd
  - Kort 1.2 Landhalli
  - Kort 1.3 Hæðarkort
  - Kort 1.4 Fornminjar
  - Kort 1.5 Núverandi stígar
  - Kort 1.6 Eignarhald
  - Kort 1.7 Veitur
  - Kort 1.8 Verndarsvæði
  - Kort 1.9 Reiðleiðir
  - Kort 1.10 Núverandi vegakerfi
- 
- Kort 2.1 Landslagsheildir
  - Kort 2.2 Gildi söguminja
  - Kort 2.3 Gróðurgildi
  - Kort 2.4 Gildi jarðmyndana
  - Kort 2.5 Landslagsgildi
  - Kort 2.6 Gildi fuglalífs
  - Kort 2.7 Náttúru- og sögugildi
  - Kort 2.8 Útivistargildi
  - Kort 2.9 Reiðleiðir tillaga

- Kort 2.10 Gönguleiðir
- Kort 2.11 Hjóla- og gönguskíðaleiðir
- Kort 2.12 Áningarstaðir
- Kort 2.13 Vernd
- Kort 2.14 Byggingarsvæði
- Kort 2.15 Vegakerfi

## 2. FORSENDUR

Almennt einkennist landslagið á Austurheiðum á jarðgrunnum og grýttum holtum og melum. Víða má sjá merki um jarðvegsrof og inni á milli eru mosa og lyngi-vaxnar lægðir. Þar hefur verið gróðursett mikið af trjáplöntum og ber mest á stafafuru, birki og víði, en einnig má finna blágreini, lerki og fleiri tegundir. Furan er mest áberandi enda hefur hún víða náð 3-4 m hæð. Á opnum svæðum má víða sjá stóra fláka af lúpínu. Austurheiðarnar eru hluti af upplandi Reykjavíkur.

### 2.1. Landslag og staðhættir

Svæðið er u.þ.b. 930 ha að stærð og afmarkast af Suðurlandsvegi til norðurs, ánni Bugðu, Elliðavatni og sveitarfélagamörkum Kópavogs til vesturs, gömlu Heiðmerkur girðingunni til austurs og sveitarfélagamörkum Garðabæjar til suðurs.

Hólmsheiði er víða allblásin og þar eru melar, holt og bersvæðisgróður. Í suðri er Suðurlandsvegur og Hólmsá og borgarmörk Reykjavíkur í austri. Að norðan nær svæðið að spennivirki Landsnets og að vestan að hesthúsasvæði Fjárborga.

Svæðið er í nokkrum halla, sem nær frá Suðurlandsvegi í um 85 m.y.s. til norðurs upp í allt að 140 m.y.s. Austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi á svæðinu. Útsýni er til suðurs yfir Rauðhóla, Heiðmörk, Elliðavatn og til Bláfjalla. Hengill sést í austri og frá efsta hluta svæðisins sést til Esju í norðri.

Nokkuð er um mannvirki á svæðinu og eru heitavatnstankar Orkuveitunnar áberandi kennileiti þar sem Hólmsheiði og Grafarheiði mætast. Þangað kemur heitt vatn frá Nesjavallavirkjun og er leitt áfram í heitavatnstanka í Grafarholti í pípu sem liggur að hluta ofanjarðar. Þarna er tengivirki Landsnets og frá því liggur

háspennulína þvert í gegnum svæðið. Fangelsið á Hólmsheiði var tekið í notkun í júní 2016 og einnig má finna fisflugvöll með flugskýli og litlum grasflugbrautum.

Allmikið er um vegslóða og stíga, sem sumir eru frá stríðsárunum, þegar hluti svæðisins var bækistöð setuliðsins. Sumir þessara slóða eru akfærir. Slóðarnir hafa verið mikið notaðir af hestamönnum.

Grafarheiðin er betur gróin en Hólmsheiði og þar hefur síðan 1990 verið unnið töluvert ræktunarstarf. Þar hefur verið plantað trjám, rofabörð stungin, dreift áburði, alaskalúpínu plantað eða sáð. Í kjölfar þessa hefur gróðurfar og ásýnd breyst mjög mikið. Nokkur sumarhúsabyggð hefur verið á svæðinu í gegn um tíðina og einhverjir bústaðir standa enn á meðan aðrir eru horfnir. Sumarhúsareitirnir eru margir hverjir mjög vel gróinir.

Grafarheiðin liggur að golfvöllinum við Grafarholt og byggð athafnasvæðisins í Hádegismóum. Næst Suðurlandsvegi er Rauðavatn, sem er talið draga nafn sitt af rauðum lit vatnablöntu sem lifir í vatninu. Þar er einn elsti ræktaði skógur Íslands. Í hann var fyrst gróðursett árið 1901 þegar Rauðavatsstöðin var starfandi á vegum Skógræktarfélag Reykjavíkur. Víða er fallett útsýni ef gengið er frá Rauðavatni upp á heiðarbrúnina til norðurs.

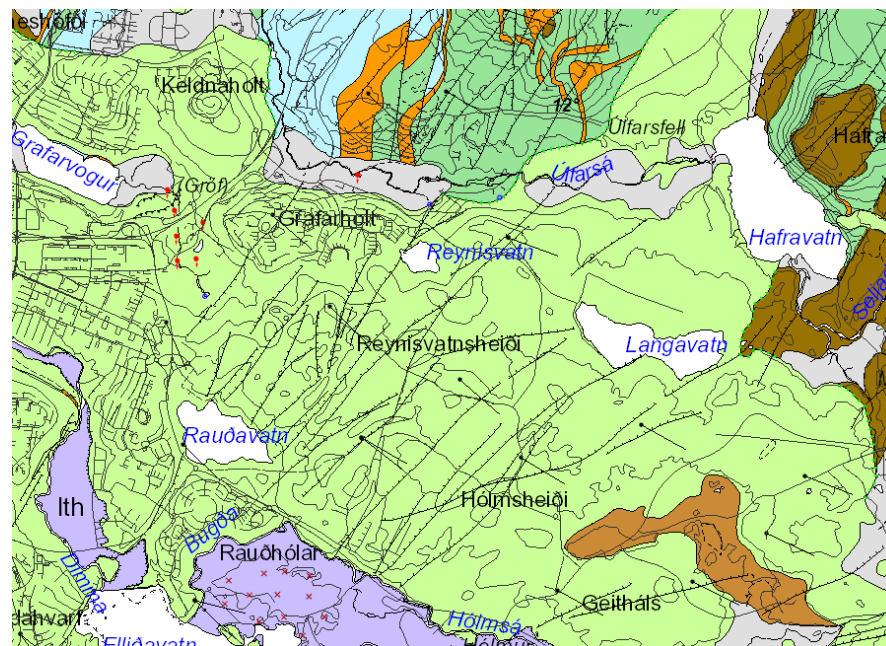
Reynisvatnsheiði liggur upp af Reynisvatni í átt að Langavatni. Um er að ræða land sem er í u.þ.b. 70 –150 m.y.s Hluti svæðisins við Reynisvatn er vel gróið en á Reynisvatnsheiði er nokkuð um lítt gróna eða ógróna mela.

Á hluta heiðarinnar hefur verið plantað trjám og þá mest af stafafuru og ilmbjörk og hafa lundir víða náði yfir 2 metra hæð. Stærsta mýrlendið á Austurheiðum er Starmýri, milli Reynisvatns og Langavatns.

Nafn Reynisvatns er dregið af þjóðsögunni um Reyni bónda og dóttur hans, sem drukkuðu bæði í vatninu og silungsveiði lagðist af. Fiski hefur verið sleppt í vatnið um árabíl og er því bæði villtur stofn og ræktaður í vatninu. Vatnið er mjög grunnt og ekki sjáanlegt afrennsli af því en hlaðið hefur verið fyrir náttúrulegt afrennsli þess.

## 2.2. Jarðfræði

Á Austurheiðum eru a.m.k. þrjú aðskilin grágrýtishraun. Öll hraunin eru vafalítið aðrunnin og upptaka þeirra að leita á Bláfjalla- og/eða Hengilssvæðinu. Aldur þeirra er líklega nokkur hundruð þúsund ár. Nágrenni byggðarinnar í Reykjavík einkennist af jökulsorfnum grágrýtisholtum þar sem stöðuvötn eins og Reynisvatn og Rauðavatn hafa myndast í dældum. Á Austurheiðum er mjög mikið af misgengjum og sprungum. Sprungurnar eru flestar fornar að sjá og virðast ekki hafa hreyfst í þúsundir ára. Fjórar smærri sprungur virðast nýlegar því þær eru opnar að hluta. Upp úr bólstra- og móbergshrauninu rísa jarðvegssnaud og grýtt klapparholt sem eru einkennandi fyrir svæðið.



Mynd 1. Jarðfræðikort af skipulagssvæðinu. Heimild jarðfræðivefsjá ISOR.



## Skýringar / Legend

### Hraun / Postglacial lavas

Sjá lista yfir merkingar, heiti hrauna og aldur við hægri jaðar kortis  
See lava symbols, name and age on list to the right

	Sögulegt hraun frá 9.-13. öld Historical lava, 9th-13th century
	Hraun frá 8.-9. öld Lava, 8th-9th century
	Forsögulegt hraun, 1900-2400 ára Prehistoric lava, 1900-2400 years old
	Forsögulegt hraun > 2400 ára Prehistoric lava > 2400 years old
	Pikriðhraun Picrite basalt lavas
	Dyngja < 7000 ára Lava shield < 7000 years old
	Dyngja > 7000 ára Lava shield > 7000 years old

### Berggrunnur / Bedrock

	Móberg frá seinni hluta síðasta jökulskeiðs Hyaloclastite, late Weichselian
	Móberg frá fyrri hluta síðasta jökulskeiðs Hyaloclastite, early Weichselian
	Móberg frá eldri jökulskeiðum Bruhnes Hyaloclastite, early to late Bruhnes
	Móberg eldra en Bruhnes Hyaloclastite, older than Bruhnes
	Grágrýnishettur á móbergi Lava cap on hyaloclastite
	Grágrýnsflákar Interglacial shield lava
	Þóleitt basalt Tholeiite lava
	Ólivínþóleitt í staða Olivine tholeiite
	Andesit Andesite
	Liparit (ríólit) Rhyolite
	Innskot (dólerít, gabbró) Intrusion (dolerite, gabbro)
	Setberg Sedimentary horizons

### Laus jarðlög / Superficial deposits

	Berghlaup Rock slide
	Óskilgreind sethula Undefined surface deposits
	a. Glóska, b. Óskugljur a. Tephra, b. Tephra Crater
	Glóska frá ísöld Pleistocene tephra

### Tákn / Symbols

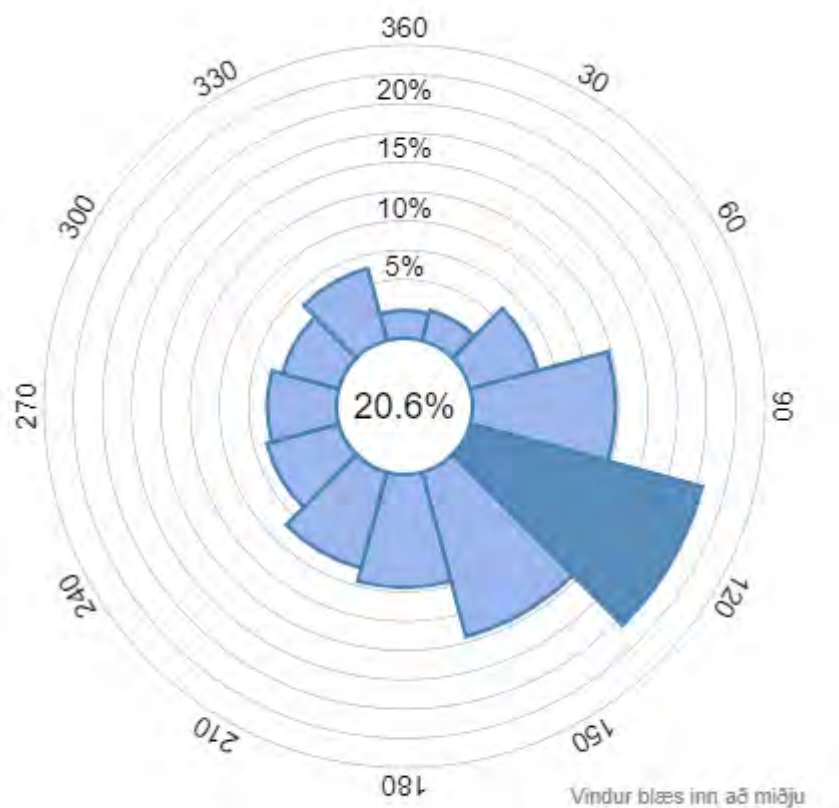
	a. Gjall eða klepragljur, b. Gígaróð a. Scoria or spatter cone, b. Crater row
	Dyngjubóla Rootless shield
	Cervigljur Rootless cone
	a. Gígur frá ísöld b. Dyngjugljur frá nútíma a. Pleistocene crater b. Postglacial shield crater
	Sprengigljur af völdum jarðhita og kviku Hydrovolcanic, hydrothermal explosion crater
	Hraunrás Lava tube
	Hrauntróð Lava channel
	Halli jarðlaga Dip and strike
	Niðurfall Collapse pit
	Óskjurnim Caldera rim
	a. Hraunjaðar, b. Öviss hraunjaðar a. Lava margin, b. Inferred lava margin
	a. Misgengi, b. Glá a. Fault, b. Open fissure
	Mörk jarðlaga, óljós Contact approximate
	Fornskeljar Fossil shells
	Gufu- eða leirhver Solfatara, fumarole
	a. Laug, b. Horfin laug a. Warm spring, b. Dried up hot-spring
	Ókelda Mineral spring
	Lind a. 10-100 l/s, b. >100 l/s Spring a. 10-100 l/s, b. >100 l/s
	Lindasvæði >100 l/s Spring area >100 l/s
	Hraunhellir Cave
	Surtarbrandur Lignite
	Berghlaupsskál Rock slide scar
	Berghlaupsjaðar í sjó Rock slide margin in sea
	Mörk milli tertíer og kvarter 2.58 M ár / Tertiary and Quaternary boundary 2.58 Ma
	Mislaegi, eyða - 0.5 - 2 milljónir ára / Unconformity, hiatus - 0.5 - 2 Ma
	Jökulgarður End moraine
	Jökulrákir. Stefna að athugunarstað Glacial striae. Direction towards observation point.

## 2.3. Veðurfar

Sjálfvirk veðurstöð var sett upp á Hólmsheiði í febrúar 2006 vegna skoðunar á hugsanlegu flugvallarstæði. Hún hefur frá upphafi mælt hita, raka, vindhraða, vindátt og vindhviðu. Í febrúar 2008 voru settir upp sjálfvirkir skyggis- og skýjahæðamælar og stóðu skyggismælingarnar fram í maí 2010 en skýjahæðamælingarnar til febrúar 2012, en þá voru báðir mælar teknir niður. Úrkomumælir hefur verið á Hólmsheiði síðan í september 2008. Nokkrar veðurathugunarstöðvar hafa verið reknar tímabundið í nágrenni Hólmsheiðar. Á árunum 2001–2011 var rekin sjálfvirk veðurstöð á Miðdalsheiði norðan Sandskeiðs vegna hugsanlegs flutnings æfingarflugs. Á Hólmi var mönnuð veðurstöð 1961–1983 og sjálfvirkar veðurstöðvar í um sex mánuði við Kolviðarhól, við Hellisskarð. Í lok sjöunda áratugar síðustu aldar voru vindhraða og vindátta mælingar gerðar í Grafarholti og Breiðholtshvarfi.<sup>1</sup>

Mynd 2. Skýringar við jarðfræðikort.

<sup>1</sup> Veðurathuganir og mat á veðurfari á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til flugvallarkosta, Veðurstofa Íslands 2014.



Mynd 3. Vindatlas frá skipulagssvæðinu. Heimild: Veðurstofa Íslands.

Hitafar á veðurmælingastöðinni á Hólmi sýna að köldustu mánuðirnir eru desember og janúar með um  $-2^{\circ}\text{C}$  meðalhita en heitast er í júlímánuði um  $10^{\circ}\text{C}$  að meðallagi (Úrkomumælingar sýna að ársúrkoma 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. Snjöhula var að jafnaði

meiri en 50% yfir vetrarmánuðina, og snjódýpt var að meðaltali 5 - 20 cm<sup>2</sup>. Tölur yfir snjöhulu hefur vafalaust breyst sl. áratug þar sem vetur hafa verið frekar snjóléttir.

Þó svo að veðurfarsmælingar á Hólmi og Sandskeiði gefi almennar upplýsingar um veðurfar á svæðinu þá er veðurfar innan svæðisins mjög staðbundið enda skógur myndarlegur á sumum stöðum með sitt eigið „mikróklíma“. Veðurfar í skógum er margbrotið þar sem oft getur verið munur á veðurfari á milli skógarbotns og krónurýmis. Einnig er munur á milli barrskóga og laufskóga, ræktunaraðferða og aldur trjáa.

Munur er á lofthita í krónurými skóga og skógarbotni og eru hitasveiflur í skógi minni. Svalara er í skógum að degi til á sumrin en hlýrra er að næturlagi en á opnum svæðum vegna meiri uppstreymis lofts frá opnum svæðum. Skógar eru því ekki mikil uppspretta loftendurnýjunar sem á sér stað að næturlagi en draga úr áhrifum eða jafna út svokallaða kuldapolla. Í skógum er ennfremur skjólsælla og vindhraði nær mjög skammt inn í skóginn. Skógarveður er loftslag sem er mjög þægilegt fyrir heilsu fólks vegna takmarkaðra hitasveiflna, skjóls, og einnig vegna lyktar og ljósafars. Þetta eru eiginleikar sem stuðla að bættri heilsu fólks. Einnig síar skógur óhreinindi úr lofti og er því andrúmsloft hreinna í skógum.

## 2.4. Gróðurfar

Austurheiðar eru viðáttumikið heiðaland og gróðurfar hefur tekið talsverðum breytingum síðan skýrsla Náttúrfræðistofnunar um náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur var gefin út árið 1996. Heiðin sem var fyrrum víða all blásin er mikið til orðin skógi vaxin og lúpínubreiður þekja stóra hluta svæðisins.

Fáeinir tegundir plantna sem hafa fundist á svæðinu hafa nokkra sérstöðu eins og fram kemur í greinargerð um náttúrufar á svæðinu frá 1996.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Veðurstofa Íslands 2004, Veðurfar á fyrirhuguðum byggingareit fangelsis á Hólmsheiði.

<sup>3</sup> Kristbjörn Egilsson, Haukur Jóhannesson, Jóhann Óli Hilmarsson og Kristinn Haukur Skarphéðinsson, 1996. Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur og Skógræktarfélag Reykjavíkur, 2013.



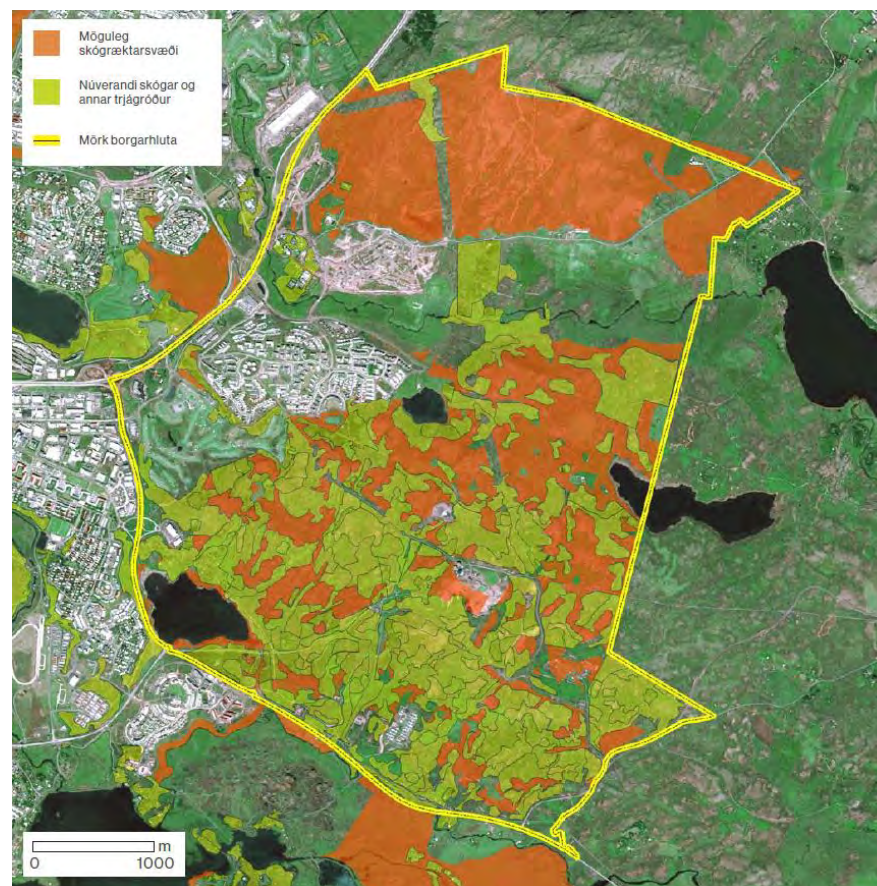
Gullkollur vex hér og þar en hann er frekar sjaldséður hér á landi. Aðalútbreiðsla hans er á Reykjaneskaga. Fuglaertur hafa fundist á tveimur stöðum en þó þær vaxi í öllum landshlutum þá eru þær fremur sjaldgæfar. Báðar þessar tegundir bæta jarðveginn og gera þannig sama gagn og alaskalúpínan en hafa að auki þann kost að vera smávaxnar þannig að þær dafna vel í sambýli við aðrar jurtir. Við Rauðavatn hafa fundist þrjár tegundir sem teljast sjaldgæfar; rauðberjalýng, skógarsmári og engjamura. Skollafingur fannst við Nónhæð eða Nónás.

## 2.5. Skógræktarsvæði

Trjám hefur verið plantað við Rauðavatn frá 1901 og á tímabili var þar skógræktarmiðstöð á vegum Skógræktarfélagi Reykjavíkur. Við Rauðvatn, Reynisvatn, Langavatn og í Almannadal eru gömul sumarbústaðalönd og á lóðum við þá hefur víða verið plantað trjám og settur niður annar gróður. Sumir lundirnir eru orðnir mjög gamlir (Kristbjörn Egilsson, Haukur Jóhannesson, Jóhann Óli Hilmarsson og Kristinn Haukur Skarphéðinsson, 1996. Náttúruferir í austurlandi Reykjavíkur).

Á loftmynd frá 1990 (Landmælingar Íslands) má sjá að á þeim tíma eru trjáreitir sjáanlegir við Rauðavatn á svæði milli vatnsins og Suðurlandsvegur. Að auki eru ræktunarblettir við sumarbústaði. Að öðru leyti var lítil trjárækt á Austurheiðum en eftir 1990 var farið að planta trjám skipulega. Þar hefur verið plantað milljónum trjáplantna en síðustu ár en verulega hefur dregið úr því magni sem plantað er árlega síðustu ár. Árið 2014 var plantað um 20.000 plöntum. Þá var um tíma unnið í rofabörðum og sett niður lúpína á Austurheiðum, elri, selja, álmur, blæösp, þöll, hvítþinur, fjallapinur, broddfura, bergfura, fjallafura, hvítgreni, svartgreni kínagreni og broddgreni. Vegna þessarar ræktunar hefur ásýnd svæðisins breyst mjög mikið síðustu ár.

Víða eru komnir þéttir lundir á Austurheiðum, mest fura og nokkur svæði þarfnast grisjunar. Lundir við Reynisvatn eru orðnir mjög háir og eins eru lundir í Leirdal mjög þéttir.



Mynd 4. Skóglendi og möguleg skógræktarsvæði skv. úttekt Skógræktarfélagi Reykjavíkur.

## 2.6. Fuglalíf og annað dýralíf

Á Austurheiðum er mólendi og skógrækt ríkjandi og einkennist fuglalíf af því. Algengar tegundir eru mófuglar eins og heiðlóa, spói, hrossagaukur og þúfutittlingur sem finnast um allt svæðið. Stelkar verpa við votlendisbletti, í grösugustu hvömmunum og í lúpínustóði. Fjölbreytileiki mófugla á Austurheiðum er frekar lítill og hefur dregist saman frá athugunum fyrir rúmlega 20 árum síðan. Svæðið hefur breyst mjög í gegnum árin með aukinni skógrækt og aukinni útbreiðslu lúpínu. Hin upprunalegu gróðurlendi eins og mólendi og moslendi eru að hörfa.

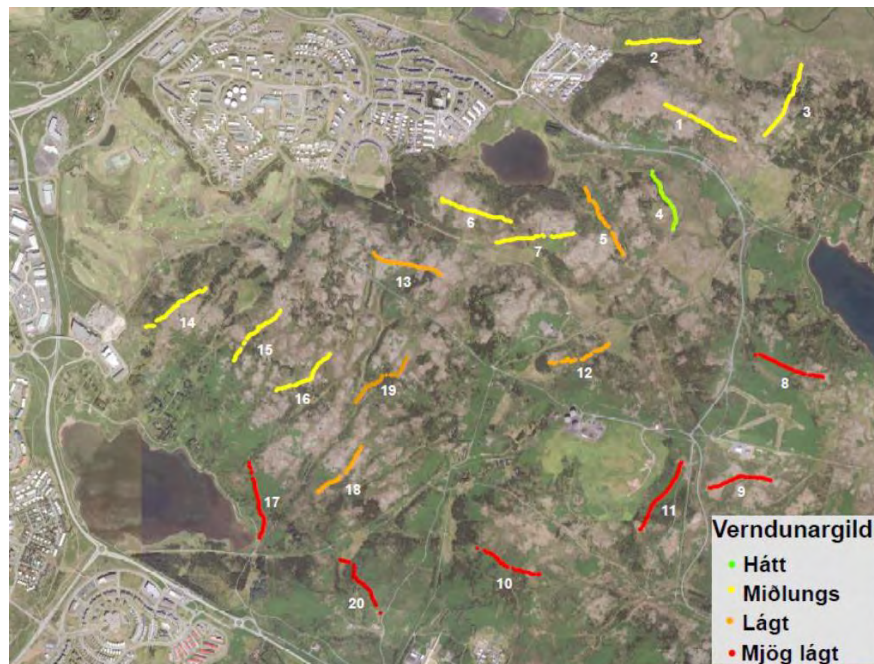
Í mófuglaúttekt sem fram fór árið 2018<sup>4</sup> fundust í hverju sniði allt frá 2 tegundum upp í 7 tegundir. Hrossagaukur (*G. gallinago*), skógarþröstur (*T. iliacus*) og þúfutittlingur (*A. pratensis*) voru langalgengustu tegundirnar. Allar þessar tegundir kunna vel við sig í lúpínubreiðum, og skógarþrösturinn einnig í skóglendi. Lítið sást af spóa (*N. phaeopus*) og heiðlóu (*P. apricaria*) og eins og áður sagði er líklegt að þær tegundir séu að hörfa vegna aukinnar útbreiðslu skóga og lúpínu á svæðinu.

Þegar horft er á einstök svæði á Austurheiðum þá sker votlendið í Starmýri sig frá öðrum svæðum, en þar er meira um mó- og vaðfugla. Stærstu samfleyttu þurrlendisbersvæðissvæðin er að finna á Grafarheiði en þar ógnar lúpína víða upprunalegum gróðurlendum. Á Hádegishæð og Nónási og Reynisvatnsheiði eru einnig að finna mikilvæg bersvæðissvæði. Hrossagaukur (*G. gallinago*) og þúfutittlingur (*A. pratensis*) eru algengir á svæðinu og kunna ágætlega við sig í blönduðum skógi og mólendi. Hrossagaukur (*G. gallinago*) er einnig algengur í lúpínubreiðum. Skógarþröstur er síðan langalgengastur en með vaxandi skógrækt má reikna með enn meiri fjölgun hans á svæðinu sem og líklegri fjölgun annarra skógarfugla eins og auðnutittlings og sjaldgæfari tegunda eins og krossnef og glókkoll (sem ekki sást í talningunum núna en hafa sést á þessum slóðum).

Talsvert fuglalíf er við Rauðavatn þann tíma sem vatnið er autt en það er venjulega frá lokum apríl og fram eftir október. Andfuglar og máfar eru mest áberandi en síðsumars sækja einnig að vatninu hópar vaðfugla, t.d. lóur, spóar og

lóuprælar. Nokkrar tegundir fugla verpa við vatnið eða leita þangað með unga sína og til fæðuöflunar. Stokkendur, skúfendur, duggendur og toppendur sjást oftast nær á vatninu á sumrin. Duggendur verpa a.m.k. öðru hverju og hafa gert í áratugi. Flórgoði hefur nýlega hafið varp þar að nýju. Sérstaklega mikilvæg fuglasvæði eru við austur- og suðurströnd vatnsins.

Frá náttúrunnar hendi er Reynisvatn lífríkt vatn en umhverfi þess hefur tekið stakkaskiptum á síðustu árum. Áður var þar stunduð fiskrækt og mikil sportveiði með tilheyrandi truflunum fyrir fugla. Vegna þessa helst fátt fugla við vatnið og er fuglalíf þar nú einungis svipur hjá sjón miðað við það sem áður var. Endur sjást nú afar sjaldan og fuglavarp á bökkum vatnsins þrífst ekki vegna stöðugs ágangs. Það er helst að kriur sjást þar í ætisleit.



Mynd 5. Mófuglatalning á Austurheiðum.

<sup>4</sup> Mófuglatalning á Austurheiðum, 2018.



Fuglalíf á Langavatni er lítið og fábrotið. Endur sjást þar stöku sinnum (stökkönd, toppönd og jafnvel æðarfugl) en virðast ekki verpa þar, a.m.k. ekki að staðaldri. Stöku kríur sjást í ætisleit og einstöku mófuglar meðfram bökkum. Miðsumars koma nokkur grágæsapör að vatninu ofan úr heiðinni og halda þar til með unga sína. Í Staramýri og á því svæði er talsvert fuglalíf. Álftarpar varp t.d. sumarið 1984 og sumarið 1995 sáust þar urtendur, toppendur og jaðrakan.

**Reynisvatn Fuglalíf og umhverfi**

Á margan hátt er lífríkið hér við Reynisvatn sérstakt. Áhrif mánningsins á umhverfið hér eru mikil, þar sem voru áður l ynggheiðar og melar, er í dag ört vaxandi skógur sem innan tíðar mun verða hávaxinn og skjólsæll fyrir ýmsar fuglategundir sem ekki þrífust hér áður og eru okkur mönnum til gleði og yndisauka.

Vatnið er vinsælt af stangveiðimönnum og hafa margir veitt sinn fyrsta fisk í Reynisvatni og þar með verið kveiktur veiðlahugi sem mörgum endist alla ævi.

Hér hafa numið land ýmsar fuglategundir sem voru næsta fáséðar á þessum slóðum áður en skóginum var plantað en á meðan aðrar tegundir sem áttu sér hér kjörlandi áður hafa þurft að hörfa fyrir breyttu gróðurfari. Jafnframt hefur fuglalíf á vatninu breyst. Áður urpu þar nokkrar æðarkollur en þær eru nú hornar, einnig tjaldur, spói og kría. Toppendur sækja nú í fiskinn og jafnvel himbrimar. Hér er mikið fuglalíf og staðurinn því tilvalinn til að njóta nærveru við þessa fiðruðu vini okkar.

*Reynisvatn is a natural lake whose surroundings have been heavily influenced by people. The dominant habitats in the area used to be moorland and gravel flats but today tree plantations are spreading over the hills and small valleys around the lake. Species such as Redwing, Common Redpoll and Goldcrest are new colonists in these woodlands, while birds which prefer open country are becoming scarcer. The lake is a popular site for fishing and contains introduced rainbow trout which attract birds like Red-breasted Merganser and even Great Northern Diver. The birdlife on the lake has also changed as a result of increased traffic in the area. Former breeders such as Common Eider, European Oystercatcher, Whimbrel and Arctic Tern have now disappeared.*

*The birds and the environment are sensitive, so please take care not to disturb the wildlife when walking around the lake or in the woods.*

**Grágæs**  
Anser anser  
Grágæs er stærst þeirra gæsa sem verpa eða hafa viðvöl á Íslandi. Nokkur pör verpa í grend við Reynisvatn og letta þangað til að baða og hvílast, en bita grasblaá í grendinni.  
- A few pairs of Greylag Geese breed close to Lake Reynisvatn and use it as a roost.

**Heiðlöa**  
Pluvialis apricaria  
Heiðlöa er meðalstór vaðfugl, gulbrúnnflokroitt að ofan en hvít og svart að neðan. Hún er algeng í opnu landi kringum Reynisvatn, veur þurr mólendi til varps og er frjósið opið. Hún forðast skóglendi.  
- The European Golden Plover is a common upland bird, breeding in open nests in moorland around the lake.

**Hrossagaukur**  
Gallinago gallinago  
Hrossagaukur er algengur meðalstór vaðfugl, sem sést oftast þegar hann flygur hringflug yfir óðali sínu og „hneggjar“ með stélþjónum. Hann er algengur varpfugl í myrlendi og þurrlandi kringum Reynisvatn.  
- The Common Snipe is a wide-spread breeder in wet and dry habitat around the lake.

**Skógarpröstur**  
Turdus iliacus  
Skógarpröstur er brútleitur að ofan, ljós og ríkköttur að neðan, með áberandi brúna rök og rauðbrúna síbur og undirvengi. Hann er einkennistugi íslenskra skóga og algengur varpfugl á skógrælistræðum kringum Reynisvatn og í húsgörðum í Grafarholti. Sést allt árið.  
- The Redwing is a common breeder in all kinds of woodland, including the woods around Lake Reynisvatn.

Mynd 6. Mynd af skilti sem stendur við Reynisvatn.

## 2.7. Ár og vötn

Innan skipulagssvæðisins eru þrjú vötn, Rauðavatn, Reynisvatn og Langavatn. Þessi vötn hafa hvorki aðfall né útfall ofanjarðar.

Rauðavatn er ekki stórt vatn, aðeins 0,32 ferkílómetrar og víðast aðeins um einn metri á dýpt; um einn og hálfur metri þar sem það er dýpst. Hvergi rennur úr Rauðavatni og vatnasvið þess er afar lítið. Það er því að mestu leyti háð sveiflum í veðurfari hvað varðar stærð og vöxt. Líklegast tekur vatnið nafn sitt af vatnablöntunni síkjarnara en stöngull plöntunnar er rauðleitur og blóm þess á yfirborðinu eru einnig rauð. Vel má sjá þetta þegar lítið er í vatninu en þegar glittir í heilu breiðurnar af plöntunni. Gott stígakerfi liggur um skóginn og hringinn í kringum vatnið. Svæðið er mikið nýtt allan ársins hring til göngu og útreiða og á veturnar má oft sjá fólk á skautum og í skíðagöngu.

Reynisvatn er talsvert minna en Rauðavatn eða 0,08 km<sup>2</sup>, með vatnasvið sem er 1,7 km<sup>2</sup>. Reynisvatn er staðsett í dæld milli jökulsorfinna grágrýtisholta. Útfall hefur verið úr vatninu til norðurs en hlaðið hefur verið í það og vatnsborðið þannig hækkað.

Langavatn er 0,42 ferkílómetrar að stærð og er á mörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Náttúrfræðistofnun Íslands skilgreinir vatnið sem kransþörungavatn. Vatnsborð vatnsins sveiflast mjög og stafar það e.t.v. að hluta til af miklum sveiflum í vatnsborði.

## 2.8. Náttúruvernd

Rauðavatn, Reynisvatn og Langavatn njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd nr. 60/2013. Þar falla þau undir a. lið 1. mgr. 61. greinar en þar segir:

a. votlendi, svo sem hallamýrar, flóar, flæðimýrar, rústamýrar, [20.000 m<sup>2</sup>] <sup>1)</sup> að flatarmáli eða stærri, stöðuvötn og tjarnir, 1.000 m<sup>2</sup> að flatarmáli eða stærri, og sjávarfittjar og leirur.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Rauðavatn hverfisverndað og nánasta umhverfi Reynisvatns. Eftirfarandi umfjöllun um svæðin er að finna í Aðalskipulagi Reykjavíkur:

- **Reynisvatn, Starmýri (h13)**, : Berggrunnur er nokkur hundruð þúsund ára gömul hraun og setja gömul misgengi og sprungur mikinn svip á svæðið. Fjölbreytt landslag er víða utan í holtunum, þurrlendi með lyngmóum, graslendi og mosapembu er ríkjandi. Starmýri á milli Reynisvatns og Langavatns er heillegt og gróskumikið votlendi. Fuglalífið einkennist af mófuglum og verpa sumar tegundir, eins og spói, óvenjulega þétt á svæðinu.
- **Rauðavatn (h14)** Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.



Mynd 7. Verndarsvæði innan Reykjavíkur.

## 2.9. Fornleifar

Fyrir liggur bráðabirgðaskráning fyrir skipulagssvæðið frá febrúar 2021 sem unnin var af Borgarsögusafni Reykjavíkur og einnig punktaskrá með staðsetningu á öllum minjum á Austurheiði sem gefur góða mynd af dreifingu minja innan svæðisins. Þéttleiki fornleifa er mestur við Rauðavatn og Reynisvatn. Nokkrar eru skráðar í landi Grafar við Rauðavatn. Innan athugunarsvæðisins er þéttleiki þeirra mestur við suð-austur enda Rauðavatns. Skráðar minjar og dreifing þeirra (punktaskrá) er sýnd á skýringaruppdrætti nr. 1.4.

Grafarheiði dregur nafn sitt af bænum Gröf sem stóð fyrir botni Grafarvogs. Grafarkot, sem var kotbýli frá Gröf, stóð þar sem golfvöllurinn er í dag. Ber völlurinn heitið Grafarkotsvöllur. Grafarsel var friðlýst árið 1987 en það stendur á fallegum stað undir Selbrekkum, norðaustan við austurenda Rauðvatns. Grónar og greinilegar tóftir og grasvænar brekkur umhverfis. Staðsetning selsins er sérstök þar sem selið er nánast komið inn í byggðina á höfuðborgarsvæðinu.<sup>5</sup>

Á móhól sunnan við Rauðavatn er fjárborg og sést vel móta fyrir henni á hólnum. Fjárborgin er 9x9 m og veggir hennar eru um hálf metra háir og um 2 metra breiðir. Í gólfi fjárborgarinnar er steinn með krossmarki yfir ártalinu 1818 og þar undir fangamarkið SG.<sup>6</sup> Fleiri fornminjar eru í landi Grafar í nágrenni Rauðvatns. Ekki er æskilegt að planta trjám í næsta nágrenni þeirra og gott væri að grisja þar sem tré eru komin of nálægt í dag, svo ekki skyggi á minjarnar. Æskilegt er að í kring um minjar sé 15m verndarsvæði.

Á herforingjaráðskorti frá 1909<sup>7</sup> eru ma. merktir inn bæirnir Grafarholt, Kálfaot (Úlfarsá) og Úlfarsfell. Skógræktarstöðin við Rauðavatn er einnig merkt inn og þar hjá nýbýlið Baldurshagi sem er þar sem bensínstöð er í dag<sup>8</sup>.

Á herforingjaráðskortinu er líka merkt inn forn leið sem er líklega elsti forveri Suðurlandsvegur og lá gatan til Þingvalla. Leiðin var reiðgata og vagnvegur.

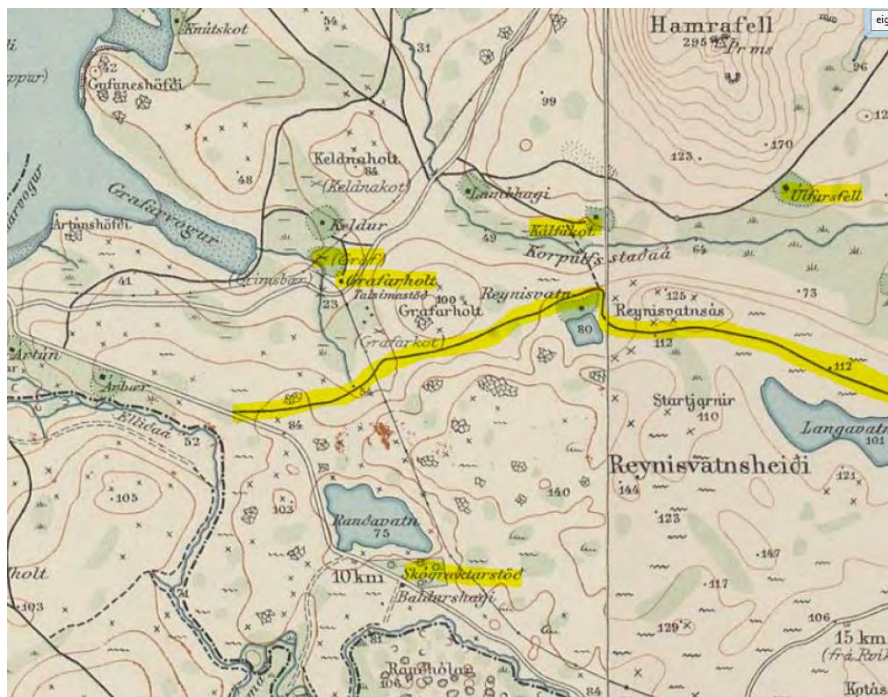
<sup>5</sup> Sjá <http://www.ferlir.is/?id=4420>

<sup>6</sup> Sjá <http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/>

<sup>7</sup> Sjá kortablöðin 27NA Reykjavík og 37 NV Hengill Mosfellsheiði.

<sup>8</sup> Sjá frásögn á vefsíðunni <http://www.ferlir.is/?id=14016> sem unnin er upp úr heimildum.

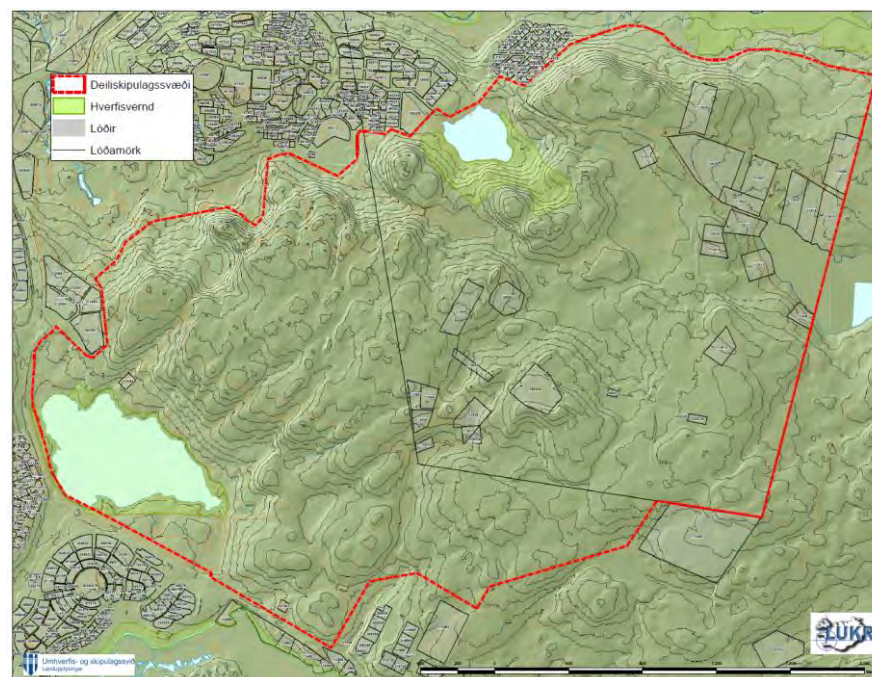




Mynd 8. Atlaskort af skipulagssvæðinu sem sýnir gömul býli og kóngsveginn.

## 2.10. Eignarhald, lagnir og efnistökusvæði

Nokkrar sumarbústaðarlóðir eru á svæðinu en ástand lóða og húsa er misjafnt. Sumarhúsabyggð er víkjandi samkvæmt aðalskipulagi. Allflestar lóðirnar eru í einkaeigu. Lóðir eru afmarkaðar í kring um tengivirki Landsnets á Geithálsi, nýtt fangelsi á Hólmsheiði, athafnasvæði fisflugfélagsins og tankana á heiðinni. En einnig er lóð í eigu Orkuveitunnar fyrir dælustöð.



Mynd 9. Afmörkun skipulagssvæðis og lóðamörk lóða innan rammaskipulagssvæðisins.

## 2.11. Landnotkun í aðalskipulagi

Eftirfarandi landnotkun er skilgreind á svæðinu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Opið svæði. Stærsti hluti svæðisins er skilgreindur sem opið svæði í aðalskipulagi og er því skipt í nokkra hluta: Úlfarsárdalur austan Vesturlandsveggar (OP10),

Úlfarsfell (OP14), Austurheiðar (OP15) og Reykjavatn (OP18). Reiknað er með að þungamiðja þjónustu við útivistarsvæði Úlfarsárdals og Austurheiða verði í tengslum við uppbyggingu við Reykjavatn.

Íþróttasvæði. Athafnasvæði hestamanna er í Almannadal (Íþ5), sem áður hét Fjářborg og þjónar það hestamönnum í Hestamannafélaginu Fákí og Félagi hesthúsa eigenda í Almannadal. Starfsemi á svæðinu hófst 1965. Þar eru hesthús, félagsheimili, reiðskemma og dýraspítali og tilheyrandi mannvirki.

Efnistöku- og efnislosunarsvæði. Takmörkuð efnislosun er heimiluð á Hólmsheiði (E7) sbr. ákvæði aðalskipulags. Áætlanir ganga þó út frá því að svæðið verði þróað sem útivistarsvæði. Áætlað er að svæðið megi nota til 2020 og þá nái fyllingarsvæðið yfir 32 ha. Það er eingöngu leyfileg efnislosun ómengaðs jarðvegs á Hólmsheiði.

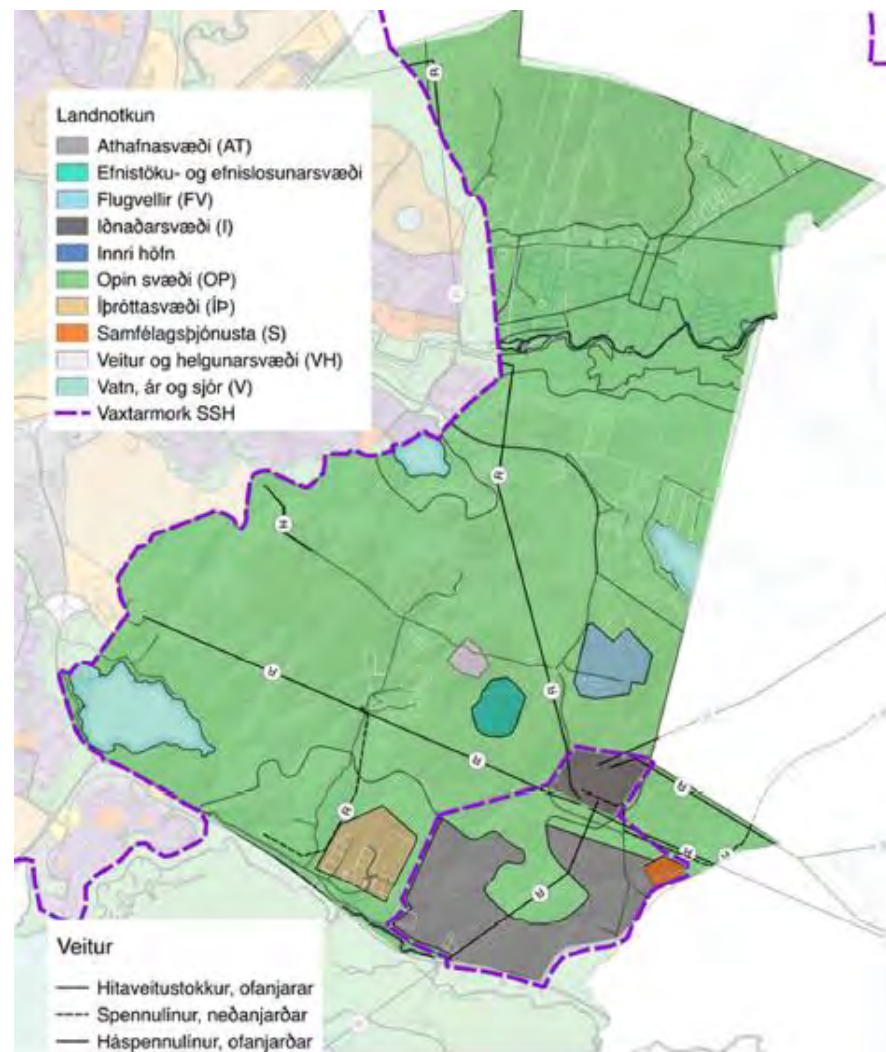
Iðnaðarsvæði. Á Geithálsi er afmarkað iðnaðarsvæði (I1a) fyrir tengivirki Landsnets. Ekki er gert ráð fyrir annarri starfsemi á svæðinu.

Veitur. Afmarkað er svæði utan um stofnkerfi veita á Hólmsheiði (VH) og þar eru heitavatnstankar Orkuveitunnar. Vatn er leitt þangað í pípum frá Nesjavallavirkjun og áfram í heitavatnstanka í Grafarholti. Hluti pípanna liggja ofanjarðar.

Flugvallarsvæði. Á Hólmsheiði er afmarkað flugvallarsvæði (FV) fyrir lendarstað fyrir fisflugvélar.

Samfélagsþjónusta. Á Hólmsheiði (S11) er afmarkað svæði fyrir samfélagsþjónustu og þar er unnið að uppbyggingu fangelsis.

Athafnasvæði. Á Hólmsheiði við Suðurlandsveg (AT14) er afmarkað athafnasvæði. Þar er einkum gert ráð fyrir landfrekri starfsemi með óverulega mengunarhættu s.s. léttan iðnað, gagnaver, vörugeymslu og þess háttar.



Mynd 10. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

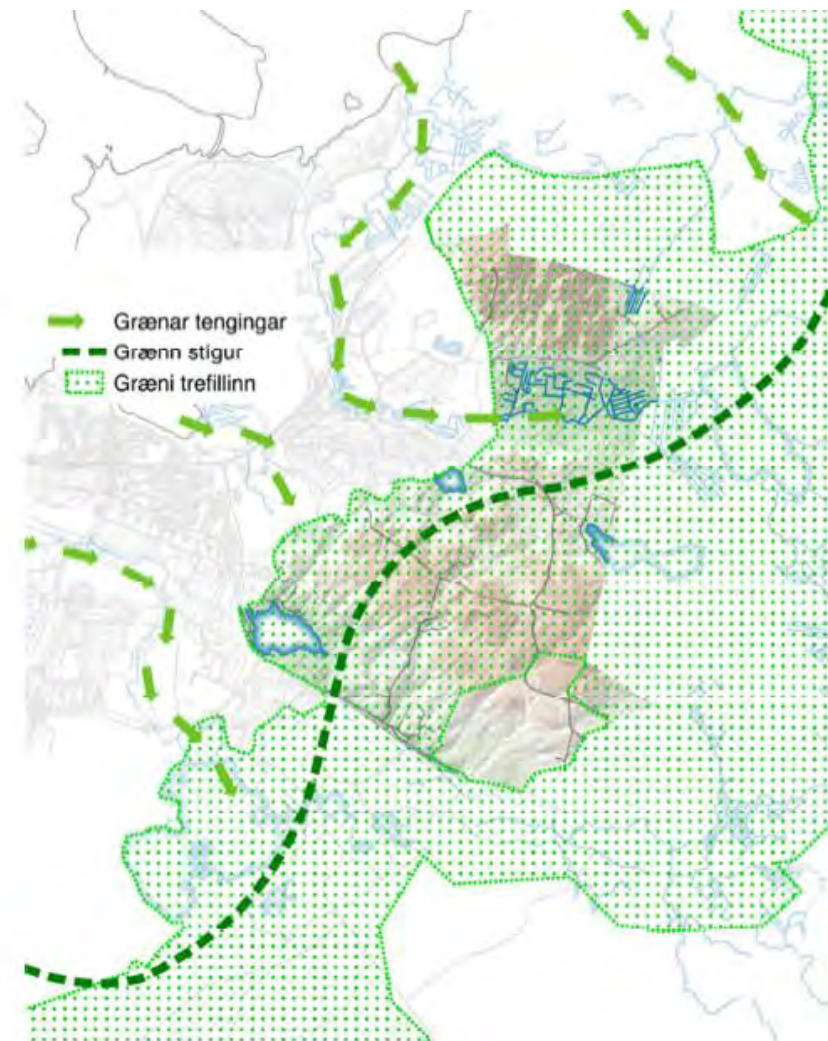


## 2.12. Græni trefillinn

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, er umfjöllun um græna trefillinn. Trefillinn er samfelld skógræktar- og útivistarsvæði sem myndar umgjörð um þéttbýlið og skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Ekki er gert ráð fyrir byggð innan græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum sem tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun sumarhúsa. Í jaðri græna trefilsins er heimilt að byggja upp þjónustu við ferðafólk, s.s. veitinga og gistiþjónustu, en slík þjónusta má ekki kalla á nýlagningu vega. Einnig er heimilt að reisa mannvirkri og byggingar sem tengjast skógrækt og öðrum ræktunarframkvæmdum. Hesthúsahverfi skulu samtengd með reiðstígum milli sveitarfélaga.

Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir að grænn stígur, samfelldur göngu- og hjólastígur, liggja eftir treflinum endilöngum og áfram til norðurs og suðurs. Nákvæm lega hans hefur ekki verið ákvrðuð en ákvarðast í aðalskipulögum sveitarfélaganna.

Á meðfylgjandi korti er græni trefillinn og græni stígurinn sýndur eins og hann er er í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.



Mynd 11. Skýringarmynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem sýnir á skematískan hátt græna trefillinn.

### 3. Landgreining og samantekt

#### 3.1. Landslagsheildir

Á grundvelli ítarlegra gagna um náttúrufar og söguminjar, var landið flokkað í mismunandi landslagsheildir og deilivæði þeirra. Hér er átt við greiningu lands á þann hátt að einsleit landsvæði eru afmörkuð út frá sameiginlegum einkennum í landslagi, jarðfræði, gróðurfari, skógrækt, fuglalíf, búsetuminjum og landnotkun. Hvert deilivæði var síðan metið í þrjú gildisflokkka m.t.t. mikilvægis og gildis á mismunandi sviðum, s.s. hvað varðar jarðfræði, gróðurfar, fuglalíf, landslag o.s.fv. Með þessu móti er lagður grundvöllur að ákveðnum skipulagseiningum sem auðvelda afmörkun svæða og ákvörðun um landnotkun.

Svæðinu er skipt upp í 5 landslagsheildir sem allar hafa sín séreinkenni.

1. Svæði A: Vötnin og nærumhverfi.
2. Svæði B: Hlíðarnar.
3. Svæði C: Grafarheiði.
4. Svæði D: Hólmsheiði.
5. Svæði E: Reynisvatnsheiði.

#### **SVÆÐI A-VÖTNIN OG NÆRUMHVERFI**

##### **LYKILEINKENNI:**

Svæðin einkennast af vötnunum þremur, Rauðavatni, Reynisvatni og Langavatni. Rauðavatn og Reynisvatn eru hverfisvernduð í aðalskipulagi.

##### **AFSTAÐA OG AFMÖRKUN:**

Um er að ræða þrjú svæði sem nær yfir vötnin þrjú innan skipulagssvæðisins og nær umhverfi þeirra, þ.e. strandsvæðin. Afmörkun Langavatns nær einungis yfir þann hluta sem er Reykavíkurmegin, þ.e. vesturhluta vatnsins.

##### **LANDLAGSLÝSING:**

Rauðavatn er 32 ha og liggur í 74 m hæð yfir sjávarmáli. Reynisvatn 8 ha og liggur í 82 m yfir sjávarmáli og Langavatn samtals 42 ha að stærð og liggur í 100 m hæð yfir sjávarmáli. Vötnin hafa öll svipuð landlagseinkenni en þessi vötn hafa hvorki aðfall né útfall ofanjarðar. Áberandi er hve vatnsborð í Rauðavatni og Langavatni hefur lækkað á undanförunum árum og tengist það sveiflukenndri grunnvatnsstöðu á þessu svæði. Fjöruborð Rauðavatns og Langavatns er lágt og strendur frekar grýttar og lítt grónar. Vatnsbakki Reynisvatns er aftur á móti vel gróinn.

##### **NÁTTÚRUFAR:**

Vötnin liggja öll í dældum á milli grágrýtisholta sem eru a.m.k. þrjú aðskilin grágrýtishraun og aldur þeirra líklega um nokkur hundruð þúsund ára.

Gróðurfar vatnanna og nærumhverfis þeirra er nokkuð mismunandi eftir vötnum en hafa vötnin tiltölulega mismunandi yfirbragð. Fjöruborð Rauðavatns er lágt og ströndin grýtt og lítt gróin. Í vatninu vex síkjamari og síðsumars myndar hann sumstaðar samfellda þekju í vatnsborðinu. Leirflög eru víða. Af tegundum sem skráðar voru í flögum má nefna skriðlíngresi, naflagras, skurfu, mýrasef, klóelftingu, flagasóley, blómsef, skriðdeplu, mýradúnurt, flagahnoðra og síðast en ekki síst kattarjurt.<sup>9</sup> Rauði liturinn á Rauðavatni sem er misáberandi, stafar af vatnaplöntunni síkjamara (*Myriophyllum alterniflorum*) sem vex upp af botni í miklum og þéttum breiðum og þekur vatnið að miklu leyti. Plantan blómstrar á yfirborði rauðleitum smáblómum og blómstönglarnir eru einnig rauðleitir. Austan við Rauðavatn undir Úlfhildarholti er gamall trjáræktarreitir sem stofnað var til árið 1901. Fjallafurur frá þeim tíma hafa flestar lokið hlutverki sínu og aðrar tegundir tekið við. Á þessu svæði er gróskumikill lyngmói ríkjandi þar sem opnur eru milli þéttra trjáreita.<sup>10</sup>

Minni upplýsingar eru um gróðurfar Reynisvatns og Langavatns. Vatnsbakki Reynisvatns er vel gróinn en á honum vaxa t.d. mýrastör, hálmgresi, engjarós, tágamura, grasvíðir, kornsúra, blávingull, skarífífill, hrafnaklukka, mýrfjóla,

<sup>9</sup> Náttúrufar, Austurland Reykjavíkur.

<sup>10</sup> <https://www.visindavefur.is/svar.php?id=11776>



brennisóley, krossmaðra, loðvíðir, klóffá, krækilyng, kattartunga og mýrasef. Í vatninu sjálfu fundust þrjár tegundir vatnsnál, sýkjamari og álftalaukur. Við Langavatn hefur talsvert verið gróðursett af trjám, þar má helst nefna stafafuru, greni, birki og víði en einnig er þar að finna aðrar tegundir. Lúpínu hefur verið sáð á svæðinu.

Talsvert fuglalíf er við Rauðavatn þann tíma sem vatnið er autt en það er venjulega frá lokum apríl og fram eftir október. Andfuglar og máfar eru mest áberandi en síðsumars sækja einnig að vatninu hópar vaðfugla, t.d. lóur, spóar og lóuprælar og sandlóur. Nokkrar tegundir fugla verpa við vatnið eða leita þangað með unga sína og til fæðuöflunar. Aðrir fuglar sem hafa sést undanfarna áratugi og sumir jafnvel orpið eru grágæsir, stökkendur, skúfendur, duggendur og toppendur sjást oftast nær á vatninu á sumrin. Stökkendur og toppendur eru líkast til árvissir varpfuglar. Duggendur verpa a.m.k. öðru hverju og hafa gert í áratugi. Flórigoðar sjást öðru hverju á Rauðavatni og hafa orpið þar að nýju. Máfar og kríur nota Rauðavatn mikið til baða og hvíldar. Kríur veiða þar einnig mikið enda verpa þær skammt frá. Sílamáfar sjást yfirleitt í tugatali við Rauðavatn frá því í maí og fram í byrjun september en þeir verpa einnig lítills háttar í holtunum í grennd. Aðrir máfar sem sést hafa við vatnið eru svartbakur og silfur máfur.

Umhverfi Reynisvatns hefur tekið miklum breytingum á síðustu árum. Þar var stunduð fiskirækt og mikil sportveiði með tilheyrandi truflunum fyrir fugla. Vegna þessa helst fátt fugla við vatnið og er fuglalíf þar nú einungis svipur hjá sjón miðað við það sem áður var. Endur sjást nú afar sjaldan og fuglavarpi á bökkum vatnsins þrífst ekki vegna stöðugs ágangs. Það er helst að kríur sjást þar í ætisleit. Áður fyrr og fram undir 1985 voru æðarfuglar árvissir á Reynisvatni og þar urpu að jafnaði nokkur pör. Duggendur sáust einnig, svo og toppendur. Þessara fugla varð ekki vart sumarið 1995. Aðrir fuglar sem sést hafa reglulega við vatnið eru grágæs, hrossagaukur, heiðlóa, skógarþröstur, toppönd og stelkur.

Langavatn virðist vera eitt lífsnauðasta vatnið í grennd við Reykjavík og stafar það e.t.v. að hluta til af miklum sveiflum í vatnsborði. Jafnframt er vatnið líkast til næst því að vera í upprunalegu ástandi samanborið við önnur stöðuvötn í landi Reykjavíkur og nágrannasveitarfélaganna. Athuganir á fyrri árum, svo og sumarið

1995, benda til þess að fuglalíf á Langavatni sé lítið og fábrotið. Endur sjást þar stöku sinnum (stökkönd, toppönd og jafnvel æðarfugl) en virðast ekki verpa þar, a.m.k. ekki að staðaldri. Stöku kríur sjást í ætisleit og einstöku mófuglar meðfram bökkum. Miðsumars koma nokkur grágæsapör að vatninu ofan úr heiðinni og halda þar til með unga sína.

#### **LANDNOTKUN:**

Rauðavatn er fjölsótt útivistarsvæði allan ársins hring enda býður svæðið upp á mikla möguleika til vetraríþrotta og leikja. Göngu- og reiðstígar liggja umhverfis og meðfram vatninu og þegar vatnið leggur er oft skautað á vatninu. Vatnið og nánasta umhverfi þess er skilgreint sem hverfisverndarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Umhverfis Reynisvatn liggur fallegur og greiðfær stígur sem eru um 1,3 km langur. Umhverfi og landslag vatnsins er margbrotið og er skilgreint sem hverfisverndarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Enginn stígur liggur meðfram Langavatni og landnotkun mestmegnis í tengslum við sumarbústaðalönd.

Vötnin og umhverfi þeirra eru vinsæl útivistarsvæði og þá sér í lagi Rauðvatn og Reynisvatn. Langavatn er undantekning þar sem aðgengi að því er erfið vegna sumarbústaðalanda og sumstaðar hindranir eins og girðingar og hlið sem hindra aðgengi að vatninu.

#### **UPPLIFUN:**

Svæðin við Reynisvatn og Rauðavatn eru svipuð að því leitinu til að um þau eru með nokkuð brattar hliðar að baki, hliðar sem vísa til suðurs frá Rauðavatni og svo hliðar sem vísa til norðurs og vesturs frá Reynisvatni og norðurs frá Langavatni. Suðurlandsvegur og umferðarniður frá honum setur sitt mark á upplifun við Rauðavatn.

## DEILISVÆÐI

Deilissvæði	stærð í ha	Lýsing
A1	47	Rauðavatn og nærumhverfi þess, bakkar og strandsvæði. Skógrækt, lúpínubreiður.
A2	33	Skógurinn við Rauðavatn, sem gengur undir nafninu Rauðavatnsstöðin. Hann er í grunninn einn elsti ræktaði skógur Íslands og fyrsti skógurinn sem gerður er sem útivistarskógur. Gróðursett var í hann fyrst árið 1901. Talverður fjöldi af minjum er á svæðinu.
A3	15	Reynisvatn og nærumhverfi þess, bakkar og strandsvæði. Grösugir bakkar og skógrækt. Minjar frá Reynisvatnsbæ.
A4	16	Langavatn og nærumhverfi þess, bakkar og strandsvæði. Lúpínubreiður og misgrýtt strandsvæði.

## SVÆÐI B-HLÍÐARNAR

### LYKILEINKENNI:

Svæðin einkennast af hlíðum heiðanna, Grafar-, Reynis- og Hólmsheiði sem og Skálinni. Einkenni er brattlendi og skógrækt.

### AFSTAÐA OG AFMÖRKUN:

Um er að ræða sex svæði sem ná yfir suðurhlíðar Grafarheiðar að Suðurlandsvegi og Rauðavatni. Hádegisbrekkur, brekkur upp af Leirdal og Reynisvatni og hlíðar eða brekkur Reynisvatnsás sem vísa að Úlfarsárdal og í vestur að nýju íbúðarhverfi undir Reynisvatnsási. Afmörkun svæðanna að heiðalöndunum afmarkast við 100 metra hæðarínuna.

### LANDLAGSLÝSING:

Á svæðunum eru landslagseinkenni áþekkjanleg, þ.e. bröttum skógi vöxnum hlíðum þar sem við taka meira og minna berangursleg klapparholt með lúpínubreiðum.

### NÁTTÚRUFAR:

Gróðurfar í hlíðunum er blanda af skógrækt þar sem plantað hefur verið barrtrjám (furu, lerki og greni), og lauftrjám, birki, ösp og reyni, sumstaðar með blöndun og líka hreinir barrskógar. Þar sem ekki hefur verið plantað í brekkurnar þá einkennist gróður af graslendi eða mólendi.

Fuglalíf er nokkurt en sumarið 2018 fór fram athugun á vegum Reykjavíkurborgar<sup>11</sup> á mófuglum á Austurheiðum. Fjölbreytileiki er frekar lítill og hefur dregist saman síðan við síðustu athugun sem gerð var árið 1996. Í athuguninni sem gerð var 2018 fundust á Austurheiðum alls 13 tegundir mófugla og vaðfugla. Þar sem skógur er þéttur þá er tíðni fugla talsverð en fjölbreytileiki minni og skógarþrösturinn algengastur í skóglendinu en hrossagaukur og þúfutittlingur í lúpínubreiðum. Fjölbreytileiki á opnum svæðum þar sem mólendi og graslendi tók við af skógi er talsvert meiri og sáust þá fleiri tegundir.

### LANDNOTKUN:

Landnotkun í hlíðunum tengist mestmegnis útivist. Hlíðarnar eru nokkuð brattar þannig að mikið hefur verið plantað í gegnum tíðina en stígar liggja víða í jaðrinum eða í brekkunum.

### UPPLIFUN:

Skógi vaxnar hlíðar með blönduðum skógi eða hreinum barrskógi. Stígar liggja um skóginn og jaðarinn sem býður upp á mismunandi upplifanir. Útsýni oft gott yfir byggð og opin svæði s.s. Úlfarsárdal.

<sup>11</sup> Ólafur Arason, Snorri Sigurðsson, 2018, Mófuglar á Austurheiðum.

## DEILISVÆÐI

Deilisvæði	stærð í ha	Lýsing
B1	12	Hlíðarnar austan Rauðavatns. Reiðleið og gönguleið liggur um svæðið. Um er að ræða að mestu leyti ræktaðan skóg, blandaðan af barr- og lauftrjám.
B2	17	Hlíðin ofan Rauðavatns. Stígar sem liggja frá Rauðavatni upp á heiðarnar, bílastæði rétt austan við Hádegismóa. Ræktaður skógur, blandaður. Minjar en ofan Rauðavatns en þar eru tóftir í hlíðinni sem kenndar eru við Grafarsel. Grafarsel var friðlýst árið 1987. Leifar af kartöflugórðum.
B3	26	Hlíðarnar á Hádegishæð. Blandaður skógur og mó- og graslendi. Um svæðið liggur vegur að bústað við Rauðavatn 29. Stofnstígur liggur meðfram svæðinu og golfvallarins.
B4	2	Skálin. Lægðardrag sem myndar nokkurs konar skál umlukin brekkum. Skjólríkt svæði. Áningarstaður er í Skálinn þar sem fyrir er borð og steipt grill sem ekki hefur verið notað lengi.
B5	33	Hlíðarnar ofan byggðar í Grafarholti og vísa þær til norðurs. Skógrækt með mestmegnis barrskógi en einnig blönduðum skógi. Stofnstígur sem liggur gegnum Leirdal upp að Völlum.
B6	41	Hlíðarnar í Reynisvatnsási ofan sem vísa að Úlfarsárdal. Ræktaður blandaður skógur ásamt mó- og moslendi. Stígar liggja um hluta svæðisins.

## SVÆÐI C-GRAFARHEIÐI

### LYKILEINKENNI:

Svæði C nær yfir Grafarheiðina og einkennist af klapparkollum og hlíðum og lægðardrögum þar sem skógrækt og lúpínubreiður eru einkennandi. Útsýni víða mjög gott af efstu hæðum.

### AFSTAÐA OG AFMÖRKUN:

Um er að ræða 9 svæði sem ná yfir Grafarheiðina en Grafarheiðin nær frá Rauðvatni í suðri, Grafarholtsvelli í vestri, svokölluðum Völlum í norðri og svo

Almannadal í austri. Grafarheiði dregur nafn sitt af bænum Gröf, sem er vestan við Grafarholt og var afar landmikil jörð.

### LANDLAGSLÝSING:

Á Grafarheiði skiptast á ávalir ásar með berum klapparholtum með lægðum á milli þar sem eru annað hvort skógi vaxnir eða með mó- eða graslendi. Skiptingin á milli hlíðanna og heiðanna miðast við 100 m línuna og ná hæstu kollarnir upp í um 140 m hæð yfir sjávarmál. Grafarheiðin er betur gróin en Hólmsheiði og þar hefur síðan 1990 verið unnið töluvert ræktunarstarf. Þar hefur verið plantað trjám, rofabörð stungin, dreift áburði, alaskalúpínu plantað eða sáð. Í kjölfar þessa hefur gróðurfar og ásynd breyst mjög mikið. Nokkur sumarhúsabyggð hefur verið á svæðinu í gegn um tíðina og einhverjir bústaðir standa enn á meðan aðrir eru horfnir. Sumarhúsareitirnir eru margir hverjir mjög vel gróinir.

### NÁTTÚRUFAR:

Gróðurfar á Grafarheiði er fjölbreytt en hefur breyst mikið á síðustu árum vegna aukinnar skógræktar. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna blágreni, lerki og fleiri tegundir. Furan er mest áberandi, þar sem hún hefur náð 3–4 m hæð, þar sem best lætur. Helstu skógarsvæðin eru í lautum og bollum. Á opnum svæðum er víða að finna stóra fláka af lúpínu. Inn á milli eru síðan blanda af moslendi og mólendi.

Fuglalíf er nokkurt en sumarið 2018 fór fram athugun á vegum Reykjavíkurborgar<sup>12</sup> á mófuglum á Austurheiðum. Fjölbreytileiki er frekar lítill og hefur dregist saman síðan við síðustu athugun sem gerð var árið 1996. Í athuguninni sem gerð var 2018 fundust á Austurheiðum alls 13 tegundir mófugla og vaðfugla. Þar sem skógur er þéttur þá er tíðni fugla talsverð en fjölbreytileiki minni og skógarþrösturinn algengastur í skóglendinu en hrossagaukur og þúfutittlingur í lúpínubreiðum. Fjölbreytileiki á opnum svæðum þar sem mólendi og graslendi tók við af skógi er talsvert meiri og sáust þá fleiri tegundir.

<sup>12</sup> Ólafur Arason, Snorri Sigurðsson, 2018, Mófuglar á Austurheiðum.

### LANDNOTKUN:

Stígakerfi á Grafarheiðinni er nokkuð gisið og miðast við lægðardrög sem liggja upp á heiðina, í lægðum á milli ása og svo tenging á milli austurs og vesturs frá Byrgisholti, undir Selhól og Álaskyggni að Lyngdal. Nýr reiðstígur liggur einnig um svæðið frá Rauðavatni að Mjóadalsvegi og tengist þar reiðstíg sem liggur í áttina að Langavatni.

### UPPLIFUN:

Skógi vaxnar lægðir eða dældir, lúpínubreiður og klapparholt gera það að verkum að upplifun á heiðalandinu er mjög fjölbreytt og útsýni af hæstu hæðum eins og Hádegishæð, Skálahæð og Há múum mjög gott og þá sérstaklega frá Hádegis- og Skálahæðinni en þar er mjög gott útsýni yfir byggðina.

### DEILISVÆÐI

Deilissvæði	stærð í ha	Lýsing
C1	93	Svæðið frá Almannadal sem fer hæst í 140 metra hæð á Mýrarskyggni. Blandaður skógur í lægðum og dældum ásamt graslendi, mólendi og moslendi. Melar og klapparholt víða og sumstaðar nokkurt rof í landi. Lúpínubreiður mjög víða. Göngu- og reiðstígur liggur um svæðið og heitavatnsleiðsla liggur í gegnum svæðið.
C2	20	Lægðardrögin á milli ásanna. Þar eru stígatengingar upp á háheiðina og skógrækt talsvert mikil en einnig nokkur grasi vaxin dalverpi. Heitavatnsleiðsla liggur um norðanvert svæðið.
C3	20	Hlíð neðan Álaskyggis. Svæðið er að mestu þakið lúpínubreiðum en einnig skógrækt og moslendi. Stígur liggur um mitt svæðið.
C4	2	Efri hluti Lyngdals þar sem stígar mætast með leiðum upp að Álaskyggni, niður í Skálina og yfir í Hádegismóa og Hádegishæð. Skógrækt ríkjandi.
C5	4	Hlíðar Lyndals og Hádegishæðar. Gróðurfar einkennist mest af lúpínubreiðum, skógrækt og moslendi. Áframhald af stígum í svæði C4.
C6	8	Hádegishæð. Útsýnisstaður með mjög gott útsýni yfir byggðina. Gróðurfar mestmegnis moslendi og klapparholt og melar.

C7	32	Skálahæð og Há múar. Að miklum hluta mó-eða moslendi og melar. Skógrækt í jöðrum. Stígur sem liggur frá Skálinni fer um svæðið. Heitavatnslögn liggur um svæði að norðanverðu og samliggjandi vinnuvegur.
C8	45	Álíka svæði og C7 en landinu hallar talsvert meira til norðurs og mynda hlíðar að Völlunum. Efstu punktar eru mos- eða mólendi og melar. Í lægðum skógrækt. Lítið um stíga. Lokuhús, vatnspró og yfirfallsbrunnur Orkuveitunnar eru innan svæðisins. Misgengissprunga mjög greinileg á sem liggur frá norðri til suðurs.
C9	13	Svokölluð Tvísteinahæð og nærumhverfi sen nær hæst í 138 metra hæð. Melar ríkjandi ásamt mó- og moslendi. Skógrækt í jöðrum.

## SVÆÐI D-HÓLMSHEIÐI

### LYKILEINKENNI:

Svæði D nær yfir Hólmsheiði og einkennist af klapparkollum og hlíðum og lægðardrögum þar sem skógrækt og lúpínubreiður eru einkennandi. Útsýni víða mjög gott af efstu hæðum. Þarna er tengivirki Landsnets og frá því liggur háspennulína þvert í gegnum svæðið. Þarna má finna fisflugvöll með flugskýli og litlum grasflugbrautum. Allmikið er um vegslóða og stíga, sem sumir eru frá stríðsárunum, þegar hluti svæðisins var bækistöð setuliðsins. Sumir þessara slóða eru akfærir. Slóðarnir hafa verið mikið notaðir af hestamönnum.

### AFSTAÐA OG AFMÖRKUN:

Um er að ræða 9 svæði sem ná yfir Hólmsheiðina. Heiðin er víða allblásin og þar eru melar, holt og bersvæðisgróður. Í suðri er Suðurlandsvegur og Hólmsá og borgarmörk Reykjavíkur í austri. Að norðan nær svæðið að spennivirki Landsnets og að vestan að hesthúsasvæði Fjársborga.

### LANDLAGSLÝSING:

Svæðið er í nokkrum halla, sem nær frá Suðurlandsvegi í um 85 m.y.s. til norðurs upp í allt að 155 m.y.s. Austan- og suðaustanáttir eru ríkjandi á svæðinu. Útsýni er til suðurs yfir Rauðhóla, Heiðmörk, Elliðavatn og til Bláfjalla. Hengill sést í austri og frá efsta hluta svæðisins sést til Esju í norðri. Á Hólmsheiði er landslagið meira aflíðandi en á Grafarheiðinni og hæst fer hún í 155 m þar sem lengi var

jarðvegstíppur þar sem ekki er lengur losað efni. Víða eru melar en einnig skógrækt eða mó- eða graslendi.

#### NÁTTÚRUFAR:

Á háheiðinni og vesturhluta hennar eru stórir melar með bersvæðisgróðri sem virðast vera að gróa upp. Annars staðar eru lyngmóar með rofabörðum sem víða eru að lokast. Í heild er heiðin einsleit hvað gróðurfar varðar. Skógrækt er talsverð og þá annað hvort blandaður skógur eða hreinn barrskógur. Lúpínubreiður eru víða.

Á Hólmsheiði er lítið um stór samfleyt óröskuð búsvæði fugla. Vegir og byggingar brjóta svæðin upp í fleiri minni svæði. Lúpína og ræktaður skógur eru mjög útbreidd á Hólmsheiði. Tíðni fugla var hæst á Hólmsheiði en tegundafjölbreytni lítil.

#### LANDNOTKUN:

Nokkuð er um mannvirki á svæðinu og eru heitavatnstankar Orkuveitunnar áberandi kennileiti þar sem Hólmsheiði og Grafarheiði mætast. Þangað kemur heitt vatn frá Nesjavallavirkjun og er leitt áfram í heitavatnstanka í Grafarholti í pípu sem liggur að hluta ofanjarðar. Tengivirki Landsnets er rétt utan skipulagsmarkanna en hefur talsverð áhrif á landnotkun þar sem háspennulína liggur um svæðið. Innan svæðisins er einnig fisflugvöllur með sinni aðstöðu og því talsverð umferð þar um en einnig um Hólmsheiðarveg sem liggur frá Suðurlandsvegi að Úlfarsárdal. Rétt við jaðar skipulagsmarkanna er líka hesthúsabyggð í Almannadal.

#### UPPLIFUN:

Þar sem svæðið er talsvert skorið af vegum er umferð um svæðið talsvert meiri en á öðrum svæðum innan rammaskipulagssvæðisins. Þarna eru líka mannvirki Orkuveitunnar, fisflugvöllur og tengivirki Landsnet í næsta nágrenni þá er upplifun á þessu svæði talsvert önnur.

#### DEILISVÆÐI

Deilisvæði	stærð í ha	Lýsing
D1	128	Mjóadalshæð og Hestabrekkuhæð og brekkurnar að hesthúsahverfinu við Almannadal. Stór svæði eru þakin lúpínu en einnig talsverð skógrækt. Efst á svæðinu er talsvert af melum. Reiðleiðir frá hesthúsabyggðinni liggja um svæðið.
D2	40	Svæðið ofan tengivirkis Landsnets og svæði fisflugvallarins. Einsleitt svæði með ógrónum melum, moslendi og skógrækt á köflum. Reiðstígur liggur um svæðið. Svæðið einkennist af lúpínubreiðum og blönduðum skógi.
D3	13	Lægðardrag á milli svæðis D4 og D2. Reiðleið liggur í gegnum svæðið og Hólmsheiðarvegur. Skógrækt og lúpínubreiður ríkjandi.
D4	37	Mólendi, uppgrætt land með tjágróðri. Um er að ræða svæði þar sem hitaveitutankar OR eru staðsettir sem og fyrrum efnislosunarsvæði. Á þessu svæði rís svæðið hæst á Hólmsheiðinni en tippsvæðið fer í 155 metra hæð. Búið er að græða það land og er það graslendi í dag. Heitavatnspípa og vegir liggja á svæðinu.
D5	25	Svæðið þar sem Fisfélag Reykjavíkur er með aðstöðu. Tiltölulega flatt land. Ein malbikuð braut en annars grassbrautir. Flugskýli og aðstöðuhús. Svæðið einkennist af graslendi, lúpínubreiðum og skógrækt.
D6	3	Suðausturendi Miðmundardals. Dalverpi með graslendi ríkjandi. Reiðleið liggur í gegn.
D7	60	Skógi vaxnir ásar og lægðir og klapparkollar með ríkjandi mólendi. Svæðið liggur að vesturenda Langavatns og hlíðum þess. Hólmsheiðarvegur fer í gegnum svæðið og sumarbústaðalönd við Langavatn.
D8	1	Suðurendi dalverpis, graslendi ríkjandi.
D9	26	Mýrarver. Norður-, suður- og vesturendi Langavatns. Sumarbústaðalóðir með skógækt umhverfis bústaði annars moslendi og lúpínubreiður sem þekja stóran hluta svæðisins.

## **SVÆÐI E-REYNISVATNSHEIÐI**

### **LYKILEINKENNI:**

Svæði E nær yfir Reynisvatnsheiðina en ofan Reynisvatns einkennist það af ásum og lægðum, stóru votlendissvæði, og að norðanverðu er Reynisvatnsás sem liggur að Úlfarsárdal. Svæðið er skorið í tvennt af Hólmsheiðarvegi sem liggur þarna í gegn. Talsvert af skógrækt en stór svæði gróðurlítill.

### **AFSTAÐA OG AFMÖRKUN:**

Um er að ræða 10 svæði sem ná yfir Reynisvatnsheiðina. Heiðin er víða allblásin, sér í lagi Reynisvatnsásinn, melar, holt og bersvæðisgróður í talsverðum mæli. Í suðri eru Vellir, í vestri hlíðar Reynisvatns og byggðin í Grafarholti og Reynisvatnsási, í norðri Úlfarsárdalur og í austri Hólmsheiðin.

### **LANDLAGSLÝSING:**

Reynisvatnsheiði liggur upp af Reynisvatni í átt að Langavatni. Um er að ræða land sem er í u.þ.b. 70 –150 m.y.s. Heiðin einkennist af ávölum ásum og stærri lægðum s.s. Miðmundardal en einnig nokkrum klapparkollum þar sem útsýni er ágætt s.s. Nónás og Hádegishæð. Við Reynisvatn var útilífsmiðstöð og þar voru seld veiðileyfi í talsverðan tíma. Nafn vatnsins er dregið af þjóðsögunni um Reyni bónda og dóttur hans, sem drukknuðu bæði í vatninu og silungsveiði lagðist af. Fiski hefur verið sleppt í vatnið um árabil og er því bæði villtur stofn og ræktaður í vatninu. Vatnið er mjög grunnt og ekki sjáanlegt afrennsli af því en hlaðið hefur verið fyrir náttúrulegt afrennsli þess.

### **NÁTTÚRUFAR:**

Hluti svæðisins við Reynisvatn er vel gróið en á Reynisvatnsheiði er nokkuð um lítt gróna eða ógróna mela. Á hluta heiðarinnar hefur verið plantað trjám og þá mest af stafafuru og ilmbjörk og hafa lundir víða náði yfir 2 metra hæð. Stærsta mýrlendið á Austurheiðum er Starmýri en hún liggur í kvos eða dalverpi milli Langavatns og Reynisvatns. Á Reynisvatnsási eru stórir melar með bersvæðisgróðri en þarna er að finna stærstu samfelldu ógrónu svæðis innan skipulagssvæðisins, þar sem melar eru ríkjandi. Annars staðar eru lyngmóar með rofabörðum sem víða eru að lokast. Skógrækt er talsverð og þá annað hvort

blandaður skógur eða hreinn barrskógur. Lúpinubreiður eru víða. Nónás og Hádegishæð einkennast af berum klapparholtum og þar eru víða stórar jökulsorfnar klappir. Vatnsborð Langavatns er lágt og fjaran stórgrýtt og ógróin. Þetta svæði virðist vera einhver harðbýlasti hluti Austurheiða.

Fuglalíf á þessu svæði er einna fjölbreyttast þá bæði hvað varðar fjölbreytni og tíðni. Mikil fjölbreytni er við Starmýri.

### **LANDNOTKUN:**

Ekki er mikið um mannvirki á svæðinu. Háspennulína liggur um svæðið, sumarhús í austasta hluta svæðisins, Hólmsheiðarvegur sem liggur frá Suðurlandsvegi að Úlfarsárdal og reið- og gönguleiðir.

### **UPPLIFUN:**

Svæðið er fjölbreytt og býður upp á margar upplifarnir. Miðmundardalur er nokkuð stórt dalverpi þar sem finna má áningarstað við tóft eina. Áður var þar skotæfingasvæði. Talsvert af stígum og fjölbreytt svæði vegna gróðurfars og fuglalífs. Útsýnisstaðir nokkrir og hvalbök með greinilegum jökulrákum sumstaðar greinileg.

### **DEILISVÆÐI**

Deilissvæði	stærð í ha	Lýsing
E1	13	Vellir og Miðmundardalur og nálægar hlíðar. Um er að ræða dalverpi sem liggur upp af Leirdal. Dalverpið sjálft er að megninu til graslendi og var áður fyrr notað sem skotæfingasvæði. Í hlíðum Hádegishæðar og Nónáss er skógrækt að hluta. Melar og moslendi einnig algengt. Slóði liggur um svæði sem nær niður í Leirdal og í Grafarholtið. Tóft og áningarstaður
E2	7	Nónás, klapparás með miklu útsýni yfir Reynisvatn og byggðina í Grafarholti. Hæst liggur hæðin í rúmlega 120 m hæð. Melar og moseldni ríkjandi en skógrækt í jöðrum. Sums staðar eru greinileg hvalbök.
E3	3	Lægð á milli Nónáss og Hádegishæðar. Mestmegnis skógrækt.



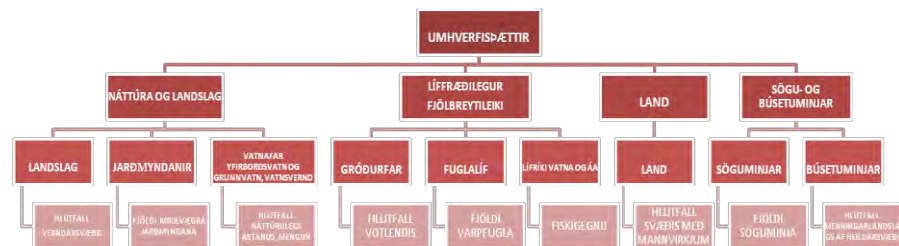
E4	18	Hádegishæð og lægðardrög. Klapparásar eða hæðir sem fara hæst í 138 m en af hæðinni er gríðargott útsýni og einn besti útsýnisstaður Reykjavíkur. Svæðið einkennist af mest af mos- eða mólendi, melar einnig á stöku stað og skógrækt í jöðrum og lægðum. Lúpinubreiður einnig hér og þar. Raflína liggur um þvert svæðið sem og stígatenging frá Völlum yfir að Reynisvatni.
E5	30	Norðurhlíðar Hádegishæðar og svæðið umhverfis Starmýri. Talsverð skógrækt með blönduðum skógi. Moslendi, skógrækt og lúpinubreiður næst Hólmsheiðarvegi. Raflína liggur um svæðið og stígar sem liggja framhjá Starmýriog meðfram Hólmsheiðarvegi. Einkalóð við Starmýri.
E6	50	Reynisvatnsás. Ás á milli Hólmsheiðarvegur og Úlfarsárdals. Hæst fer hann í ríflega 130 m hæð. Stór melasvæði og moslendi. Lúpinubreiður. Raflína og vegir liggja þarna í gegn. Gönguleið niður í Úlfarsárdal og einkalóðir.
E7	11	Mýrarver. Gamalt tún, mólendi og skógrækt, einkalóð.
E8	10	Starmýri og nánasta umhverfi. Hverfisverndað svæði ásamt Reynisvatni. Votlendi með miklu fuglalífi. Tjörn er í vesturenda svæðisins. Slóði liggur um votlendi að austan- norðanverðu.
E9	4	Graslendis- eða mólendisblettur sunnan við Starmýri. Hólmsheiðarvegur liggur í jaðri svæðisins og gönguleið frá Miðmundardal að Starmýri.
E10	11	Ás á milli tveggja dalverpa. Að mestu skógrækt með blönduðum skógi en einnig lúpinubreiður og moslendi. Raflína stígar og reiðstígar liggja um svæðið.

### 3.2. Gildismat

Til að auðvelda mat á landslagsheildum skipulagstillögunnar hafa verið skilgreindir umhverfisþættir sem eru lýsandi og eiga við skipulag á svæðinu Austurheiðum. Undir þeim koma undirþættir og að síðustu eru settir fram umhverfisvísar fyrir hvern af undirþáttunum. Á grundvelli umhverfisþátta var lagt mat á náttúrfarseiginleika og sögulegt gildi svæðisins. Matið var síðan sett fram í töflum þar sem gefnar voru einkunnir fyrir hverja landslagsheild fyrir sig. Í greiningunni var horft til eftirfarandi umhverfisþátta:

- Náttúra og landslag, með undirþáttunum landslag, jarðmyndanir, vatnafar, yfirborðsvatn og grunnvatn.

- Líffræðilegur fjölbreytileiki, með undirþáttunum gróðurfar, fuglalíf, lífríki vatna og áa.
- Land, með undirþáttunum ósnortið og snortið land, núverandi landnotkun.
- Minjar, með undirþáttunum sögu- og búsetuminjar.



Mynd 12. Umhverfisþættir ásamt undirþáttum og umhverfisvísam.

Til þess að geta metið vægi einstakra landslagsheilda og þeirra deilivæða þá var umhverfisþáttunum gefið vægi eftir mikilvægi þeirra. Í viðauka í lok greinargerðar eru töflur sem sýna niðurstöður einkunnagjafar. Gefin voru I-III stig eftir því sem við átti og niðurröðun var í flokka A-C eftir stigafjölda.

### 3.3. Gildi söguminja

Helstu svæði þar sem samfelldar sögulegar minjar eru að finna eru við Rauðavatn en þéttleiki þeirra mestur við suð-austur enda Rauðavatns í landi Grafar.

Á herfingjaráðskorti frá 1909 eru ma. merktir inn bæirnir Grafarholt, Kálfakot (Úlfarsá) og Úlfarsfell. Skógræktarstöðin við Rauðavatn er einnig merkt inn og þar hjá nýbýlið Baldurshagi sem er þar sem bensinstöð er í dag.

Á herforingjaráðskortinu er líka merkt inn forn leið sem er líklega elsti forveri Suðurlandsvegur og lá gatan til Þingvalla. Leiðin var reiðgata og vagnvegur.

### 3.4. Náttúrverndargildi

Mikilvægustu gróðursvæðin á Austurheiðum samkvæmt landslagsgreiningu sem gerð var og byggir á gróðurfarslýsingu frá Náttúrufræðistofnun, vistgerðarkorti og lýsingu Skógræktarfélag Íslands er þar sem gróður er fjölbreyttastur í tegundasamsetningu en einnig þar sem fyrir má finna samfelldar breiður af mólendi. Með því er ekki verið að segja að önnur gróðursamfélög séu síður mikilvæg heldur er horft til fjölbreytileika í gróðurfari. Þau svæði sem fá hæst gildi eru votlendi meðfram vötnum og tjörnum í nágrenni Rauðavatns og Reynisvatns sem og við Starmýri. Skógræktarsvæðin þar sem finna má blandaðan skóg en þar er tegundasamsetning mjög fjölbreytt sem og botngróður.

Miðlungsgildi fá svæði þar sem skógræktarsvæðin eru einsleitari sem og einsleit graslendissvæði. Lítið gildi fá þau svæði sem einkennast af melum, einsleitu gróðurfari. (Sjá kort 2.3)

Mikilvægustu svæðin vegna fuglalífs eru svæðin við Rauðavatn, Reynisvatn, Starmýri. Á þessum svæðum eru fuglalíf fjölbreyttast og mikið af votlendisfuglum. Næst mikilvægustu svæðin eru skógræktarsvæðin og mólendisvæðin en þar er tegundafjölbreytni ekki eins mikil en ber að huga að þar sem þessi svæði eru á undanhaldi og það fuglalíf sem einkennir þessi svæði. Melar og klapparholt fá lægstu gildin þegar kemur að fuglalífi. (Sjá kort 2.6)

Mikilvægustu svæðin vegna jarðmyndana eru klapparholtin og sprungusvæðin. (Sjá kort 2.4)

### 3.5. Náttúru- og sögugildi

Til þess að draga saman upplýsingar voru mismunandi gildi náttúrufarsþátta og söguminja vegin saman. Svæðin sem fá hæstu gildin varðandi náttúru og sögu eru svæðin umhverfis vötnin en þar fer saman mikið af minjum ásamt fjölbreyttu gróðurfari og fuglalífi. Miðlungsgildi fá svæði þar sem gróðurfar og fuglalíf er mjög fjölbreytt. Svæðin sem fá lægstu gildin eru svæði þar sem einsleit skógræktarsvæði og melar er einkennandi. (Sjá kort 2.7)

### 3.6. Útivistargildi

Þegar kemur að útivistargildum landslagsheildanna þá fá þau svæði hæstu gildin þar sem fer saman gott aðgengi, aðstaða til útivistar, stígakerfi, fræðslugildi og verndargildi. Vötnin og nánasta umhverfi fá hæstu gildin en þar er aðgengi gott, fjölbreytt gróður- og dýralíf og núverandi aðstaða ágæt með mismunandi dvalarsvæðum. Miðlungsgildin fá þau svæði þar sem núverandi stígakerfi er sem þéttast og skógur ríkjandi. Skógræktarsvæðin gefa svæðinu mikið útivistargildi, þar kemur til skjól, fjölbreyttur trjágróður, lykt og ljós og öðruvísi búsvæði fugla en t.a.m. við vötnin. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu á þessum svæðum. Lægstu gildin eru svæðin þar sem stígakerfi er gisið og á hæstu hæðum svæðisins. Lágt gildi útskýrist einnig að verra aðgengi vegna eignarhalds, s.s. við Langavatn en einnig á Reynisvatnsheiðinni. (Sjá kort 2.8).

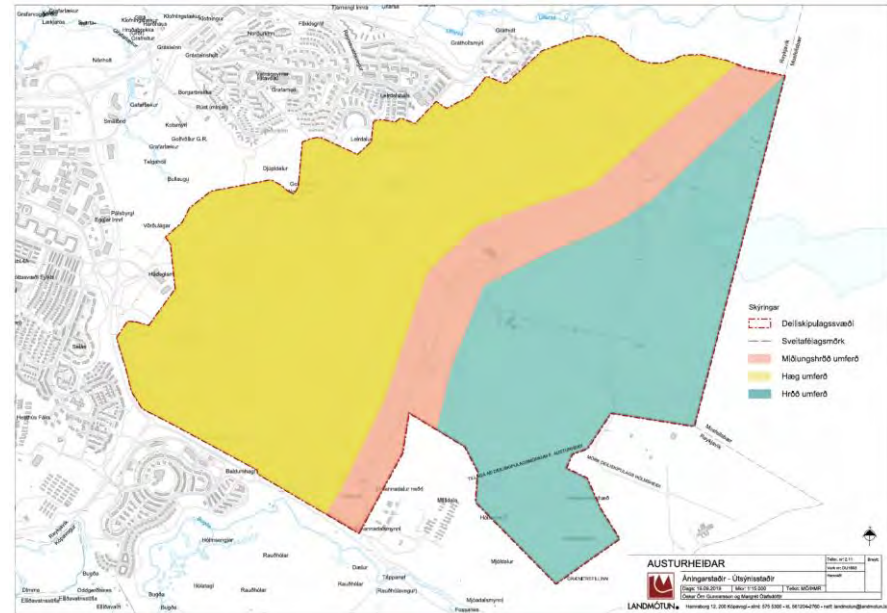
## 4. SKIPULAGSHUGMYND

Vegna nálægðar við borgarmörkin er rammaskipulagssvæðið mjög vinsælt útivistarsvæði. Skógrækt sl. áratuga hafa gert það að verkum að svæðið er orðið mjög fjölbreytt hvað varðar gróður- og dýralíf og skjólgott. Hinir ýmsu útivistarhópar sækja svæðið í talsverðum mæli s.s. gangandi, hjólandi, hundaeigendur, gönguskíðafólk, hestamenn og svo eru Fisflugfélag Reykjavíkur með aðstöðu austast á svæðinu. Nokkrar eignarlóðir eru líka innan svæðinis s.s. sumarbústaðir og Orkuveitan er með nokkrar byggingar. Hugmyndin er að bæta aðstöðu og aðgengi að svæðinu og auka fjölbreytni með nýjum stígum og áningarstöðum/svæðum. Ennfremur að auka útivistargildi austast á svæðinu sem er tiltölulega vannýtt í dag.

Ýmsir áhugaverðir staðir og leiðir eru innan svæðisins sem má gera hærra undir höfði og nýta betur undir útivist.

Í grófum dráttum er svæðinu skipt í þrjú mismunandi svæði eftir notkun.

- A. Svæðið er aðal útivistarsvæði fyrir gangandi, hlaupandi, hundaeigendur, gönguskíði, hópa sem fara rólega yfir. Áhersla á útsýni og fjölbreytileika í náttúrufari.
- B. Svæði, leið hestamanna, þeir fara aðeins hraðar yfir og umferð þeirra á ekki vel heima með öllum öðrum vegfarendahópum
- C. Svæðið, umferð þeirra sem fara hraðar yfir – hjól, jafnvel mótorkjól, í bland við landnotkun tengivirki, athafnasvæði, fangelsi o.s.v.fr. Gera mætti hjólabrautir. Skógur gæti skermað og rammað inn leiðir og mannvirki.



Mynd 13. Svæði á Austurheiðum er skipt niður eftir notkun.

### 4.1. Verndarsvæði

Innan skipulagssvæðisins eru einar friðlýstar fornminjar.

Gröf. Grafarsel, seljarústir frá jörðinni Gröf (Grafarholti), í svonefndun Selbrekkum, um 450 m norðaustur frá austurenda Rauðavatns. Skjal undirritað af ÞM 30.05.1987. Þinglýst 26.06.1987.

## HVERFISVERNDARSVÆÐI

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Rauðavatn hverfisverndað og nánasta umhverfi Reynisvatns. Eftirfarandi umfjöllun um svæðin er að finna í Aðalskipulagi Reykjavíkur:

- **Reynisvatn, Starmýri (h13)**, : Berggrunnur er nokkur hundruð þúsund ára gömul hraun og setja gömul misgengi og sprungur mikinn svip á svæðið. Fjölbreytt landslag er víða utan í holtunum, þurrlendi með lyngmóum, graslendi og mosabembu er ríkjandi. Starmýri á milli Reynisvatns og Langavatns er heillegt og gróskumikið votlendi. Fuglalífið einkennist af mófuglum og verpa sumar tegundir, eins og spói, óvenjulega þétt á svæðinu.
- **Rauðavatn (h14)** Nánasta umhverfi, gróðurfar og fuglalíf.

Til viðbótar er gerð tillaga um þrjú hverfisverndarsvæði vegna náttúru- og söguminja.

Tillaga um hverfisvernd vegna náttúruminja:

- Hádegishæð: Hverfisvernd vegna greinilegra hvalbaka og útsýnis.
- Nónás: Hverfisvernd vegna greinilegra hvalbaka og útsýnis.

Um þessi svæði gilda eftirfarandi ákvæði:

- öll mannvirkjagerð skal takmörkuð
- fyrst og fremst skal hugað að vernd náttúrufræðilegra og sögulegra þátta sem m.a. nýtast til umhverfisfræðslu.
- Stígar sem liggja um verndarsvæðin verði með lágmarksuppbyggingu með malarefni eða trjákurli og henta því göngufólki til að njóta náttúrulegra svæða á aðgengilegan hátt.
- Ekki verði gróðursett innan svæðanna.

Einnig eru skilgreind tvö hverfisverndarsvæði sem mikilvæg mófuglabúsvæði. vegna mikilvægs mófuglalífs en ástæða þykir að vernda og viðhalda óbreyttu ástandi vegna mikilvægis þeirra fyrir fuglalíf.

- Opin mó- og moslendi á Grafarheiði.
- Opin mólendi norðan við Reynisvatnsás sunnan við Úlfarsá.

Um þessi svæði gilda eftirfarandi ákvæði:

- Fyrst og fremst skal hugað að vernd náttúrufræðilegra þátta.
- Ekki verði farið í skógrækt á svæðinu til þess að vernda núverandi gróðurfar.

Sett er hverfisvernd á stakt Einitré sem er skv. Skógrækt Reykjavíkur stærsti Einir landsins.

## 4.2. Útivistarsvæði

Útivistarsvæði skiptast niður í áningarstaði, áningarsvæði og útsýnisstaði og fer skilgreiningin eftir stærð og umfangi útivistarsvæðanna.

### 4.2.1. Núverandi áningarstaðir og -svæði

Núverandi áningastaðir eru innan Austurheiða erum með mismiklu þjónustustigi en þeir eru:

Núverandi áningastaðir innan Austurheiða eru litlir og innihalda yfirleitt útiborð og ruslastamp en þeir eru:

1. **Áningarsvæði við Rauðavatn.** Við vatnið eru bekkir staðsettir á tveimur stöðum norðan við vatnið og ruslastampur og bílastæði við Lyngdal. Einnig við útilistarverk (Torfhlaðið laufabrauð eftir Málfríði Aðalsteinsdóttur). Skjólsgott svæði með góðu útsýni yfir Rauðavatn. Einnig áningarstaður með æfingatækjum og borði við suðausturenda Rauðavatns.



2. **Áningarstaður við Reynisvatn.** Núverandi aðstaða við Rauðavatn eru bílastæði, bekkir, ruslastampur og upplýsingaskilti.
3. **Áningarstaður í Miðmundardal/Vellir.** Í dag er þar útileguborð.
4. **Almannadalur efri.** Í dag er þar útileguborð.
5. **Áningarstaður í Skálinni** en þar er bekkur og ruslastampur.

#### 4.2.2. Ný áningasvæði og -staðir

Gert er ráð fyrir nýjum áningarstöðum á nokkrum stöðum innan Austurheiðar og hafa þeir mismunandi vægi eftir uppbyggingu en einnig gert ráð fyrir uppbyggingu á núverandi áningarstöðum.

#### UPPBÝGGING Á NÚVERANDI ÁNINGARSTÖÐUM

- **Skálin.** Í Skálinni eða Paradísardal er gert ráð fyrir uppbyggingu. Svæðið er mikið notað af hundaeigendum og svæðið talsvert stórt þannig að innan svæðisins er leyfilegt að koma upp hundafimsvæði, þar sem hægt væri að nota efni sem fellur til af staðnum við grisjun. Komið verði upp fleiri borðum, bekkjum og upplýsingaskiltum um göngleiðir og almenna umgengisreglur.
- **Rauðavatn.** Eitt af þremur hliðum að svæðinu með bílastæðum verði við Rauðavatn bæði í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu Bandalags íslenskra skáta og í Lyngdal. Við Lyngdal verði komið fyrir upplýsingaskilti við aðkomu með korti þar sem fram koma helstu upplýsingar. Uppbygging gerir ráð fyrir borðum, bekkjum, grillaðstöðu, leiktækjum, fleiri og bættum bílastæðum og salerni. Við **norðvesturenda Rauðavatns** verði komið upp skipulagðri útivistaraðstöðu við norðurenda vatnsins í samnýtingu með uppbyggingu fyrirhugað skátasvæðis. Komið verði upp fræðsluskiltum um lífríki og sögu svæðisins og kortum af svæðinu. Þarna verði meginaðkoma að svæðinu á bíl. Gerð yrði bryggja eða pallur út í vatnið sem m.a. nýttist fyrir

skautaiðkun á veturna. Æskilegt væri að gera lága hljóðmön meðfram Suðurlandsveginum á móts við útivistarsvæðið til þess að bæta hljóðvist við Rauðavatn.

- **Áningarstaður við Reynisvatn.** Við Reynisvatn verði hin aðalaðkoman að Austurheiðum. Þar verði komið fyrir fleiri borðum og bekkjum, aðstöðu fyrir fuglaskoðun, útigripli o.s.frv.

#### NÝ ÁNINGASVÆÐI

Uppbygging gerir ráð fyrir t.d. borðum, bekkjum, grillaðstöðu, leiktækjum, bílastæðum, salerni o.s.frv.

Ný áningasvæði verða á eftirtöldum svæðum:

- **Almannadalur.** Þar verði komið fyrir fleiri borðum og bekkjum, útigripli, leiktækjum o.s.frv.
- **Vellir/Miðmundardalur.** Þar verði komið fyrir fleiri borðum og bekkjum, útigripli, leiktækjum, strandblaki o.s.frv.

#### NÝIR ÁNINGASTAÐIR

Nýir áningastaðir verða á eftirtöldum stöðum þar sem komið verði upp minni aðstöðu eins og allt að 10 bílastæði, borð og bekkir og upplýsingaskilti:

1. **Við norðvesturenda Langavatns.** Býður upp á útsýni yfir Langavatn.
2. Við **fisflugvöll.**
3. Á þremur stöðum við **Mjóadalsveg** og **Pípuveg.**

#### 4.2.3. Nýir útsýnisstaðir

Komið verði upp útsýnisskífum á völdum stöðum sem bjóða upp á mjög gott útsýni.

- **Hádegishæð**

- Steinaklöpp
- Skálahæð
- Nónhæð
- Álaskyggir

### 4.3. Ræktunarsvæði

Á Hólmsheiði hefur verið gróðursett talsvert af trjáplöntum. Mest ber á stafafuru, birki og víði en einnig má finna blágreni, lerki og fleiri tegundir. Furan er mest áberandi, þar sem hún hefur náð 3–4 m hæð, þar sem best lætur. Helstu skógarsvæðin eru í lautum og bollum í miðju svæðisins. Á opnum svæðum er víða að finna stóra fláka af lúpínu.

Hluti svæðisins svæðisins við Reynisvatn og heiðin upp af vatninu eru vel gróin en talsvert er líka um lítt eða ógróna mela á Reynisvatnsheiði. Á hluta af svæðinu hefur trjám verið plantað. Þar ber einna mest á stafafuru og ilmbjörk, trjám og lundum sem víða hafa nú þegar vaxið yfir 2 metra hæð. Þar er einnig skógurinn við Rauðavatn, sem gengur undir nafninu Rauðavatnsstöðin. Hann er í grunninn einn elsti ræktaði skógur Íslands og fyrsti skógurinn sem gerður er sem útivistarskógur. Gróðursett var í hann fyrst árið 1901<sup>13</sup>.

#### NÝ RÆKTUNARSVÆÐI

Samkvæmt skýrslu sem Skógræktarfélag Reykjavíkur gerði í tengslum við vinnu við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 um borgarskógrækt þá er lagt til áframhaldandi skógrækt innan rammaskipulagssvæðisins (sjá mynd 11). Í rammaskipulaginu eru þó afmörkuð stærri mólendissvæði og klapparholt þar sem ekki þykir æskilegt að gróðursetja meira til þess að varðveita mófuglalíf á svæðinu. Enn eru þó nokkuð stór svæði sem hægt er að halda áfram með skógrækt.

<sup>13</sup> Borgarskógrækt

### Hólmsheiði

Svæðið er í dag uppvaxandi skógur að stórum hluta. Ef skógurinn verður látinn halda sér, mun hann smám saman verða ráðandi og ásýnd og náttúrufar verða svipað og í 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. Skógur sem þessi er mikið nýttur af borgarbúum til útivistar. Verðmæti hans eykst eftir því sem umhirðan er markvissari. Því er mikilvægt að hefja grisjun á skóginum sem fyrst og halda áfram gróðursetningu, bæði innan svæða sem nú þegar hafa verið gróðursett sem og skóglausra svæða.

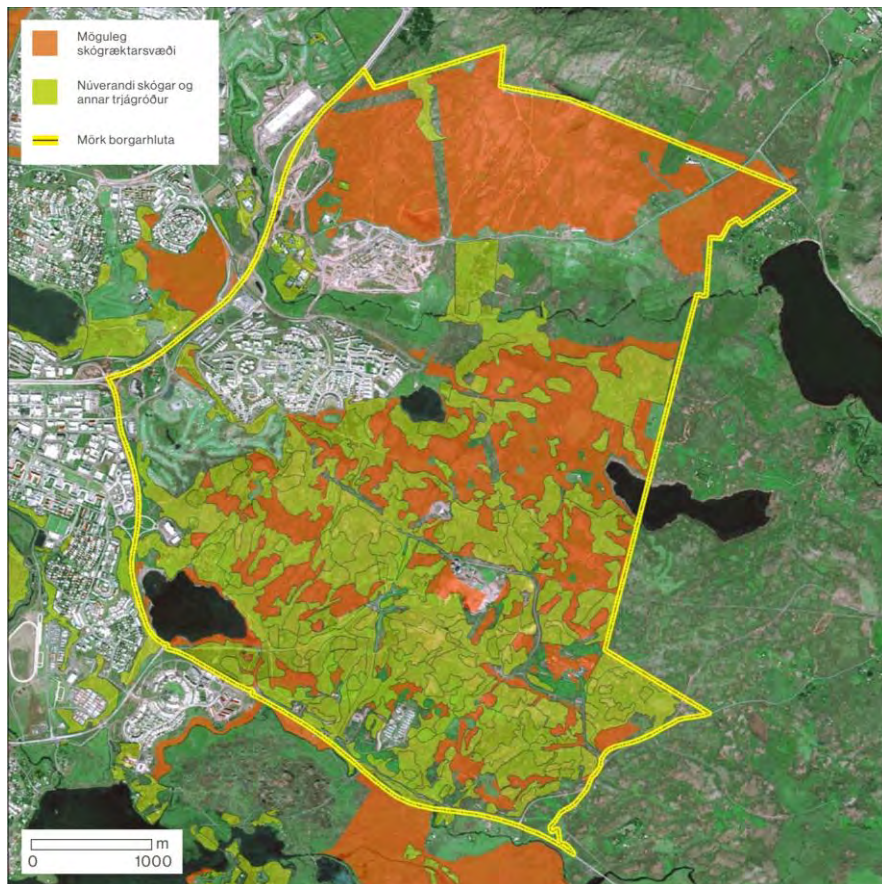
#### Reynisvatn og heiðin

Þörf er á áframhaldandi gróðursetningu og umhirðu á þeim skógi sem fyrir er. Þar eru ýmsir skógarlundir sem þarfnast umhirðu t.a.m. með því að grisja þá og gróðursetja fleiri tegundir trjáplantna sem myndi auka útivistargildi svæðisins.

Ennfremur er þörf á því að bæta aðgengi útivistargesta með viðhaldi og stækkun göngustíga á svæðinu auk uppsetningar áningarstaða.

#### GRISJUN

Grisjun og umhirða skógarins á Austurheiðum eru, ásamt aðstöðusköpun fyrir gesti og gangandi, ein brýnustu viðfangsefni innan ræktunarsvæðanna næstu áratugina. Að lokinni gerð nýrrar skógræktaráætlunar ætti að vera búið að framkvæma alla nauðsynlega grisjun fyrir uppfærslu áætlunarinnar 10 árum síðar.



Mynd 14. Skógræktarsvæði og möguleg skógræktarsvæði á heiðum í borgarlandinu. Heimild: Skógrækt Reykjavíkur.

#### 4.4. Byggingarsvæði

Innan rammaskipulagsins eru nokkur svæði þar sem deiliskipulag er í gildi eða þar sem nauðsyn vegna mögulegrar uppbyggingar þarf að deiliskipuleggja. Þessi

svæði eru sýnd á skýringaruppdrætti. Ekki eru sýndir byggingarreitir umhverfis minni mannvirki eins og almenningsalerni eða minni þjónustuhús þar sem leyfilegt er að reisa þess konar mannvirki á útivistarsvæðum þar sem þau tengjast almennri útivist.

#### ALMENNINGSALERNI

Byggingareitir allt að 20 m<sup>2</sup> við núverandi og ný áningarsvæði eru sýndir með tákni á skýringaruppdráttum. Frágangur þeirra á að vera skv. reglugerðar nr.798/1999 um losun skólps, leyfisveitingar og fráveitur.

#### ROTÞRÆR

Rotþrær eru við öll stærri mannvirki á svæðinu og á frágangur þeirra að vera skv. reglugerð nr.798/1999 um losun skólps, leyfisveitingar og fráveitur. Gert er ráð fyrir að rotþrær verði settar niður innan byggingarreita þeirra skála sem fyrirhugaðir eru á svæðinu. Skulu þær vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Afla skal leyfis heilbrigðisnefndar fyrir náðhúsum, salernum, fráveitum og rotþróum. Í leyfi nefndarinnar skal kveðið á um gerð, viðhald, hreinsun og eftirlit með búnaðinum. Þar sem rotþró með viðeigandi siturlögn er ekki nægjanleg mengunarvörn að dómi heilbrigðisnefndar skal koma fyrir safntanki á fráveitulögn eða hafa þurrsalerni. Förgun á seyru og úrgangi úr þurrsalernum eða náðhúsum er óheimil á svæðinu.

#### FYRIRKOMULAG SORPHIRÐU

Umsjónaraðili Austurheiða skal í samráði við heilbrigðisnefnd setja upp ruslastampar á ferðamannastöðum og öðrum stöðum þar sem reikna má með mannsöfnuði og sjá um viðhald og tæmingu þeirra sé það ekki falið öðrum rekstraraðila. Ruslálátum verður komið fyrir við öll áningarsvæði og minni ílát við áningarstaði. Að öðrum kosti er gerð krafa um að meðferð og frágangur sorpílata sé í samræmi við þær kröfur sem settar eru í reglugerð 737/2003 um meðhöndlun úrgangs og 738/2003 um urðun úrgangs.

## SUMARHÚS-ÍBÚÐARHÚS

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru engin frístundasvæði né íbúðabyggð innan Austurheiða. Núverandi íbúðar- og frístundahús eru inn á svæðum sem eru skilgreind sem opin svæði því ekki gert ráð fyrir íbúðarsvæðum eða frístundabyggð þar. Til umræðu er að fara í endurskoðun á ákvæðum aðalskipulagsins er varða Kjalarnes, verndar- og útivistarsvæði og útmörk borgarinnar innan Græna trefilsins. Áætlað er að undirbúningur hefjist á næsta ári. Lagt er til að endurskoðun á ákvæðum varðandi frístundahús verði skoðað heildstætt og öllum hagsmunaaðilum gefin tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri samhliða þeirri vinnu.

Á rammaskipulagsupprætti er sumarhúsareitir eða eignalönd afmarkað með punktalínu.

## BYGGINGAR ORKUVEITU REYKJAVÍKUR

Auk lagnamannvirkja þá eru mörg stærri og minni mannvirki á vegum Orkuveitu Reykjavíkur við Mjóadalsveg eru staðsettir tankar Orkuveitunnar, dælustöð og tengihús.

Í gildi eru deiliskipulagssáætlanir fyrir vatnsgeymi á Reynisvatnsheiði T4 og deiliskipulag hitaveitugeyma á Reynisvatnsheiði.

## Svæði Fisfélags Reykjavíkur

Á sérlóð eru staðsett mannvirki á vegum Fisfélags Reykjavíkur. Um er að ræða vélageymslu og aðstöðuhús. Svæðið er ætlað fyrir íþrótt þá sem Fisfélag Reykjavíkur stundar nú við rætur Úlfarsfells.

## Ferðþjónustusvæði við Langavatn

Í landi Langavatnsvegar 3 (Lnr. 113423) eru uppi hugmyndir um uppbyggingu ferðþjónustu s.s. þjónustu- og kaffihús en einnig svokallaðar náttúrukúlur til gistingar. Áform sem þessi kalla á sérstakt deiliskipulag.

Við Langavatnsveg á lóð nr. 2 (Lnr. 113417) eru uppi hugmyndir um að útfæra aðstöðu til að geta boðið útivistarfólki og almenningi aðgengi að aðstöðu þar sem hægt er að leggja bílum, njóta náttúrunnar og útsýnis í m.a. heitum potti ásamt því að geta fengið sér léttar veitingar fyrir eða eftir gönguferðir, hjólaferðir, gönguskíði o.fl. Til þess þarf þá m.a. gott svæði fyrir bílastæði, húsnæði fyrir salerni, skiptiklefa og sturtuadstöðu, afgreiðslu veitinga, heitir og kaldir pottar með náttúrulegu útliti ásamt gufubaði eða sauna o.fl. Öll aðstaðan sem yrði innandyra væri undir sama þaki, eitt hús. Áform sem þessi kalla á sérstakt deiliskipulag.

## 4.5. Samgöngur

### 4.5.1. Vegir

Nokkrir akvegir liggja um svæðið. Meginleið og aðalvegur liggur um Hólmsheiðarveg sem liggur frá Úlfarsárdal suður að Suðurlandsvegi. Nauðsynlegt er að halda þeim vegi vel við og byggja hann frekar upp og jafnvel leggja á hann bundið slitlag til þess að minnka rykmengun á svæðinu. Nauðsynlegt er líka að byggja upp Pípuveginn og Mjóadalsveg og verða þessar leiðir helstu vegir um svæðið og uppbygging áningasvæða, -staða og bílastæða mun fara fram að mestu meðfram þessum vegum þar sem aðgengið er sem best.

Gerð er tillaga um lagfæringar á gatnamótum Mjóadalsvegar og Hólmsheiðarvegar við Fisflugvallarsvæðið. Gatnamót einfölduð.

Nokkrir minni vegir eru innan svæðisins sem liggja að einkalóðum við Mýrarskyggni sem og Langavatnsvegi og eru ekki ætlaðir fyrir almenna bílaumferð.

### 4.5.2. Stígar

Rammaskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu stígakerfis sem munu tengja stígakerfi betur við jaðarsvæði, önnur útivistarsvæði sem liggja að Austurheiðum. Horft er til þess að skapa fjölbreyttar hringleiðir. Stofnstígar eða aðalstígar eru



þeir sömu og í gildandi aðalskipulagi og liggja frá aðliggjandi útivistarsvæðum og byggð sem tengja Austurheiðar við aðliggjandi svæði. Byggð. Gert er ráð fyrir að stofnstígar séu einnig reiðhjólástígar.

Stofnstígar eru sýndir með bláum lit en aðrir stígar eru sýndir með gulum lit á skipulagsupprætti.

#### **Græni stígurinn**

Græni stígurinn er samfelldur göngu- og hjólástígur sem tengir öll sveitarfélögin saman og á að liggja um græna trefilinn. Gert er ráð fyrir 3 metra breiðum malbikuðum stíg með aðgengi fyrir alla. Gert er ráð fyrir að hægt sé að nýta stíginn sem þjónustuveg ef á þarf að halda t.d. fyrir slökkvilið viðhald og rekstur á svæðinu. Gert er ráð fyrir að stígurinn liggji um svæðið frá Rauðavatni og að mestu leyti í vesturjaðri svæðisins, sem leið liggur að Reynisvatni en þaðan mun hann taka lykkju um Reynisvatnsásinn í áttina að Mosfellsbæ.

#### **Stofnstígar**

Eru skilgreindir með heilli blárrí línu á upprætti. Gert er ráð fyrir 3 metra breiðum malarstíg sem hægt væri að nýta sem þjónustuveg ef á þarf að halda t.d. fyrir slökkvilið og vegna umhirðu skógar. Sjá staðsetningu aðalstíga á upprætti.

#### **Útivistarstígar**

Útivistarstígar eru skilgreindi með gulrí línu á upprætti. Útivistarstígar eru 1-2 metra breiðir, ýmist malar- eða kurl- eða stikaðir slóðar allt að 1 metri á breidd. Sjá staðsetningu útivistarstíga á upprætti.

#### **4.5.3. Reiðleiðir**

Þar sem reiðslóðar og gönguleiðir liggja saman er gert ráð fyrir aðgreiningu leiða þar sem því verður við komið þá annað hvort með grasbelti, runnum eða trjám (mynd 4-4). Reiðslóðar eru sýndir með brúnum lit á upprætti. Hestagerði er austan við Rauðavatn og á tveimur öðrum stöðum sem eru sýndir á upprætti. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu við gerðin.



Mynd 15. Dæmi um aðgreiningu göngu- og reiðleiðar með grænu beltí.

#### **4.5.4. Gönguskíðaleið**

Gönguskíðaleiðir eru skilgreindar með ljósbrúnum línum á upprætti og eru sýndar leiðir frá Leirdal um Leirdalsklauf um Velli og hringleið um það svæði. Einnig er sýnd tenging frá Völlum niður að Rauðavatni þar sem hægt er að útbúa sömuleiðis hringleið um Rauðavatn.

#### **4.5.5. Fjallahjólaleiðir**

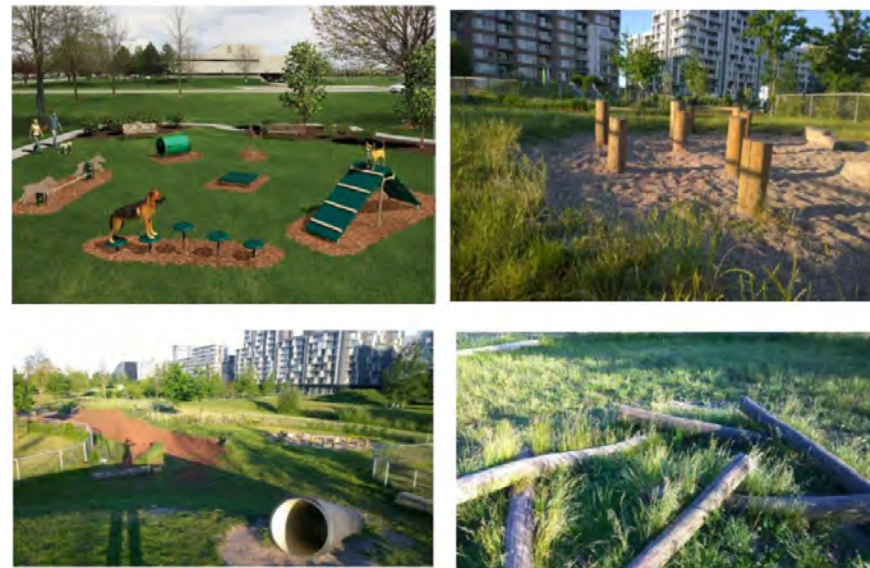
Morgunblaðshringurinn, fjallahjólaleið Reynisvatnsás. Gert er ráð fyrir sérstakri fjallahjólabraut í Reynisvatnsási sem er um 2,2 km langur. Einnig er leyfilegt að vera með keppni einu sinni á ári á svokölluðum Morgunblaðshring. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir sérstökum hjólástígum þar sem stígakervið er almennt fyrir bæði gangandi og hjólandi.



Mynd 16. Morgunblaðshringurinn. Heimild: Hjólreiðasamband Íslands

#### 4.5.6. Hundasvæði

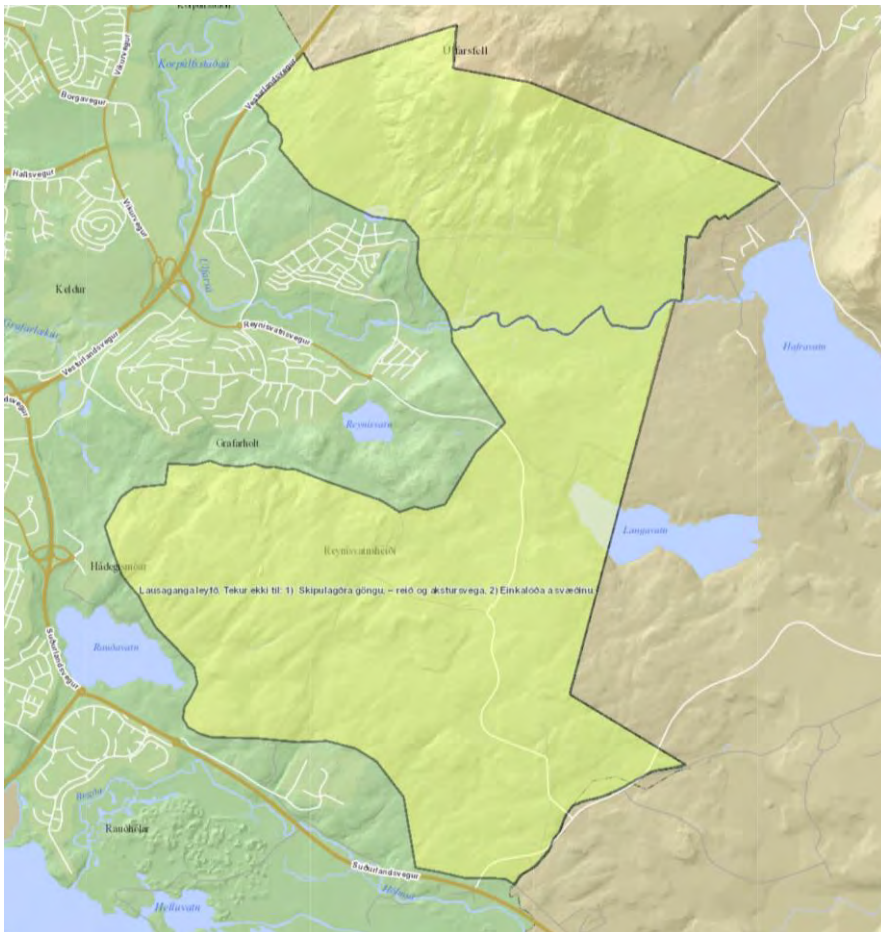
Rammaskipulagssvæðið er eitt vinsælasta svæði til lausagöngu hunda á Rammaskipulagssvæðið er eitt vinsælasta útivistarsvæði í Reykjavík bæði vegna stærðar og er fallið til fjölbreytilegar notkunar. Svæðið er jafnframt skilgreint í hundasamþykkt Reykjavíkur sem svæði fjarri íbúðabygð og þar með heimilt að vera með lausa hunda, sjá mynd 6. Lausaganga er þó ekki heimil á skipulögðum göngu- og reiðleiðum sem og á göngustíg meðfram Rauðavatni. Gert er ráð fyrir að í Paradíslaut megi koma fyrir þrautabraut fyrir hunda en nýta má það efni sem fellur til við grisjun s.s. trjádrumba og fleira til uppbyggingar á hundafimsvæði.



Mynd 17. Hugmyndir um uppbyggingu á hundafimsvæði.

Á áningarstöðum sem skilgreindir eru í rammaskipulaginu er því samkvæmt þessu heimilt að vera með hunda og geta þessir staðir nýst sem hvíldar- eða nestisstopp fyrir hundafjölskyldur. Á þeim stöðum yrði komið upp ruslatunnum og mögulega vatnspóstum þar sem því verður við komið. Komið verði upp skiltum og upplýsingum á skilgreindum bílastæðum reglur varðandi lausagöngu hunda á svæðinu og um almenna umgengni.





Mynd 18. Svæði þar sem lausaganga hunda er heimil skv. samþykkt um hundahald í Reykjavík 478/2012.

#### 4.5.7. Frisbígolf

Afmarkað er svæði inn af Leirdal. Í dag er að finna 9 holu völl í jaðri deiliskipulagssvæðisins. Heimilt er að stækka svæðið þannig að úr verði 18 holu völlur. Völlurinn verði stækkaður inn í skóginn með grisjun.



Mynd 19. Mögulegt stækkunarsvæði fyrir núverandi frisbígolfvöll, núverandi svæði sýnt með gulri útlínu og stækkunarmöguleikar með blárrí.

#### 4.5.8. Bílastæði og reiðhjólstæði

Bílastæði verða á nokkrum stöðum en um er að ræða stærri bílastæði við helstu áningasvæði með 10 stæðum eða fleirum. Þar skal jafnframt gert ráð fyrir hjólstæðum. Minni bílastæði fyrir færri en 10 bíla eru dreifð um svæðið við upphaf mismunandi gönguleiða.

#### 4.6. Veitur

Afmarkað er svæði utan um stofnkerfi veita á Hólmsheiði (VH) og þar eru heitavatnstankar Veitna. Vatn er leitt þangað í pípum frá Nesjavallavirkjun og áfram í heitavatnstanka í Grafarholti. Hluti pípanna liggja ofanjarðar.

## Hitaveita

### Núverandi lagnir

Flutningslagnir Veitna liggja frá Nesjavöllum (800 mm) og Hellisheiðarvirkjun (900 mm) að svæði á Reynisvatnsheiði þar sem Veitur reka 3 hitaveitutanka, stýri- og lokahús, auk ca. 10 þús. m<sup>2</sup> geymslusvæðis. Þaðan liggja flutninglagnir að Grafarholti, að Suðursvæðum (Árbæ, Breiðholti, Kópavogi, Garðabæ og Hafnarfirði) frá dælustöð á Reynisvatnsheiði. Auk þessa liggur dreifilögn þaðan sem skiptist annars vegar að hesthúsabyggðinni í Almannadal og hins vegar að spennivirki LN, ásamt áætlaðu athafnasvæði á Hólmsheiði.

### Áform hitaveitu Veitna nær í tíma

- Byggja nýjan hitaveitugeymi nr. 4, á Reynisvatnsheiði innan mjög fárra ára.
- Reisa geymsluskemmu í tengslum við geymslusvæðið.
- Leggja dreifilagnir að nýrri byggð á Hólmsheiði.

### Áform hitaveitu Veitna fjær í tíma

- Tvöfalda Suðuræð (DN900 pípa), frá dælustöð á Reynisvatnsheiði að lokahúsi við Rauðavatn.
- Reisa uppblöndunarstöð f. bakvatn.
- Reisa nýja hitaveitugeyma nr. 5 og nr. 6.
- Möguleg tvöföldun Hellisheiðaræðar (e. 2030)

## Kalt vatn

### Núverandi lagnir

900 mm stofnlögn liggur frá Gvendarbrunnum að Grafarholti yfir Austurheiðar auk þess er vatnsveitutankur staðsettur við Reynisvatnsheiði.

### Áform Veitna

Austurheiðar eru nálægt vatnsverndarsvæðum Veitna og leggja Veitur áherslu á að tryggja sé að uppbygging á svæðinu hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðin

## Rafmagn

### Núverandi háspennulagnir og dreifistöðvar

Háspennulínur og háspennustrengir Landsnets og Veitna (132 kV og 11 kV) liggja í vestur, norðvestur og í austurátt út frá tengivirkjum sem staðsett eru á skipulagssvæðinu (tengivirki LN á Geithálsi og aðveitustöð Veita við Rauðavatn – A12). Fjöldi 11 kV háspennustrengja liggja út frá aðveitustöð A12 við Rauðavatn annars vegar í vestur- og hins vegar í austurátt. Nokkur fjöldi dreifistöðva er á skipulagssvæðinu.

### Áform Veitna

*Áformað er að leggja núverandi 132 kV og 11 kV háspennuloftlínur Landsnets og Veitna í jörðu. Nýir háspennustrengir verða lagðir norðan Rauðavatns í átt að Hádegismóum og einnig í austur út frá A12.*

## 5. UMHVERFISÁHRIF

Rammaskipulag Austurheiða fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum þess á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010. Í rammaskipulaginu er lögð áhersla á að varðveita og vernda náttúrfar skapa betri aðstæður til fjölbreyttrar útivistar og auka fjölbreytileika í útivist og áningarstöðum. Í rammaskipulagi er einnig horft og lögð áhersla á verndun sögulegra minja á svæðinu og þá arfleifð sem þær geyma. Helstu framkvæmdir eru viðbætur við núverandi stígakerfi, fjölgun áningarstaða eða -svæða og samgöngubætur á ákveðnum leiðum til að tryggja skynsamlegt flæði umferðar um svæðið.

Umhverfisáhrif Rammaskipulagsins eru talin hafa jákvæð áhrif á umhverfi skipulagssvæðisins. Auknir útivistarmöguleikar og aukin fjölbreytni í útivist hefur jákvæð áhrif á lýðheilsu og dreifir álaginu betur um svæðið.

Bættir vegir og aðgengi með vel skilgreindum bílastæðum munu auka öryggi á vegum og aukin upplýsingagjöf og fræðsla um svæðið eykur einnig útivistar- og verndargildi svæðisins.

Skógrækt og grisjun getur haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á gróður- og dýralíf en hefur einnig jákvæð áhrif á skjólmyndun og á loftslag. Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum í næsta nágrenni við fornminjar en fara þarf varlega við alla uppbyggingu við Reynisvatn þar sem þéttleiki minja er talsverður. Gert er ráð fyrir að komið verði upp upplýsingaskiltum til fróðleiks um þær minjar sem eru á svæðinu og eru því áhrifin á fornminjar talin vera jákvæð.

## 6. AFGREIÐSLA EFTIR AUGLÝSINGU

Rammaskipulagið var auglýst með athugasemdafresti til 7. júlí 2020. Umsagnir og athugasemdir eru í fylgiskjali. Þær breytingar sem gerðar voru á skipulagsgögnum voru eftirfarandi:

- Græni stígurinn lagfærður við norðanvert Rauðavatn.
- Lega fjallahjólastígs lagfærð örlítið.
- Reiðleiðum bætt við á nokkrum stöðum og lega þeirra lagfærð t.d. við Almannadal.
- Áningarstaður við fisflugvöll tekinn út.
- Litlar lagfæringar á greinargerð.
- Deiliskipulagsmörk lagfærð m.t.t. framkvæmdamarka Suðurlandsvegar.
- Þemauppdrættir lagfærðir m.t.t. ofangreinda breytinga.
- Kafli 4.5.6 um hundasvæði uppfærður m.t.t. til athugasemda.

- Kafli 2.9 um fornleifar uppfærður og skýringaruppdráttur 1.4 uppfærður mt.t. nýrrar punktaskráningar frá Borgarsögusafni Reykjavíkur.



## 7. HEIMILDIR

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Reglugerð nr. 797/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns.

Reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns.

Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.

Reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun.

Reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti.

Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið, 2014. Ritstjórn: Björn Axelsson og fleiri. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Reykjavík: Crymogea. Reykjavíkurborg, 2016.

Reykjavíkurborg, Skipulags- og byggingarsvið 2002/2008. Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024.

Reykjavíkurborg, Umhverfissvið 2005. Viðhorfskönnun. IMG Gallup.

Samþykkt um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkur, Seltjarnarneskaupstaðar, Kópavogs, Garðabæjar, Bessastaðahrepps og Hafnarfjarðar. Stj.tíð. B nr. 555/2015

Skipulagslög nr. 123/2010

Skógræktarfélag Reykjavíkur 2020. Heimasiða.

Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2030.

Ólafur Arason, Snorri Sigurðsson, 2018, Mófuglar á Austurheiðum.

Náttúrufar , Austurland Reykjavíkur.

<https://www.visindavefur.is/svar.php?id=11776>

Sjá <http://www.ferlir.is/?id=4420>

Sjá <http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/>

Sjá kortablöðin 27NA Reykjavík og 37 NV Hengill Mosfellsheiði.

Sjá frásögn á vefsíðunni <http://www.ferlir.is/?id=14016> sem unnin er upp úr heimildum.

Veðurstofa Íslands 2004, Veðurfar á fyrirhuguðum byggingareit fangelsis á Hólmsheiði.

Kristbjörn Egilsson, Haukur Jóhannesson, Jóhann Óli Hilmarsson og Kristinn

Haukur Skarphéðinsson, 1996. Náttúrufar í austurlandi Reykjavíkur og Skógræktarfélag

Reykjavíkur, 2013.

Veðurathuganir og mat á veðurfari á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til flugvallarkosta, Veðurstofa Íslands 2014.

Austurheiðar og Úlfarsárdalur, Alta 2016

Borgarskógrækt, skógrækt í Reykjavík, SAMANTEKT STARFSHÓPS Á VEGUM SKÓGRÆKTARFÉLAGS REYKJAVÍKUR FYRIR GREINARGERÐ MEÐ AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2013.

Tillögur um uppbyggingu útivistaraðstöðu við Rauðavatn Skýrsla starfshóps Desember 2016

## 8. VIÐAUKI GILDISTÖFLUR

### Mat á náttúru og sögugildum

UMHVERFISÞÁTTUR	NÁTTÚRU- OG GRÓÐURFARSEINKENNI, SÖGU- OG BÚSETUMINJAR	FLOKKUR III	FLOKKUR II	FLOKKUR I
LANDSLAG	LANDSLAG	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mjög fjölbreytt landslag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frekar fjölbreytt landslag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsleitt landslag</li> </ul>
	JARÐMYNDANIR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mikil fjölbreytni í jarðmyndunum</li> <li>Mikill jarðhiti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkur fjölbreytni í jarðmyndunum</li> <li>Lítil jarðhiti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fábreytni í jarðmyndunum</li> <li>Enginn jarðhiti</li> </ul>
	ÁR OG VÖTN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fjölbreytt vatnafar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkuð fjölbreytt vatnafar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fábreytt vatnafar</li> </ul>
LÍFFRÆÐILEGUR FJÖLBREYTILEIKI	GRÓÐURFAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mjög fjölbreytt gróðurfar</li> <li>Stór votlendissvæði</li> <li>Plöntur á válista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkur fjölbreytni í gróðurfari</li> <li>Fá votlendissvæði</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einsleitt gróðurfar</li> <li>Engin votlendissvæði</li> </ul>
	FUGLALÍF	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mikil fjölbreytni í fuglalíf</li> <li>Margir varpfuglar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lítil fjölbreytni í fuglalífi</li> <li>Fáir varpfuglar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekkert fuglalíf</li> <li>Engir varpfuglar</li> </ul>
	LÍFRÍKI VATNA OG ÁA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mikil fiskigegnd</li> <li>Fjölbreytt botndýralíf og mikill botngróður</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkur fiskigegnd</li> <li>Nokkuð botndýralíf og botngróður</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lítil eða engin fiskigegnd</li> <li>Lítið botndýralíf og -gróður</li> </ul>
LAND	LAND	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lítil sem engin röskun</li> <li>Lítið eða ekkert notað undir byggð og samgöngumannvirki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkur röskun</li> <li>Nokkuð mikið notað undir byggð og samgöngumannvirki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mikil röskun</li> <li>Mikið undir byggð og samgöngumannvirki</li> </ul>
SÖGU- OG BÚSETUMINJAR	SÖGUMINJAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mikið af fornleifum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkuð af fornleifum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lítið eða ekkert af fornleifum</li> </ul>
	MENNINGARLANDSLAG	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samfellt óraskað menningarlandslag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Slitrótt menningarlandslag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekkert menningarlandslag</li> </ul>

ÚTIVISTARÞÁTTUR	FLOKKUR III	FLOKKUR II	FLOKKUR I
VERNDARGILDI	Mikið verndargildi	Nokkuð verndargildi	Lítið verndargildi
NÚVERANDI AÐSTAÐA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aðstaða góð</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aðstaða nokkuð góð</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fábreytt aðstaða</li> </ul>
FRÆDSLUGILDI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Svæði býður upp á mikið fræðslugildi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Svæði býður upp á nokkuð fræðslugildi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Svæði býður upp á lítið fræðslugildi</li> </ul>
AÐGENGI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mjög gott aðgengi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nokkuð gott aðgengi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Slæmt aðgengi</li> </ul>

### UMHVERFISVÍSAR: EINKUNNAGJÖF

**C: 4-6 stig**

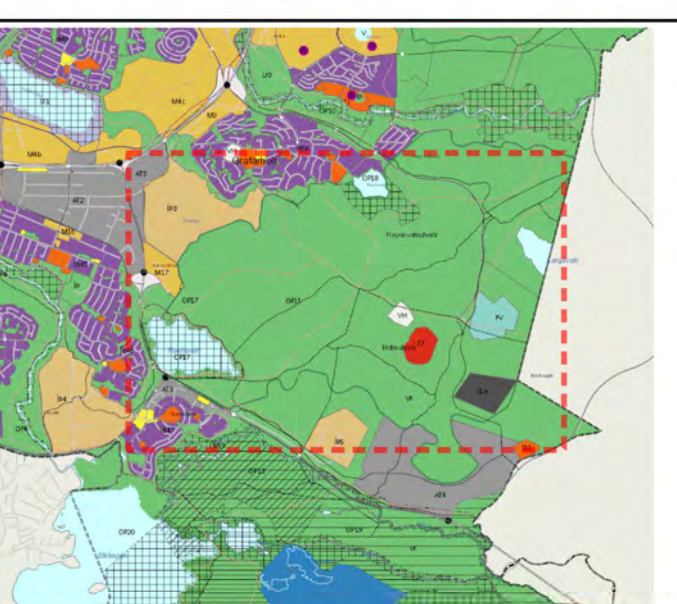
(\*A=III B=II C=I )

**B: 7-9 stig**

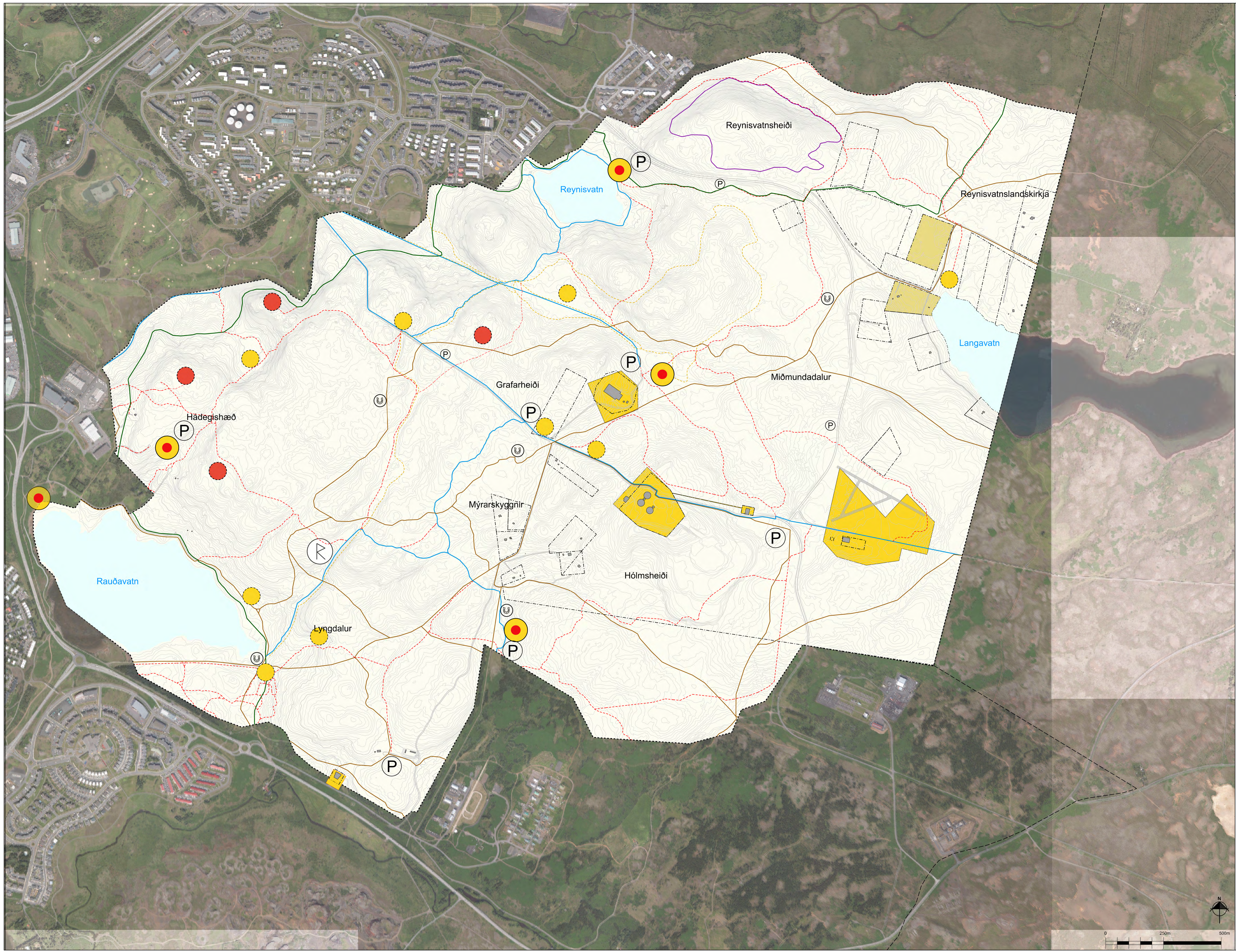
**A: 10-12 stig**

## 9. UPPDRÆTTIR





Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



- SKÝRINGAR**
- - - Deiliskipulagssvæði
  - ▭ Byggingar
  - ▭ Lóðir
  - Deiliskipulag í gildi
  - Fyrirhuguð uppbyggingarsvæði
  - ▭ Hverfisvernd

- SAMGÖNGUR**
- Vegir
  - Aðalstígar
  - Útivistarstígar
  - Stígur - Fjallahjól
  - Græni stígurinn
  - Reiðstígar
  - Gönguskiðaleið
  - Ⓟ Bílastæði

- ÁNINGARSTADIR/-STADIR**
- Áningarssvæði
  - Áningarstaðir
  - Útsýnisstaðir
  - Ⓟ Friðlýstar fornleifar



Samantekt athugasemda vegna:

**Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í  
Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28)**

<b>Hag- og umsagnaraðilar</b>	<b>Dagsetning</b>	<b>Blaðsíðutal</b>
1. Eyvindur Guðmundsson, Guðmundur Ósvaldsson, Klara Guðmundsdóttir, Kolbeinn Guðmundsson, Tómas Guðmundsson	21/05/2025	2-3
2. Guðmundur Skúli Johnsen	21/05/2025	4
3. Hróðmar Dofri Hermannsson	15/04/2025 17/04/2025 22/05/2025	5-7
4. Karl Bernburg	21/05/2025	8
5. Óttar Magnús Geir Yngvason og Steinunn Yngvadóttir	21/05/2025 26/05/2025	9-12
6. Þórir Jósef Einarsson	22/05/2025	13-14
7. Þröstur Ármannsson	22/05/2025	15
8. Græðir – félag landeigenda	26/05/2025	16-22
9. Hafrannsóknarstofnun	14/05/2025	23-24
10. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	22/05/2025	25-27
11. Landsnet	21/05/2025	28-30
12. Minjastofnun Íslands	20/05/2025	31-32
13. Náttúrufræðistofnun Íslands	28/05/2025	33-35
14. Náttúruverndarstofnun	22/05/2025	36-39
15. Veðurstofa Íslands	22/05/2025	40-41
16. Veitur	15/04/2025	42
17. Garðabær	30/04/2025	43-44
18. Hafnarfjarðarkaupstaður	14/04/2025	45
19. Kópavogsbær	30/04/2025	46-48
20. Mosfellsbær	22/05/2025	49-51

Mál nr. 0931/2024 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Eyvindur Guðmundsson

**Sent inn þann:** 21.05.2025

**Viðhengi:**

14.1.Skipulagstillaga - umsögn - Langavatnsvegur 7.pdf

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

skipulag@skipulag.is

Þuríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Mál nr. 931/2024

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311

Óskað er eftir að notast verði við nýtingarhlutfall lands í staðinn fyrir fasta fermetratölu. Farið er fram á sambærilegt nýtingarhlutfall og á lóð flugvallarins eða a.m.k. 0,15.

Virðingarfyllt,

Guðmundur Ósvaldsson f.h. Píson ehf.

Eyvindur Guðmundsson

Kolbeinn Guðmundsson

Tómas Guðmundsson

Klara Guðmundsdóttir

Eigendur Langavatnsveggar 7.

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Í upphafi viðræðna við borgina var óskað eftir því að gefið yrði út hlutfallslegt nýtingarhlutfall á lóðum á svæðinu enda þær mjög misstórar og því þótti það vera sanngirnismál. Nú er það þannig að í fyrstu tillögum borgarinnar var stungið upp á því að fermetrafjöldi á lóð væri 180 fermetrar óháð stærð lóðarinnar. Síðar í ferlinu var því breytt í 150 fermetra þrátt fyrir óskir landeigenda um 250 fermetra.

Ég geri það að tillögu minni, að farið verði bil beggja þannig að lóðareigendur fái 200 fermetra á lóð. Þetta er stutt þeim rökum að almennt í frístundabyggðum í dag eru hús ekki minni en 200 fermetrar og sums staðar eru þau verulega stærri. Jafnframt vil ég benda á að fleiri fermetrar þýða meiri tekjur fyrir borgina og þar sem frístundabyggð er ekki þjónustuð sérstaklega af borginni, þá er þetta hreinn gróði.

**Höfundur:** Guðmundur Skúli Johnsen

**Sent inn þann:** 21.05.2025

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Gerð er athugasemd við að heimild til að byggja hús sem þjóna ferðaþjónustu og/eða útivist eigi aðeins við svæðið á Hólmsheiði.

Úlfarsfell er afar vinsælt útivistarsvæði bæði fyrir göngur, hlaup og fjallahjól og færi vel á því að þar væri einhvers konar þjónusta við útivistarfólk.

Á sama hátt færi afar vel á því að snotur gisting fyrir ferðamenn væri á svæðinu við Úlfarsfell. Það er vel staðsett m.t.t. helstu dagsferða erlendra gesta en hægt er að fara bæði niður á Vesturlandsveg og Suðurlandsveg án þess að hafa áhrif á morgun- eða síðdegisumferð í borginni.

Undirritaður hvetur til þess að á frístundalóðum sem þetta skipulag nær til verði einnig heimilt að stunda garðyrkju, hafa gróðurhús og verkfærageymslur sem geymt geta helstu verkfæri og vélar s.s. lítinn traktor og fleira þess háttar.

Margar lóðir eru kjörnar til slíkrar ræktunar og þar sem þær eru nálægt borginni býður nálægðin upp á að þar sé stunduð garðyrkja þar sem sinna þarf ræktuninni því sem næst daglega.

Einnig er gerð athugasemd við að ekki megi skipta upp stórum lóðum. Með því eru settar miklar hömlur á nýtingu slíkra lóða og skiptingu þeirra á milli erfingja.

Loks er gerð athugasemd við að ekki megi hafa lögheimili í húsum sem byggð eru á þessum lóðum. Ef húsin eru byggð samkvæmt kröfum um heilsárshús (algild hönnun) ætti að vera heimilt að eiga þar lögheimili.

Nokkur lögbylí eru á svæðinu við Úlfarsfell sem er rétt við þéttbýlismörkin.

Það skýtur því skökku við að lóðir sem eru á sama svæði fái ekki sömu réttindi.

**Höfundur:** Hróðmar Dofri Hermannsson

**Sent inn þann:** 15.04.2025



**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Gerð er athugasemd við þá tilhögun að réttindi til að byggja á lóðum nái eingöngu til lóða sem skilgreindar eru fyrir auglýsingu tillögu að breyttu aðalskipulagi, sbr fótnotu á bls 13 í tillögu að breytingu á aðalskipulagi (11 Skipan lóða og landskika eins og hún er þegar aðalskipulagsbreyting er samþykkt í auglýsingu). Auglýsing á tillögu um breytingu á aðalskipulagi eru ekki ígildi breytingar, tillögur taka oft breytingum og langan tíma getur tekið þangað til þær eru samþykktar. Lóðir sem voru í ferli til uppskiptingar áður en fyrrnefnd auglýsing var samþykkt, virðast skv þessu ákvæði ekki fá sömu byggingarheimildir og aðrar, jafnvel smærri lóðir. Vandséð er að þessi höft standist jafnræðisreglu og væri mun eðlilegra að slík höft miðist við þá dagsetningu þegar aðalskipulagsbreytingin fær endanlega samþykkt að loknu því ferli sem lög kveða á um.

**Höfundur:** Hróðmar Dofri Hermannsson

**Sent inn þann:** 17.04.2025

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

## Athugasemd:

### Athugasemd við tillögu um breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – OP28 (austanverður Úlfarsárdalur)

#### #1

##### Afturvirk gildi skipulagsákvæða er óheimil og andstæð meginreglum réttarins

Í tillögunni kemur fram í fótnótu á bls. 13 að „skipan lóða og landskika [sé] eins og hún er þegar aðalskipulagsbreyting er samþykkt í auglýsingu.“

Slíkt fyrirkomulag jafngildir því að ný skipulagsákvæði taki gildi afturvirk, þ.e. fyrir dagsetningu gildistöku, og hefur þann lagalega og efnahagslega áhrifamun að mætti skerða þegar áunnin réttindi eigenda lands.

Slíkt er óheimilt samkvæmt:

- **42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010**, þar sem kveðið er á um að skipulagsáætlun taki gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda – en ekki fyrir.
- **77. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands**, sem bannar afturvirka skerðingu eignarréttinda nema lög mæli sérstaklega fyrir um þá.

Slík fótnótaákvæði verða að teljast óskilvirk og má ekki veita þeim réttarvernd. Því er gerð sérstök krafa um að þetta ákvæði verði felld niður eða tekið af skýrum hætti út fyrir réttarverkanir í endanlegri útgáfu skipulagsins.

#### #2

##### OP28 þarf að njóta sömu heimilda til útivistar og ferðaþjónustu og OP15

Það er vandséð hvers vegna OP28 – sem nær yfir svæði við Úlfarsfell og austanverðan Úlfarsárdal – skuli ekki fá sömu heimildir til frístundaiðju og ferðaþjónustu og gert er ráð fyrir í OP15.

Úlfarsfell og nærliggjandi svæði eru eitt stærsta og vinsælasta útivistarsvæði á höfuðborgarsvæðinu, með sífellt aukinni aðsókn bæði íbúa og ferðamanna.

Með tilvísun í sjálfa breytingartillöguna skal bent á að þar segir:

„Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með samahætti og OP15 er varðar frístundaiðju og ferðaþjónustutengda starfsemi.“

Við styðjum eindregið að þetta verði staðfest með skýrum hætti í endanlegum skilmálum.

#### #3

##### Nýtingarhlutfall sem valkostur – til verndar jafnræði landeigenda

Tillagan kveður á um hámark 150–200 m<sup>2</sup> byggingarmagn á hverja lóð, án tillits til stærðar. Þetta leiðir til augljósrar mismununar þar sem landeigandi með 0,3 ha lóð fær sömu heimild og sá sem á 3,0 ha lóð.

Lagt er til að byggingarmagn verði að lágmarki 200 m<sup>2</sup> á öllum lóðum undir 0,5 ha og að stærri lóðir fái heimild til byggingar samkvæmt nýtingarhlutfalli sem sé a.m.k. 0,03. Enn fremur teljum við eðlilegt að landeigendum verði frjálst að horfa til nýtingarhlutfalls þegar ákvörðun um byggingarmagn er tekin – ef það kemur betur út fyrir þá – enda ósanngjarnt að stórar lóðir, sem jafnvel er bannað að skipta, njóti ekki hærra byggingarmagns en litlar lóðir.

#### #4

##### Skipting lóða – með lágmarksstærð 1.500 m<sup>2</sup>

Eðlilegt er að heimilt verði að skipta upp stærri lóðum í smærri einingar í gegnum deiliskipulag, enda sé hver lóð ekki minni en 1.500 m<sup>2</sup>.

Slík heimild myndi auka sveigjanleika og raunhæfa nýtingu lands án þess að rýra gæði eða umhverfi svæðisins. Ekki eru gild rök fyrir því að halda aftur af skynsamlegri lóðaskiptingu, sérstaklega ef hún fer fram með samþykktu skipulagi og fullnægjandi aðkomu fagráðgjafa.

**Höfundur:** Hróðmar Dofri Hermannsson

**Sent inn þann:** 22.05.2025

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Góðan dag,

Ég geri athugasemd við hámark á heildar byggingarmagni sem er minna en það sem er í nágrenni svæðisins, og einnig minna en það sem var lagt til á fyrri stigum ferlisins.

Tillaga að hóflegri breytingu væri að heimila hámarksstærð húsbygginga allt að 200fm.

Kveðja,  
Karl

**Höfundur:** Karl Bernburg

**Sent inn þann:** 21.05.2025

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Óttar Magnús Geir Yngvason

**Sent inn þann:** 21.05.2025

**Viðhengi:**

12.1.Langavatnsv.1. Aths.Aðalskipulag Rvk 2040. OP28..doc

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

[skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Þuríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Mál nr. 931/2024

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311**

Undirritaður umsagnaraðili/sendandi fagnar þessari breytingartillögu, en biður samt sem áður um nauðsynlegar og réttmætar breytingar á tillögunni. Að í staðinn fyrir að leyfilegt byggingarmagn á hverri lóð sé 150m<sup>2</sup> óháð stærð lóðar, að þá verði notast við svo nefnt nýtingarhlutfall til að gætt sé fyllsta jafnræðis með tilliti til lóðastærða, og leyft verði að skipta lóðum.

Í tillögunni (sjá bls.10) kemur fram að breyttir skilmálar taki til um 60 landskika sem eru mismunandi að stærð. Rúmlega helmingur þeirra er yfir 0,5 ha, þar af 13 yfir 2,0 ha.

- Lagt er til að tæpur helmingur lóðanna, lóðir sem eru undir 0,5 ha fái nýtingarhlutfallið 0,04 (sem er að hámarki 200m<sup>2</sup> byggingarmagn – 4% af lóð) Bent er á að það liggja fyrir nýlegar samþykktir um byggingarmagn á lóðum sem fara vel yfir þetta nýtingarhlutfall a.m.k. í OP 28. Leyfilegt verði að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> á öllum lóðum undir 0,5 ha.
- Lagt er til að lóðir yfir 0,5 ha fái nýtingarhlutfallið 0,03, en leyfilegt byggingarmagn verði allt af 200 m<sup>2</sup> fyrir þær lóðir sem mælast á bilinu 0,5 til ca 0,67 ha. - til að gæta jafnræðis.
- Lagt er til að heimilt verði að skipta lóðum í smærri einingar - að minnsta stærð fari ekki undir 2.500 m<sup>2</sup> með gerð deiliskipulags.
- Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðju og ferðaþjónustutengda starfsemi.

Umræddir um 60 landskikar eru frá því að vera fullnýttir miðað við nýtingarhlutfallið 0,04 í það að vera óbyggðir, og nokkrum landskikum, lóðum hefur verið skipt upp í smærri lóðir.

Til þess að gæta alls jafnræðis og þess sem almennt er viðurkennt, ætti skipting lóða að vera heimil samkvæmt settum skilmálum í deiliskipulagi. Hafa verður í huga þær breytingatillögur sem hér eru lagðar til ættu að best verður séð, að vera hlutlausar hvað viðkemur rekstri Reykjavíkurborgar – fasteignagjöld nú sem áður ættu að vega upp á móti mögulegum tilfallandi kostnaði og eftir atvikum skila tekjum sem um munar. Það sem lagt er til ætti ekki að hafa áhrif á þegar gert umhverfismat á bls. 10-12, mun hafa engin eða óveruleg áhrif.

Virðingarfyllst,

Óttar Yngvason

Steinunn Yngvadóttir

Eigendur landskika nr. F.232-8867, Langavatnsvegur 1.  
(tilheyrandi OP28)



Mál nr. 0931/2024 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Eigendur landskika nr. F.232-8867, Langavatnsvegur 1.

**Höfundur:** Helena Stefánsdóttir

**Sent inn þann:** 26.05.2025

**Viðhengi:**

22.1.Langavatnsv.1. Aths.Aðalskipulag Rvk 2040. OP28\_.pdf

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

[skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Þuríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Mál nr. 931/2024

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311**

Undirritaður umsagnaraðili/sendandi fagnar þessari breytingartillögu, en biður samt sem áður um nauðsynlegar og réttmætar breytingar á tillögunni. Að í staðinn fyrir að leyfilegt byggingarmagn á hverri lóð sé 150m<sup>2</sup> óháð stærð lóðar, að þá verði notast við svo nefnt nýtingarhlutfall til að gætt sé fyllsta jafnræðis með tilliti til lóðastærða, og leyft verði að skipta lóðum.

Í tillögunni (sjá bls.10) kemur fram að breyttir skilmálar taki til um 60 landskika sem eru mismunandi að stærð. Rúmlega helmingur þeirra er yfir 0,5 ha, þar af 13 yfir 2,0 ha.

- Lagt er til að tæpur helmingur lóðanna, lóðir sem eru undir 0,5 ha fái nýtingarhlutfallið 0,04 (sem er að hámarki 200m<sup>2</sup> byggingarmagn – 4% af lóð) Bent er á að það liggja fyrir nýlegar samþykktir um byggingarmagn á lóðum sem fara vel yfir þetta nýtingarhlutfall a.m.k. í OP 28. Leyfilegt verði að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> á öllum lóðum undir 0,5 ha.
- Lagt er til að lóðir yfir 0,5 ha fái nýtingarhlutfallið 0,03, en leyfilegt byggingarmagn verði allt af 200 m<sup>2</sup> fyrir þær lóðir sem mælast á bilinu 0,5 til ca 0,67 ha. - til að gæta jafnræðis.
- Lagt er til að heimilt verði að skipta lóðum í smærri einingar - að minnsta stærð fari ekki undir 2.500 m<sup>2</sup> með gerð deiliskipulags.
- Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðju og ferðaþjónustutengda starfsemi.

Umræddir um 60 landskikar eru frá því að vera fullnýttir miðað við nýtingarhlutfallið 0,04 í það að vera óbyggðir, og nokkrum landskikum, lóðum hefur verið skipt upp í smærri lóðir.

Til þess að gæta alls jafnræðis og þess sem almennt er viðurkennt, ætti skipting lóða að vera heimil samkvæmt settum skilmálum í deiliskipulagi. Hafa verður í huga þær breytingartillögur sem hér eru lagðar til ættu að best verður séð, að vera hlutlausar hvað viðkemur rekstri Reykjavíkurborgar – fasteignagjöld nú sem áður ættu að vega upp á móti mögulegum tilfallandi kostnaði og eftir atvikum skila tekjum sem um munar. Það sem lagt er til ætti ekki að hafa áhrif á þegar gert umhverfismat á bls. 10-12, mun hafa engin eða óveruleg áhrif.

Virðingarfyllst,

Óttar Yngvason

Steinunn Yngvadóttir

Eigendur landskika nr. F.232-8867, Langavatnsvegur 1.  
(tilheyrandi OP28)

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Þórir Jósef Einarsson

**Sent inn þann:** 22.05.2025

**Viðhengi:**

21.1. Tillaga v OP15 og OP28, athugasemdir.doc

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

[skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Þuríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Mál nr. 931/2024

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311**

Undirritaður umsagnaraðili/sendandi fagnar þessari breytingartillögu, en biður samt sem áður um nauðsynlegar og réttmætar breytingar á tillögunni, og sbr. áður innsendar athugasemdir. Að í staðin fyrir að leyfilegt byggingarmagn á hverri lóð sé 150m<sup>2</sup> óháð stærð lóðar, að þá verði notast við svo nefnt nýtingarhlutfall til að gætt sé fyllsta jafnræðis með tilliti til lóðastærða, og leyft verði að skipta lóðum.

Í tillögunni (sjá bls.10) kemur fram að breyttir skilmálar taki til um 60 landskika sem eru mismunandi að stærð. Rúmlega helmingur þeirra er yfir 0,5 ha, þar af 13 yfir 2,0 ha.

- Lagt er til að tæpur helmingur lóðanna, lóðir sem eru undir 0,5 ha fái nýtingarhlutfallið 0,04 (sem er að hámarki 200m<sup>2</sup> byggingarmagn – 4% af lóð) Bent er á að það liggja fyrir nýlegar samþykktir um byggingarmagn á lóðum sem fara vel yfir þetta nýtingarhlutfall a.m.k. í OP 28. Leyfilegt verði að byggja allt að 200 m<sup>2</sup> á öllum lóðum undir 0,5 ha.
- Lagt er til að lóðir yfir 0,5 ha fái nýtingarhlutfallið 0,03, en leyfilegt byggingarmagn verði allt af 200 m<sup>2</sup> fyrir þær lóðir sem mælast á bilinu 0,5 til ca 0,67 ha. - til að gæta jafnræðis.
- Lagt er til að heimilt verði að skipta lóðum í smærri einingar - að minnsta stærð fari ekki undir 2.500 m<sup>2</sup> með gerð deiliskipulags.
- Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með samahætti og OP15 er varðar frístundaíðju og ferðaþjónustutengda starfsemi.

Umræddir um 60 landskikar eru frá því að vera fullnýttir miðað við nýtingarhlutfallið 0,04 í það að vera óbyggðir, og nokkrum landskikum, lóðum hefur verið skipt upp í smærri lóðir.

Til þess að gæta alls jafnræðis og þess sem almennt er viðurkennt, ætti skipting lóða að vera heimil samkvæmt settum skilmálum í deiliskipulagi. Hafa verður í huga þær breytingartillögur sem hér eru lagðar til ættu að best verður séð, að vera hlutlausar hvað viðkemur rekstri Reykjavíkurborgar – fasteignagjöld nú sem áður ættu að veða upp á móti mögulegum tilfallandi kostnaði og eftir atvikum skila tekjum sem um munar. Það sem lagt er til ætti ekki að hafa áhrif á þegar gert umhverfismat á bls. 10-12, mun hafa engin eða óveruleg áhrif.

Virðingarfyllt,

Þórir J. Einarsson

Mjódalsvegur 6

eigandi landskika nr. 113435, tilheyrandi OP15

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Fh. Símans Hf

Við gerum athugasemdir við að afturvirkar kvaðir eru settar á lóðir í OP28 varðandi byggingarétt. Þeir skikar sem voru þegar komnir í uppskiptingar ferli fyrir þessa framlögðu auglýsingu hafa nú á sér afturvirka kvöð sem varla stenst janfræðisreglu smbr texta á bls 13

- Afturvirkar breytingar á aðalskipulagi eru almennt ekki leyfilegar samkvæmt íslenskum skipulags- og stjórnslureglum.
- Skipulag er framtíðaráætlun og hefur gildi frá þeim tíma sem það er samþykkt og birt — ekki aftur í tímann.
- Réttindi einstaklinga og fyrirtækja byggjast á því skipulagi sem var í gildi á ákveðnum tíma. Afturvirkar breytingar geta raskað lögvörðum hagsmunum.
- Skipulagslögin gera ráð fyrir að skipulagsáætlanir séu kynntar, auglýstar og samþykktar í ákveðnu ferli — sem afturvirkar breytingar brjóta gegn.

Að framsögðu er eðlilegt að þær lóðir sem þegar voru komnar í uppskiptingar ferli hafi þær heimildir sem voru í gildi á þeim tíma þegar sótt var um skiptingu lóðar og njóti þess réttar varðandi byggingarétt á lóðum samkvæmt þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á skipulagi.

Fh Símans HF  
Þröstur Ármannsson

**Höfundur:** Þröstur Ármannsson

**Sent inn þann:** 22.05.2025



**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

### Athugasemd:

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

*skipulag@skipulag.is (mailto:skipulag@skipulag.is)*

Þuríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Háttvita borgarskipulag,

Við í Vega- og landeigandafélaginu Græði þökkum fyrir gott samstarf við borgina í þessari skipulagsvinnu sem staðið hefur yfir síðustu þrjú ár og hefur það samtal á milli aðila komið á friði milli borgar og landeigenda á Austurheiðum.

Það er einlæg ósk okkar að eftirfarandi verði athugað með jákvæðum huga:

1. Í tillögu skipulagsins er sagt að ekki megi reisa byggingar nær Langavatni en 60 metra. Nú er það þannig að frá 1972, eftir að dæling byrjaði í Gvendarbrunnum, hefur yfirborð Langavatns mjög verulega eða um tvo til þrjá metra, sem hefur orðið þess valdandi að náttúrulega vatnshæðarsveiflan verður til þess að vatnsyfirborðið ferðast um tugi metra á hverju ári og eftir veðurfari. Það er því erfitt að sjá hvernig er hægt að miðað við vatnyfirborðið eins og það er ferðast um botninn.

2. Til að geta farið að lóðum allt árið um kring þarf að vera hægt að hafa geymslur undir snjóblásara, báta, grill, útihúsgöngur og ýmis önnur tæki sem fylgja svona frístundahúsum. Einnig veit ég að það er áhugi hjá mörgum að geta verið með ræktun og þá er nauðsynlegt að vera með þokkalega stórt gróðurhús. Þeir sem stunda böð í Langavatni myndu sem dæmi vilja hafa aðgang að búningklefa, sturtum og sánum. Þeir sem stunda Langavatn og veiðar myndu sem dæmi vilja hafa bátahús til að fá frið með báta sína og veiðarfæri svo framvegis. Það er því nauðsynlegt fyrir þá sem eru með hús á svæðinu að það séu skýrar reglur um svona aukahús frekar en að vera með eitt stórt bann. Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðju og ferðapjónustutengda starfsemi.

Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðju og ferðapjónustutengda starfsemi

3. Í upphafi viðræðna við borgina óskaði Græðir eftir því að gefið yrði út hlutfallslegt nýtingarhlutfall á lóðum á svæðinu enda þær mjög misstórar og því þótti okkur það vera sanngirnismál. Nú er það þannig að í fyrstu tillögum borgarinnar var stungið upp á því að fermetrafjöldi á lóð væri 180 fermetrar á hverja lóð óháð stærð lóðarinnar. Síðar í ferlinu var því breytt í vinnslu niður í 150 fermetra gegn óskum Græðis sem óskuðu eftir að fá 250 fermetra. Gerum við því það að tillögu okkar að farið verði bil beggja og þannig að lóðareigendur fái 200 fermetra á lóð. Þetta rökstyðjum við með því að almennt í frístundasumarhúsabyggðum í dag eru hús ekki minni en 200 fermetrar og sums staðar eru þau verulega stærri. Við bendum jafnframt á að fleiri fermetrar í þýða meiri tekjur fyrir borgina af húsum sem á hvort er að byggja á stórra lóð sem borgin ætlar ekki að þjónusta, sem er því hreinn gróði fyrir borgina.

4. Við viljum jafnframt halda því til haga sem við sögðum í fyrri athugasemd okkar að það eru börn fyrir aldraðra eigenda sem hafa áhuga á að fá að skipta lóðum á milli sín til að geta notið útivistar á svæðinu eins og foreldrar þeirra gerðu og mælumst við því til þess að þeim sé gert það kleift og verði það því opið með samráði við borgina.

Lokaorð

Við vonum að þessar athugasemdir og tillögur verði teknar til skoðunar með jákvæðum huga og hlökkum til áframhaldandi samstarfs við borgina um farsæla framtíð svæðisins á Austurheiðum.

Virðingarfyllst,

F.h. stjórnar Græðis,

Guðmundur S. Johnsen

**Höfundur:** Guðmundur Skúli Johnsen

**Sent inn þann:** 21.05.2025

**Viðhengi:**

10.1.Austurheiðarmál-Skipulagssvið-Athugasemdir.docx

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

[skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Puríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Háttvita borgarskipulag,

Við í Vega- og landeigandafélaginu Græði þökkum fyrir gott samstarf við borgina í þessari skipulagsvinnu sem staðið hefur yfir síðustu þrjú ár og hefur það samtal á milli aðila komið á friði milli borgar og landeigenda á Austurheiðum.

Það er einlæg ósk okkar að eftirfarandi verði athugað með jákvæðum huga:

1. Í tillögu skipulagsins er sagt að ekki megi reisa byggingar nær Langavatni en 60 metra. Nú er það þannig að frá 1972, eftir að dæling byrjaði í Gvendarbrunnnum, hefur yfirborð Langavatns mjög verulega eða um tvo til þrjú metra, sem hefur orðið þess valdandi að náttúrulega vatnshæðarsveiflan verður til þess að vatnsyfirborðið ferðast um tugi metra á hverju ári og eftir veðurfari. Það er því erfitt að sjá hvernig er hægt að miða við vatnyfirborðið eins og það er ferðast um botninn.

2. Til að geta farið að lóðum allt árið um kring þarf að vera hægt að hafa geymslur undir snjóblásara, báta, grill, útihúsgöngur og ýmis önnur tæki sem fylgja svona frístundahúsum. Einnig veit ég að það er áhugi hjá mörgum að geta verið með ræktun og þá er nauðsynlegt að vera með þokkalega stórt gróðurhús. Þeir sem stunda böð í Langavatni myndu sem dæmi vilja hafa aðgang að búningklefa, sturtum og sánum. Þeir sem stunda Langavatn og veiðar myndu sem dæmi vilja hafa bátahús til að fá frið með báta sína og veiðarfæri svo framvegis. Það er því nauðsynlegt fyrir þá sem eru með hús á svæðinu að það séu skýrar reglur um svona aukahús frekar en að vera með eitt stórt bann. Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðu og ferðaþjónustutengda starfsemi.

Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðu og ferðaþjónustutengda starfsemi

3. Í upphafi viðræðna við borgina óskaði Græðir eftir því að gefið yrði út hlutfallslegt nýtingarhlutfall á lóðum á svæðinu enda þær mjög misstórar og því þótti okkur það vera sanngirnismál. Nú er það þannig að í fyrstu tillögum borgarinnar var stungið upp á því að fermetrafjöldi á lóð væri 180 fermetrar á hverja lóð óháð stærð lóðarinnar. Síðar í ferlinu var því breytt í vinnslu niður í 150 fermetra gegn óskum Græðis sem óskuðu eftir að fá 250 fermetra. Gerum við því það að tillögu okkar að farið verði bil beggja og þannig að lóðareigendur fái 200 fermetra á lóð. Þetta rökstyðjum við með því að almennt í frístundasumarhúsabyggðum í dag eru hús ekki minni en 200 fermetrar og sums staðar eru þau verulega stærri. Við bendum jafnframt á að fleiri fermetrar í þýða meiri tekjur fyrir borgina af húsum sem á hvort er að byggja á stórrí lóð sem borgin ætlar ekki að þjónusta, sem er því hreinn gróði fyrir borgina.

4. Við viljum jafnframt halda því til haga sem við sögðum í fyrri athugasemd okkar að það eru börn fyrir aldraðra eigenda sem hafa áhuga á að fá að skipta lóðum á milli sín til að geta notið útivistar á svæðinu eins og foreldrar þeirra gerðu og mælumst við því til þess að þeim sé gert það kleift og verði það því opið með samráði við borgina.

Lokaorð

Við vonum að þessar athugasemdir og tillögur verði teknar til skoðunar með jákvæðum huga og hlökkum til áframhaldandi samstarfs við borgina um farsæla framtíð svæðisins á Austurheiðum.

Virðingarfyllt,

F.h. stjórnar Græðis,

Guðmundur S. Johnsen

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Ath. Guðmundur S. Johnsen f.h. Stjórnar Græðis.pdf

**Höfundur:** Helena Stefánsdóttir

**Sent inn þann:** 26.05.2025

**Viðhengi:**

23.1.Ath. Guðmundur S. Johnsen f.h. Stjórnar Græðis.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

[skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is)

Þuríður María Guðmundsdóttir

Borgatúni 12-14, 105 Reykjavík

Háttvita borgarskipulag,

Við í Vega- og landeigandafélaginu Græði þökkum fyrir gott samstarf við borgina í þessari skipulagsvinnu sem staðið hefur yfir síðustu þrjú ár og hefur það samtal á milli aðila komið á friði milli borgar og landeigenda á Austurheiðum.

Það er einlæg ósk okkar að eftirfarandi verði athugað með jákvæðum huga:

1. Í tillögu skipulagsins er sagt að ekki megi reisa byggingar nær Langavatni en 60 metra. Nú er það þannig að frá 1972, eftir að dæling byrjaði í Gvendarbrunnum, hefur yfirborð Langavatns mjög verulega eða um tvo til þrjú metra, sem hefur orðið þess valdandi að náttúrulega vatnshæðarsveiflan verður til þess að vatnsyfirborðið ferðast um tugi metra á hverju ári og eftir veðurfari. Það er því erfitt að sjá hvernig er hægt að miða við vatnyfirborðið eins og það er ferðast um botninn.

2. Til að geta farið að lóðum allt árið um kring þarf að vera hægt að hafa geymslur undir snjóblásara, báta, grill, útihúsgöngur og ýmis önnur tæki sem fylgja svona frístundahúsum. Einnig veit ég að það er áhugi hjá mörgum að geta verið með ræktun og þá er nauðsynlegt að vera með þokkalega stórt gróðurhús. Þeir sem stunda böð í Langavatni myndu sem dæmi vilja hafa aðgang að búningklefa, sturtum og sánum. Þeir sem stunda Langavatn og veiðar myndu sem dæmi vilja hafa bátahús til að fá frið með báta sína og veiðarfæri svo framvegis. Það er því nauðsynlegt fyrir þá sem eru með hús á svæðinu að það séu skýrar reglur um svona aukahús frekar en að vera með eitt stórt bann. Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðu og ferðaþjónustutengda starfsemi.

Lagt er til að skipulagslýsing er á við OP28 verði með sama hætti og OP15 er varðar frístundaiðu og ferðaþjónustutengda starfsemi

3. Í upphafi viðræðna við borgina óskaði Græðir eftir því að gefið yrði út hlutfallslegt nýtingarhlutfall á lóðum á svæðinu enda þær mjög misstórar og því þótti okkur það vera sanngirnismál. Nú er það þannig að í fyrstu tillögum borgarinnar var stungið upp á því að fermetrafjöldi á lóð væri 180 fermetrar á hverja lóð óháð stærð lóðarinnar. Síðar í ferlinu var því breytt í vinnslu niður í 150 fermetra gegn óskum Græðis sem óskuðu eftir að fá 250 fermetra. Gerum við því það að tillögu okkar að farið verði bil beggja og þannig að lóðareigendur fái 200 fermetra á lóð. Þetta rökstyðjum við með því að almennt í frístundasumarhúsabyggðum í dag eru hús ekki minni en 200 fermetrar og sums staðar eru þau verulega stærri. Við bendum jafnframt á að fleiri fermetrar í þýða meiri tekjur fyrir borgina af húsum sem á hvort er að byggja á stórrí lóð sem borgin ætlar ekki að þjónusta, sem er því hreinn gróði fyrir borgina.

4. Við viljum jafnframt halda því til haga sem við sögðum í fyrri athugasemd okkar að það eru börn fyrir aldraðra eigenda sem hafa áhuga á að fá að skipta lóðum á milli sín til að geta notið útivistar á svæðinu eins og foreldrar þeirra gerðu og mælumst við því til þess að þeim sé gert það kleift og verði það því opið með samráði við borgina.

Lokaorð

Við vonum að þessar athugasemdir og tillögur verði teknar til skoðunar með jákvæðum huga og hlökkum til áframhaldandi samstarfs við borgina um farsæla framtíð svæðisins á Austurheiðum.

Virðingarfyllst,

F.h. stjórnar Græðis,

Guðmundur S. Johnsen

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Friðþjófur Arnar Árnason

**Sent inn þann:** 14.05.2025 , **Fyrir hönd:** Hafrannsóknastofnun

**Viðhengi:**

7.1.Umsogn\_HafogVatn\_AR2040\_Holmsh\_Ulfarsard.pdf



**HAFRANNSÓKNASTOFNUN**

Rannsókn- og ráðgjafarstofnun hafs og vatna

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Hafnarfjörður 14. maí 2025

Málsnúmer: 2024-07-0250

**Efni: Umsögn um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28).**

Með tölvupósti dagsettum 10.04.2025 óskaði Reykjavíkurborg eftir umsögn Hafrannsóknastofnunar vegna breytinga á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi heimildir um uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum á Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28).

Hafrannsóknastofnun gerir ekki efnislegar athugasemdir við ofangreinda tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur en bendir á að Úlfarsá og Blikastaðakró eru á náttúruminjaskrá. Eins og tekið er fram í breytingartillögum er mikilvægt að gætt sé að fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll (50m) og farið sé að lögum um stjórn vatnamála sbr. lög nr. 36/2011.

F.h. Hafrannsóknastofnunar

Friðbjófur Árnason.

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Svava Svanborg Steinarsdóttir

**Sent inn þann:** 22.05.2025 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

**Viðhengi:**

16.1.HER\_umsögn\_Hólmsheiði\_22\_05\_25.pdf





Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

**Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 9312024 í skipulagsgátt -  
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og  
austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28). Skipulagstillaga í auglýsingu**

Vísað er til máls nr. 931/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28). Skipulagstillaga í auglýsingu. 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. Innan skipulagssvæðisins eru nokkur vatnshlot og sé 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.

Loks vill HER benda á að æskilegt væri að vera með uppfært kort sem sýnir nýja afmörkun vatnsverndarsvæðisins þar sem athafnasvæðin á Hólmsheiði flokkast nú sem öryggissvæði fyrir yfirborðsvatn. Slíkt kort ætti að vera með gögnum aðalskipulagsbreytingarinnar svo skýrt sé hvar svæðið liggur í dag.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir  
Verkefnastjóri

1





Mál nr. 0931/2024 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Rut Kristinsdóttir

**Sent inn þann:** 21.05.2025

**Viðhengi:**

9.1.Bréfút\_umsögn-AskbrstakarbyggingaráOP15ogOP28RVK.pdf

Reykjavíkurborg  
Borgartún 12–14  
105 Reykjavík

21. maí 2025  
2024-07-35/0.11.2

**Efni: Umsögn Landsnets um tillögu að aðalskipulagsbreytingu fyrir stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal**

Landsneti barst, þann 10. apríl 2025, beiðni um að veita umsögn um tillögu að aðalskipulagsbreytingu fyrir stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal, mál nr. 931/2024 í Skipulagsgáttinni. Um er að ræða breytingu sem varðar stakar húsbyggingar á opnum svæðum OP15 og OP28. Umsagnafrestur er til 22. maí 2025.

Landsnet hefur farið yfir gögnin sem fylgdu erindinu. Hlutverk Landsnets er með lögum nr. 65/2003 að annast flutning raforku og kerfisstjórnun. Í umsögn Landsnets er fyrst og fremst tekin afstaða til málefna sem snúa að því.

Landsnet hefur áður veitt umsögn um skipulagslýsingu verkefnisins þar sem vakin var athygli á flutningsmannvirkjum fyrirtækisins á svæðinu sem skipulagsbreytingin tekur til. Um er að ræða tengivirki og níu háspennulínur sem allar gegna mikilvægu hlutverki í afhendingu rafmagns til þorra landsmanna auk stórnotenda. Einnig var í umsögninni lögð áhersla á að við stefnumörkun um húsbyggingar á svæðinu yrði sett stefna um framkvæmdir og umgengni í nálægð við háspennulínur og helgunarsvæði þeirra og að önnur landnotkun taki mið af þeim takmörkunum sem gilda um helgunarsvæðin.

Í auglýstri tillögu að aðalskipulagsbreytingu er engin umfjöllun um flutningsmannvirkin eða þær takmarkanir sem gilda um helgunarsvæði þeirra. Í 4. kafla skipulagsbreytingarinnar eru sett ákvæði sem varða takmarkanir vegna verndar náttúru og náttúruvá og takmarkanir skv. lögum og reglugerðum.

Landsnet telur mikilvægt að einnig verði sett ákvæði sem varða lágmarksfjarlægðir mannvirkja frá háspennulínunum, eins og kveðið er á um í reglugerð um raforkuvirki nr. 678/2008. Um helgunarsvæði háspennulína er vísað til umsagnar Landsnets um skipulagslýsingu verkefnisins, dags. 14. ágúst 2024. Markmiðið með setningu slíkra ákvæða er að fyrirbyggja skörun mögulegrar uppbyggingar við helgunarsvæði flutningsmannvirkja, þannig að tryggja megi örugga afhendingu rafmagns, sem og persónuöryggi, þ.e. öryggi þeirra sem vinna að uppbyggingu og/eða nýta svæðin.

Virðingarfyllt

---

Rut Kristinsdóttir  
Sérfræðingur umhverfismála

Rut Kristinsdóttir



**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Meðfylgjandi er umsögn Minjastofnunar Íslands

**Höfundur:** Henný Helga Hafsteinsdóttir

**Sent inn þann:** 20.05.2025 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

**Viðhengi:**

8.1.Umsögn MÍ 20 maí 2025 - Hólmsheiði og austanverður Úlfarsárdalur OP15 og OP28.pdf



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík 20. maí 2025  
MÍ202504-0110/6.08 / 0645

### Efni: Hólmsheiði og austanverður Úlfarsárdalur (OP15, OP28) AR2040 -Tillaga - 0931/2024

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 10. apríl 2025 þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar vegna auglýsingar tillögu um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) fyrir stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28), mál nr. 0931/2024. Hægt var að hlaða niður greinargerð ásamt viðauka, dagsett í febrúar 2025.

Á svæðinu eru allmargar eldri sumarhúsaloðir og aðrir landskikar með stökum húsum eða án húsbygginga. Breytingarnar varða heimildir fyrir lítilsháttar aukningu byggingarmagns sem felst í viðbyggingu við núverandi hús og/eða nýbyggingarnar af hóflegri stærð á opnum svæðum OP15 og OP28 og takmarkast við landskika í einkaeigu. Í kafla 4 um breytingartillögur, kemur fram að gert sé ráð fyrir að mál sem varða endurbyggingu húsa og viðbyggingar við þau verði afgreidd með grenndarkynntu byggingarleyfi, en þegar um nýbyggingar sé að ræða þarf að gera grein fyrir byggingaráformum í deiliskipulagi.

Minjastofnun hefur áður veitt umsögn um skipulagslýsingu dagsett 16. ágúst 2024 þar sem farið var fram á að unnin yrði fornleifa- og húsaskráning fyrir allt skipulagssvæðið sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012 og reglur nr. 620/2019. Í kjölfarið óskaði Reykjavíkurborg eftir að kröfur um fornleifa- og húsaskráningu yrðu bundnar við gerð deiliskipulags og grenndarkynnt byggingarleyfi fyrir þá reiti sem breytingartillagan nær til þ.e. landskika í einkaeigu.

*Minjastofnun Íslands fellst ósk Reykjavíkurborgar að binda skráningu sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012 við landskika í einkaeigu og gerir ekki athugasemdir við ofangreinda tillögu að breytingu á AR2040 fyrir stakar húsbyggingar á OP15 og OP28. Mikilvægt er að öll byggingarleyfi og deiliskipulagstillögur á svæðinu verði sendar Minjastofnun til umsagnar svo hægt sé að meta hvort framkvæmdir muni hafa áhrif á fornleifar, hús eða mannvirki sem falla undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Rétt er að benda 16. gr. og á 2. mgr. 23. gr. laganna sem segir m.a. að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en deiliskipulag er samþykkt eða leyfi til framkvæmda er gefið út. Skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast.*

Virðingarfyllt,

Henny Hafsteinsdóttir  
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

*Vákin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvæðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærarlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnslulaga nr. 37/1993.*

Minjavarðasvið

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Henny Hafsteinsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis  
[henny@minjastofnun.is](mailto:henny@minjastofnun.is)

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Helena Stefánsdóttir

**Sent inn þann:** 28.05.2025 , **Fyrir hönd:** Náttúrufræðistofnun

**Viðhengi:**

24.1.Umsögn Náttúrufræðistofnunar.pdf



Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið  
Puríður María Guðmundsdóttir  
Borgartúni 12–14  
105 REYKJAVÍK

Garðabær, 27.5.2025  
Málsnúmer: 202504-0023  
MH/BK

### Efni: Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og Úlfarsárdal

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar sem barst í gegnum Skipulagsgátt þann 10. apríl 2025 þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar um breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er varðar uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28).

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér breytingartillöguna og fagnar þeirri áherslu að uppbygging og enduruppbygging skuli ekki raska verndarsvæðum né öðrum minjum sem hafa verndargildi. Í tillögunni kemur fram að umræddir landskikar liggi utan formlegra náttúruverndarsvæða og að áhrif breytingarinnar séu óveruleg. Þótt meginmarkmið breytingarinnar sé að skerpa á heimildum hús- og landeigenda til endurbyggingar og í sumum tilvikum nýbygginga á afmörkuðum landskikum í einkaeigu, telur stofnunin mikilvægt að áréttu að jafnvel takmarkaðar framkvæmdir geta haft áhrif á vistkerfi, votlendi og búsvæði fugla. Því ber að meta þær með hliðsjón af náttúruverndarsjónarmiðum.

Stofnunin gerir eftirfarandi athugasemdir:

Náttúrufræðistofnun telur að fyrir hverja nýja framkvæmd eða byggingarleyfi ætti að gera náttúrufræðisúttekt á viðkomandi lóð eða landskika og meta sérstaklega hvort svæðin falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013, um náttúruvernd, t.d. vegna votlendis. Einnig væri rétt að kanna hvort á svæðunum séu vistgerðir með hátt verndargildi og/eða sjaldgæfar plöntur sem eru á valista eða friðaðar.

Ísland ber alþjóðlega ábyrgð á verndun fjölmargra vaðfuglategunda þar sem stór hluti stofna þeirra verpur hérlendis. Flestar þessar tegundir teljast svokallaðar ábyrgðartegundir Íslands. Nýlegar talningar benda til þess að nokkrum tegundum sé að fækka og verða þær færðar á valista Náttúrufræðistofnunar við næstu endurskoðun (Náttúrufræðistofnun, í vinnslu). Fækkunin tengist að líkindum breytingum á búsvæðum fuglanna, þar sem langflestir vaðfuglar eru háðir opnum og fremur snöggglendum svæðum og þrífast t.d. ekki í skóglendi<sup>1</sup>.

Í rammaskipulagi Austurheiða kemur fram að gróðurfar svæðisins hafi víða breyst vegna skógræktar og lúpínu, en fuglalíf í slíkum búsvæðum er fábreytt og einkennist fyrst og fremst af miklum fjölda skógarprasta ásamt hrossagaukum og þúfutittlingum. Slíkar breytingar á gróðurfari leiða til búsvæðataps fyrir tegundir eins og spóa, heiðlóu og lóupræl sem eru á undanhaldi víða á landinu. Á

---

<sup>1</sup> Tómas Grétar Gunnarsson. (2020). Búsvæði og vernd íslenskra vaðfugla. Náttúrufræðingurinn 90(2–3), 145–162.





svæðum þar sem slíkar tegundir verpa, og þar sem búsvæði þeirra hafa rýrnað, er nauðsynlegt að gripið sé til mótvægisáðgerða og stuðlað að vernd og endurheimt búsvæða þeirra. Því ætti að leitast til að viðhalda þeim opnu svæðum sem enn er að finna innan skipulagssvæðisins, s.s. mólendi og votlendi.

Náttúrufræðistofnun leggur til að við mótun landnotkunar á opnum svæðum Reykjavíkurborgar verði lögð áhersla á viðhald vistgerða, þar sem grastegundir og mólendi eru ríkjandi, fremur en að beina öllum grænum framkvæmdum í átt að skógrækt. Slík nálgun væri í samræmi við verndunarábyrgð Íslands gagnvart vaðfuglum og styddi við vernd og fjölbreytileika fuglalífs á skipulagssvæðinu. Jafnframt bendir stofnunin á að samkvæmt 61. gr. náttúruverndarlaga njóta stöðuvötn sem eru 1.000 m<sup>2</sup> að flatarmáli eða stærri sérstakrar verndar. Við mat á framkvæmdum skal ætíð lagt mat á hvort þær raski búsvæðum fugla sem njóta verndar eða stuðli að hnignun slíkra búsvæða.

Skipulagssvæðið er í næsta nágrenni við svæði á gildandi náttúruvinjaskrá (C-hluta), þ.e. Úlfarsá og Blikastaðakró. Svæðið allt er mikið notað til útivistar og er að auki mikilvægt fyrir margs konar lífríki. Samkvæmt vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar er starungsmýravist að finna á milli Reynisvatns og Langavatns en um er að ræða vistgerð með mjög hátt verndargildi sem er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Náttúrufræðistofnun leggur áherslu á að horft verði til verndargildi svæðisins við alla skipulagningu.

Náttúrufræðistofnun gerir ekki frekari athugasemdir en leggur til að framkvæmdir fari ekki fram nema að undangenginni náttúrufarsúttekt; deiliskipulag geri grein fyrir áhrifum á náttúru, vatn og fuglalíf; og vöktunaráætlanir og mótvægisáðgerðir verði hluti af leyfisferlum þar sem við á. Þá ber að hafa í huga að 50 metra lágmarksfjarlægð frá vötnum og vatnsföllum, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, er of knappt til að tryggja viðunandi fuglavernd og ætti að leitast við að hafa fjarlægðina meiri þar sem þess er kostur.

Virðingarfyllt,

*María Harðardóttir*

María Harðardóttir  
líffræðingur



Mál nr. 0931/2024 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Axel Benediktsson

**Sent inn þann:** 22.05.2025 , **Fyrir hönd:** Náttúruverndarstofnun

**Viðhengi:**

19.1.Stakar byggingar.pdf

Reykjavík  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Garðabær, 22. maí 2025  
202504-0075/A.B.  
08.01

## Umsögn - Tillaga - Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040: Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15 og OP28)

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar sem barst Náttúruverndarstofnun 10. apríl 2025, þar sem óskað er umsagnar um tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er varðar heimildir til uppbyggingar og enduruppbyggingar stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og Úlfarsárdal (OP28).

Breytingin felur í sér að skerpt er á núverandi heimildum lóðarhafa til endurbyggingar og í vissum tilvikum nýbygginga á afmörkuðum landsskikum í einkaeigu.

Tillagan nær til tveggja svæða sem í núgildandi aðalskipulagi eru skilgreind sem opin svæði:

- OP15 í Hólmsheiði, sem er hluti Græna trefilsins og ætlað til útivistar, skógræktar og frístundaiðju;
- OP28 í innanverðum Úlfarsárdal, sem er almennt opið svæði án sértækrar skilgreiningar.

Á báðum svæðum eru til staðar eldri sumarhúsaloðir og landskikar í einkaeigu, ýmist með húsum eða án bygginga. Breytingartillagan miðar að því að skýra heimildir til viðhalds og enduruppbyggingar núverandi húsa, auk heimilda til nýbygginga og viðbygginga að hámarki 150 m<sup>2</sup>, að því gefnu að ekki fari fram frekari uppskipting lóða.

### Verndarsvæði og áhrif

Í greinargerð Reykjavíkurborgar kemur fram að umræddir landskikar liggja utan formlegra náttúruverndarsvæða og að áhrif breytingarinnar séu óveruleg. Að mati Náttúruverndarstofnunar þarf að leggja sérstaka áherslu á eftirfarandi atriði.

### Vistgerðir og náttúruleg svæði með verndargildi

Í greinargerðinni kemur fram að gæta skuli að vistgerðum skv. skráningu Náttúrufræðistofnunar og sérstaklega verndarsvæði Úlfarsár. Að mati Náttúruverndarstofnunar ber að meta hvort vistgerðir á svæðunum falli undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, s.s. votlendi eða lítt snortin vistkerfi. Leyfisveitandi ber ábyrgð á slíku mati og skal leggja fram rökstuðning ef víkið er frá verndarsjónarmiðum.

Að auki vekur Náttúruverndarstofnun athygli á því að fuglalíf á svæðunum – einkum í nágrenni við Starmýri, Rauðavatn og Reynisvatn – hefur sérstakt verndargildi. Í rammaskipulagi Austurheiða kemur fram að þessi svæði séu mikilvæg varpsvæði mófugla og vaðfugla, m.a. hrossagauks, þúfutittlings, spóa og skógarprastar. Þá kemur einnig fram að fuglafánan hafi dregist saman undanfarin ár vegna breytinga á landnotkun, skógræktar og útbreiðslu lúpínu. Einnig má nefna að spói telst sem ábyrgðartegund Íslands þar sem yfir 20% af Evrópastofninum verpir hér á landi og er hann að færast niður um tvo flokka á valista Náttúrufræðistofnunar sem verður gefinn út bráðlega, en hann telst nú í nokkurri hættu. Við flokkunina tekur Náttúrufræðistofnun fram að orsakir fækkunarinnar séu óþekktar en „leiða má líkur að því að hún tengist búsvæðabreytingum en spói reiðir sig á opin búsvæði svo sem mólendi til afkomu en þau eiga víða undir högg að sækja vegna aukinna mannlegra umsvifa.“<sup>1</sup>

Í rammaskipulagi Austurheiða kemur fram að nýlegar rannsóknir og talningar á svæðinu hafi sýnt að mófuglar sækja helst í bersvæði með mosa- og lynggróðri, en eru viðkvæmir fyrir breytingum sem fela í sér gróðursetningu skóga eða útbreiðslu háplöntna eins og lúpínu. Slíkar breytingar geta leitt til vistmissis fyrir tegundir á borð við heiðlóu, spóa og lóupræl, sem víða eru á undanhaldi. Á svæðum þar sem búsvæði þeirra eru viðkvæm eða rýrnuð vegna framkvæmda getur þurft að grípa til sérstakra aðgerða til að tryggja verndun þeirra og endurheimt lífsvæða.

Sérstaklega er bent á að Reynisvatn og nærliggjandi svæði (OP15) hafi áður verið varpstaðir æðarfugla og andfugla, og að fuglalíf við Rauðavatn teljist fjölbreytt og dýrmætt. Verndargildi þessara svæða hefur verið metið hátt í vistgerðarmati og náttúruverndargreiningu Reykjavíkurborgar. Samkvæmt 61. gr. náttúruverndarlaga njóta stöðuvötn yfir 1.000 m<sup>2</sup> sérstakrar verndar og skal ávallt meta hvort framkvæmd raski búsvæðum verndaðra fugla eða styðji við áframhaldandi hnignun þeirra. Slík áhrif geta kallað á mótvægisáðgerðir eða vöktunaráætlanir.

Að mati stofnunar er nauðsynlegt að við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags verði sérstaklega hugað að fuglavernd, m.a. með:

- að forðast röskun í nálægð við varp- og fæðuöflunarsvæði (eins og við Starmýri og Rauðavatn),
- að forðast framkvæmdir á viðkvæmum tímum árs (t.d. varptíma),
- að tryggja að hávaðamengun eða ljósmengun vegna byggingar- og þjónustustarfsemi hafi ekki áhrif á fuglategundir sem eru háðar næði,
- og að vöktun verði framkvæmd ef framkvæmdir fara fram á svæðum með fuglagildi.

Þá benda niðurstöður vöktunar og rannsókna sem fram koma á vef Náttúrufræðistofnunar einnig til þess að stofnstærð mófugla hafi minnkað á landsvísu á undanförunum áratugum, meðal annars vegna röskunar og breytinga á votlendi og mólendi.<sup>2</sup> Að mati Náttúruverndarstofnunar ber að leggja sérstaka áherslu á vernd varpsvæða og dvalarsvæða

<sup>1</sup> Náttúrufræðistofnun - spói. Uppfært í mars 2025.

<sup>2</sup> <https://www.ni.is/is/biota/animalia/chordata/aves/charadriiformes/stelkur-tringa-totanus>



fugla, einkum mófugla, með markvissum mótvægisáðgerðum og vöktun í tengslum við leyfisveitingar.

### **Umhverfisáhrif**

Í greinargerð kemur fram að breytingartillagan hafi óveruleg umhverfisáhrif og að svæðin séu þegar í einkaeigu með byggð að hluta til til staðar. Að mati Náttúruverndarstofnunar þarf þó að hafa í huga að breytingin felur í sér aukið byggingarmagn utan núverandi þéttbýlismarka. Slíkt getur kallað á frekari innviði og dregið úr möguleikum til náttúruverndar og útivistartengdrar þróunar svæða, sérstaklega til lengri tíma lítið.

Náttúruverndarstofnun telur ekki þörf á að gera athugasemdir við meginmarkmið breytingarinnar, að því gefnu að framangreind sjónarmið séu tekin til skoðunar. Stofnunin leggur þó eftirfarandi til:

- Að öll mannvirkjagerð við vötn og vatnsföll verði háð 50 metra lágmarksfjarlægð, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Að við mat á áhrifum á vistgerðir og náttúrufar verði sérstaklega lítið til 61. gr. náttúruverndarlaga og framkvæmd aðeins heimiluð ef sýnt er fram á að almannahagsmunir vegna þyngra en verndargildi viðkomandi svæða.
- Að deiliskipulag fyrir einstaka skika verði forsenda nýbygginga og að þar verði gerð grein fyrir mögulegum mótvægisáðgerðum, aðgengi, áhrifum á útivist, náttúru og vatnsvernd.

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson  
**sérfræðingur**

Fróði Guðmundur Jónsson  
**sérfræðingur**

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Hjálögð er umsögn Veðurstofu Íslands.

**Höfundur:** Hlíf Sævarsdóttir

**Sent inn þann:** 22.05.2025 , **Fyrir hönd:** Veðurstofa Íslands

**Viðhengi:**

15.1.Umsögn - Reykjavíkurborg - Hólmsheiði 2. áfangi - svar VÍ III.pdf

Reykjavíkurborg  
Bt. Þuríðar Maríu Guðmundsdóttur  
skipulag@reykjavik.is

Dags. 22. maí 2025  
Tilv. 5618-0-0005  
Mál 2024-0206

Með erindi dags. 10. apríl sl. óskaði Reykjavíkurborg eftir umsögn Veðurstofu Íslands um breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi heimildir um byggingu stakra húsa á opnum svæðum, einum á svæðum OP15 í Hólmsheiði og OP28 í innanverðum Úlfarsárdal.

Umsögn Veðurstofu Íslands er sem hér segir:

Veðurstofan metur tillögu þessa með tilliti til mögulegrar náttúruvár og einnig til vatnsverndar. Getið er um sérstaka varúð vegna vatnsverndar á bls. 7-8 (einnig bls. 10-11) og á bls. 9 segir svo:

*Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár.*

Í ljósi nýlegra atburða á Reykjanesskaga skal lögð áhersla á að sprungur verði kannaðar áður en til framkvæmda kemur og aðstæður allar metnar með tilliti til legu svæðisins innan sprungusveims þess, sem kenndur er við Krýsuvík. Einnig þarf að huga að áhættumati vegna mögulegrar eldvirkni á austanverðum Reykjanesskaga.

Í 92 bls. viðaukaskjali er lýsing á veðurmælingum og veðurfari á svæðinu á bls. 10-11. Mynd 3 er fengin úr vindatlas Veðurstofunnar en sýnir ekki vindatlas heldur vindrós; þ.e. úr hvaða áttum vindur blæs helst á svæðinu. Orðið „míkróklíma“ hefur verið þýtt sem „nærviðri“ á íslensku.

Veðurstofa Íslands hefur ekki frekari athugasemdir við þessa tillögu.

Virðingarfyllt,  
fh. Veðurstofu Íslands



Hlíf Sævarsdóttir  
Sérfræðingur á rekstrarsviði



**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

**Höfundur:** Helga Rún Guðmundsdóttir

**Sent inn þann:** 15.04.2025 , **Fyrir hönd:** Veitur

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Hrönn Hafliðadóttir

**Sent inn þann:** 30.04.2025 , **Fyrir hönd:** Garðabær

**Viðhengi:**

6.1.Svarbréf frá skipulagsnefnd.pdf

Reykjavíkurborg  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

Garðabæ, 30. apríl 2025  
Mál nr. 2504222

Efni: Reykjavík - Ask. br. á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28)

Á fundi skipulagsnefndar þann 30. apríl sl. var tekið fyrir ofangreint mál og eftirfarandi bókun gerð.

*„Lögð fram tillaga að breytingu Aðalskipulags Reykjavíkur sem gerir ráð fyrir ákvæðum um stakstæð hús á opnum svæðum.*

*Skipulagsnefnd Garðabæjar gerir ekki athugasemd við tillöguna.“*

Virðingarfyllst,

  
Arinbjörn Vilhjálmsson  
skipulagsstjóri



Vakin er athygli á því að erindi þetta verður ekki sent með bréfpósti nema óskað sé eftir því sérstaklega.



**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Ekki er gerð athugasemd við tillöguna.

**Höfundur:** Lilja Grétarsdóttir

**Sent inn þann:** 14.04.2025 , **Fyrir hönd:** Hafnarfjarðarkaupstaður

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Meðfylgjandi er afgreiðslubréf skipulagsfulltrúa ásamt umsögn verkefnastjóra aðalskipulags dags. 15. apríl 2025

**Höfundur:** Karlotta Helgadóttir

**Sent inn þann:** 30.04.2025 , **Fyrir hönd:** Kópavogsbær

**Viðhengi:**

5.1.Afgreiðslubréf skipulagsfulltrúa ásamt umsögn verkefnastjóra.pdf



Reykjavíkurborg

Kópavogi, 30. apríl 2025  
24082506/501.00 KH

**Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal.  
Umsagnarbeiðni.**

---

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 29. apríl 2025 var lögð fram að nýju umsagnarbeiðni Reykjavíkurborgar dags. 10. apríl 2025 um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal. Tillagan felur í sér að skerpt verður á núverandi heimildum og réttindum lóðarhafa og húseigenda varðandi uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28). Tillaga dags. í febrúar 2025 og viðaukar með tillögu. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 14. apríl 2025 var erindinu vísað til umsagnar verkefnastjóra aðalskipulags.

Þá var lögð fram umsögn verkefnastjóra aðalskipulags dags. 15. apríl 2025.

**Bókun skipulagsfulltrúa:**

**Umsögn verkefnastjóra aðalskipulags dags. 15. apríl 2025, samþykkt.**

Virðingarfyllst,  
f.h. skipulagsfulltrúa

Karlotta Helgadóttir  
Fulltrúi skipulagsdeildar

**Hjálagt:**

**Umsögn verkefnastjóra aðalskipulags dags. 15. apríl 2025.**





Dags. 15.04.2025

One nr: 24082506

## Umsögn skipulagsfulltrúa

### Heiti: Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)

Efni: Umsagnarbeiðni vegna tillögu.

#### Forsendur máls

Umsagnarbeiðni barst dags. 10. apríl 2025 frá Reykjavíkurborg um breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, varðandi stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal. Tillagan er dags. í febrúar 2025 og viðaukar eru með tillögunni. Um er að ræða breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa Kópavogsbæjar 14. apríl 2025 var umsagnarbeiðni vísað til verkefnastjóra aðalskipulags.

#### Forsendur umsagnar

Tillagan felur í sér að skerpt verður á núverandi heimildum og réttindum lóðarhafa og húseigenda varðandi uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28). Tillagan fjallar um heimildir um enduruppbyggingu, viðbyggingar og nýbyggingar á svæðunum.

Þau opnu svæði sem aðalskipulagsbreyting fjalla um liggja ekki að sveitarfélagsmörkum Kópavogsbæjar. Það er mat skipulagsfulltrúa að tillagan hafi ekki með hagsmuni Kópavogsbæjar að gera.

#### Niðurstaða skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi Kópavogsbæjar gerir ekki athugasemd við tillögu breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna stakra húsbygginga á opnum svæðum (OP15, OP28).

Andrea Kristinsdóttir verkefnastjóri aðalskipulags  
F.h. skipulagsfulltrúa

**Vegna:** Máls nr. 0931/2024, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28) - USK24060311 (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Sindri Birgisson

**Sent inn þann:** 22.05.2025 , **Fyrir hönd:** Mosfellsbær

**Viðhengi:**

17.1.Umsögn skipulagsfulltrúa Mosfellsbæjar - Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal.pdf

Reykjavíkurborg  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

Mosfellsbær, 20. maí 2025  
nr. 202407189/19.2 KP

## **Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal**

Reykjavíkurborg hefur kynnt og auglýst breytingartillögu á vinnslustigi fyrir aðalskipulag Reykjavíkur vegna breytinga á heimildum um byggingu stakra húsa á opnum svæðum, einkum á svæðum OP15 í Hólmsheiði og OP28 í innanverðum Úlfarsárdal. Samkvæmt gögnum eru breytingar ekki sagðar umfangsmiklar og takmarkast fyrst og fremst við núverandi landskika innan umræddra svæða og eru í einkaeigu. Þær fela í sér að skerpt er á núverandi heimildum og réttindum lóðarhafa og húseigenda. Á svæði OP15 í Hólmsheiði, sem eru utan þéttbýlismarka Reykjavíkur og er hluti Græna trefilsins, er megin landnotkun til framtíðar útivist, frístundaiðja og skógrækt.

Athugasemdafrestur vinnslutillögu er til og með 22.05.2025.

Breytingin var til kynningar á 630. fundi skipulagsnefndar en umræða frestaðist vegna tímaskrots. Fyrirliggjandi kynnt gögn og umsöng skipulagsfulltrúa verða til umræðu á 631. fundi nefndarinnar þann 23.05.2025. Fyrir hönd Mosfellsbæjar ritar skipulagsfulltrúi umsögn sveitarfélagsins.

### **Umsögn:**

Umrætt skipulagssvæði liggur að sveitarfélagamörkum Mosfellsbæjar við suður- og austurhlíðar Úlfarsfells, um Langavatn og að gatnamótum Nesavallaleiðar og Suðurlandsvegar. Breytingin er á hluta til á því svæði sem áður tilheyrði Mosfellsbæ, fyrir breytingu sveitarfélagamarka í upphafi aldarinnar. Á umræddu svæði eru skikar, lönd, lóðir og stakar fasteignir á skilgreindu opnu svæði, þar sem fyrir eru eldri byggingar eða til stendur að heimila nýjar. Ekki er með breytingunni verið að skipuleggja eða skilgreina frístundabyggð eða aðra þetta uppbyggingu á svæðinu.

Uppbyggingarheimildir eru hóflegar og tilgreina hámarksbyggingarmagn óháð stærð og nýtingarhlutfalli lóða. Horfa verður til þess að heildar-/hámarksbyggingarmagn jafngildi nýtingarhlutfalli og taki mið af orðskýringu skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem um er að ræða brúttófalatarmál allra skráðra bygginga samkvæmt staðli um lokunarflokka byggingarhluta A og B. Æskilegt er að slíkt sé skýrt í skilmálum.

Í gögnum kemur fram, bæði fyrir og eftir breytingu: „*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.*“ Ekki liggur alveg ljóst fyrir hvort að umrædd uppbygging eigi við um landsvæði Borgarinnar eða einkaaðila, nema hvort tveggja sé,



Þegar kemur að uppbyggingu téðrar þjónustu. Séu umræddar byggingar á skilgreindum spildum breytingarinnar verður að ganga út frá því að um sé að ræða sömu byggingarheimildir, þ.e.a.s. heildarbyggingarmagn upp að brúttó 150 m<sup>2</sup> í loknarflokki A og B.

Utan þeirra fermetra má gera ráð fyrir að landeigendur komi fyrir óskráðum smáhýsum á lóðum í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.; „Skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhaldna o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru. Smáhýsi er ekki upphitað. Hámarksstærð þess er 15 m<sup>2</sup>.“ Í reglugerðinni kemur einnig fram í gr. 2.3.5. að umrædd smáhýsi eru aðeins undanþegin byggingarleyfi eða -heimild séu þau í samræmi við deiliskipulag. Í því samhengi bendir Mosfellsbær á niðurstöðu í úrskurði ÚUA nr. 77/2023.

Þó fram komu að byggingarheimildir miðist við núverandi og óbreytta skipan lóða megi koma fram með skýrari hætti að uppskipting sé óheimil, sé það markmiðið. Byggt á reynslu sér undirritaður túlkunarkennd atriði um dreifingu byggingarheimilda milli lóða við skiptingu eða deiliskipulagsgerð.

Þá vill Mosfellsbær benda á reynslu sína er varðar aðkomur og vegi. Reynst hefur mikilvægt að aðkomuleiðum og umferðarrétti um lönd þriðja aðila sé þinglýst sérstaklega þegar um nýbyggingar eða ný deiliskipulög er að ræða. Hefðarréttur þarf ekki að ná til nýrra framkvæmda, aukinnar umferðar eða breyttrar notkunar lands. Þá skal einnig tekið fram að húseigandi ber ábyrgð á burðargetu aðkomuvega um einkalönd fyrir dælubíla slökkviliðs, sem vegið geta 22 tonn. Mosfellsbær gerir þá kröfu til uppbyggingu og skipulagsgerðar í frístundabyggð að landeigandi uppfylli ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvivatn og vatnsprýstingur þess er því á ábyrgð húsbyggenda þar sem að sveitarfélagið þjónustar ekki veitur eða dreifingu vatns víða á slíkum svæðum.

Að lokum bendir skipulagsfulltrúi á að ekki er samræmi í umfjöllun um heimildir í OP15 og OP28. Ákvæði fyrir OP28 megi túlka sem svo að þar sé heimilt að byggja nýbyggingar íbúðarhúsa, sem þá heimila skráningu lögheimila, með vísan í reglugerð nr. 80/2018. OP28 liggur að sveitarfélagamörkum Mosfellsbæjar og frístundabyggð við Hafravatn. Mosfellsbær hefur ekki haft það á sinni stefnu að fjölga skráðum íbúðarhúsum í dreifbýlinu, utan þéttbýlismarka og þá vaxtarmarkað höfuðborgarsvæðisins á umræddum stað. Undirritaður telur mikilvægt að fulltrúar Reykjavíkurborgar séu meðvitaðir um umrætt.

**Virðingarfyllt,**

f.h. skipulagsnefndar Mosfellsbæjar



Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi



Reykjavík, 3. september 2025

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28).  
Umsögn um framkomnar athugasemdir við auglýsta tillögu skv. 31. gr. skipulagslaga**

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna stakra húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28), var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, frá 9. apríl 2025 til 23. maí 2025. Alls bárust 24 erindi frá 20 aðilum og í þessu skjali verður gerð grein fyrir athugasemdum sem komu fram og viðbrögðum við þeim. Atriðin eru flokkuð eftir aðilum sem sendu inn umsagnir og athugasemdir. Umsagnir og athugasemdir hafa verið styttaðar og umorðaðar til að draga saman helstu atriðin. Hægt er að sjá framkomnar athugasemdir og umsagnir í heild sinni inn á skipulagsgatt.is.

Hér að neðan eru settar fram umsagnir og viðbrögð við framkomnum athugasemdum. Fremst er almenn greinargerð um viðbrögðin, þar sem gerð er grein fyrir breytingum og endurbótum sem gerðar verða á tillögunni fyrir lokaafgreiðslu hennar. Jafnan er vísað til þeirrar greinargerðar í svörum, en margar athugasemdanna eru samhljóða eða sambærilegar að inntaki og varða sömu atriðin.

Nr.	Hag- og umsagnaraðilar	Nr. skv. skipulagsgátt
1.	Eyvindur Guðmundsson, Guðmundur Ósvaldsson, Klara Guðmundsdóttir, Kolbeinn Guðmundsson, Tómas Guðmundsson	14.
2.	Guðmundur Skúli Johnsen	10. og 11.
3.	Hróðmar Dofri Hermannsson	2., 4. og 18.
4.	Karl Bernburg	13.
5.	Óttar Magnús Geir Yngvason og Steinunn Yngvadóttir	12. og 22.
6.	Þórir Jósef Einarsson	21.
7.	Þröstur Ármannsson, f.h. símans	20.
8.	Græðir – félag landeigenda	23.
9.	Hafrannsóknarstofnun	7.
10.	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	16.
11.	Landsnet	9.
12.	Minjastofnun Íslands	8.
13.	Náttúrufræðistofnun Íslands	24.
14.	Náttúruverndarstofnun	19.
15.	Veðurstofa Íslands	15.
16.	Veitur	3.
17.	Garðabær	6.
18.	Hafnarfjarðarkaupstaður	1.
19.	Kópavogsbær	5.
20.	Mosfellsbær	17.



### **Almenn umsögn og viðbrögð við framkomnum athugasemdum og umsögnum.**

Aðalskipulagsbreytingin varðar heimildir um uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28). Ekki er um breytingu á landnotkun að ræða, heldur skerpt á ákvæðum um hvað sé heimilt innan núverandi lóða og landskika á umræddum svæðum. Í mörgu eru um sambærileg svæði að ræða, annað innan Græna trefilsins og hugsað sem almennt útivistarsvæði til lengri framtíðar og hitt svæðið gæti til lengri framtíðar verið vænlegt til þéttbýlispróunar. Í báðum tilvikum þarf því að gæta hófs í uppbyggingu og að heimildir leiði ekki til samfelldrar frístundabyggðar eða þéttbýlispróunar. Með breytingunum er skerpt á réttarstöðu núverandi landeigandi og heimildir til uppbyggingar víkkaðar allnokkuð. Breytingunum hefur enda verið tekið fagnandi af flestum landeigendum.

Í athugasemdum flestra landeigenda komu fram óskir um að hámarksbyggingarmagn yrði hærra og að réttar væri að miða við nýtingarhlutfall og þannig tekið tillit til mismunandi stærða lóða. Einnig kom það sjónarmið fram hjá flestum að uppskipting lóða ætti að vera heimil og að nýjar lóðir nytu sömu heimilda og núverandi lóðir. Vegna þessara sjónarmiða er áréttað sem kom fram í viðbrögðum við drögin. Grundvallarforsenda þess að opna á aukid byggingarmagn á viðkomandi landskikum, sem upphaflega voru seldir eða úthlutað sem lóðir fyrir sumarhús ásamt svæði til ræktunar, er að setja ákveðnar hömlur á uppskiptingu landskikanna sem byggingarlóðir. Að öðrum kosti geta breytingar leitt til umtalsverðrar uppbyggingar og þróun frístundabyggðar á stærri skikunum, en slíkt kallaði klárlega á að svæðin yrðu skilgreind sem frístundabyggð á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins. Það hefði í för með sér umfangsmeiri breytingu aðalskipulaginu en hér var lagt upp með og væri breyting sem ekki er í samræmi við stefnu svæðis- og aðalskipulags um Græna trefilinn og vaxtarmörk byggðar. Því er óhjákvæmilegt að miða gefnar byggingarheimildir við núverandi skipan lóða á svæðunum. Breytingin felur hinsvegar ekki í sér bann við að viðkomandi lóðum og landskikum verði skipt frekar upp eftir eignarhaldi í ræktarlönd. Ennfremur er mikilvægt að miða fremur við fastákvæðið byggingarmagn en ekki nýtingarhlutfall, enda lóðum úthlutað á sínum tíma fyrir stök hús ásamt rúmgóðum ræktarbletti. Í ljósi ofangreindar athugasemda um byggingarmagn er þó lagt til að hámarks byggingarmagn færist úr 150 m<sup>2</sup> í 180 m<sup>2</sup>, sbr. lýsing breytingatillagna hér að neðan.

Einnig kom það sjónarmið fram frá flestum landeigendum að sambærileg ákvæði ættu að gilda á OP15 og OP28, varðandi mögulega uppbyggingu tengda ferðaþjónustu og útivistariðju. Á það er fallist sbr. tillaga að breytingum á auglýstri tillögu. Umrætt ákvæði var ennfremur endurbætt í samræmi við athugasemdir Mosfellsbæjar, að eðlilegt væri að setja ákveðið hámark á slíka uppbyggingu, enda gengið útfrá hófstilltri aukningu byggingarmagns á báðum svæðum og einnig í ljósi þess að umfangsmeiri ferðaþjónustu er almennt eðlilegt að skilgreina sem verslunar- og þjónustusvæði.

Varðandi sjónarmið um lögheimilisskráningu þá fer um hana samkvæmt viðkomandi löggjöf og gerð viðkomandi húsnæðis og þannig ekki gert ráð fyrir að mögulegt verði að flytja lögheimili á viðkomandi svæði. Gefnar byggingarheimildir taka einkum til frístundalóða og frekari uppbygging á viðkomandi lóðum miðast almennt við takmarkaða frístundabyggð en ekki íbúðarhús. Að öðru leyti er vísað til tillagna um breytingar á auglýstri tillögu hér að neðan, m.a. vegna umsagna opinberra aðila.





### Eftirfarandi breytingar á auglýstri tillögur eru lagðar til:

1. Vegna athugasemda landeigenda um að hámark byggingarmagns og að sanngjarnara sé að miða við nýtingarhlutfall, sbr. umfjöllun hér að framan, er lagt til að umrætt ákvæði breytist og verði miðað við 180 m<sup>2</sup> í stað 150 m<sup>2</sup>, enda séu þá innfaldar allar jarðfastar byggingar.
2. Vegna athugasemda um möguleg afturvirk áhrif nýrra skipulagsákvæða, sbr. þó umfjöllun hér að ofan, er bætt við eftirfarandi áréttingu sem verði neðanmálsgrein við eftirfarandi setningu í skilgreiningum OP15 og OP28: „Framangreindar heimildir um endurbyggingu og stækkun húsa miðast við núverandi og óbreytta skipan lóða og landskika á viðkomandi svæði“. **„Uppskipting lóða og landa sem þegar var hafin í skipulagsferli fyrir lokaafgreiðslu aðalskipulagsbreytingar er hér undanþegin.“**
3. Vegna athugasemda Mosfellsbæjar um hámark á mögulegt atvinnuhúsnæði sem þjóni ferðaþjónustu, samanber markmið um hófstilla uppbyggingu í jaðri Græna trefilsins<sup>1</sup>, er lagt til að eftirfarandi setning verði bætt við viðkomandi ákvæði (feitiletrað): **„Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn ... Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>.“**
4. Vegna athugasemda um að sambærileg ákvæði ættu að gilda um OP28 og OP15, horft til jafnræðis lóðarhafa, er lagt til að eftirfarandi grein með viðbótum, sbr. hér að ofan (nr.3), sem gildi um OP15, verði einnig hluti skilgreiningar OP28: **„Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn ... Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>.“**
5. Vegna ábendinga Heilbrigðiseftirlitsins er bætt við eftirfarandi í 4. kafla bls. 7 og 9: **„Við útgáfu framkvæmda- og starfsleyfa þarf að huga að áhrifamati vatnshlota, sbr. leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar.“**
6. Vegna ábendinga Náttúrufræðistofnunar og Náttúruverndarstofnunar er bætt við eftirfarandi ákvæði í kafla 4, bls. 8 og 9: **„Lagt skal mat á það hvort svæði falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013.“**
7. Vegna ábendinga Veðurstofu Íslands er bætt við eftirfarandi í kafla 4, bls. 8 og 9 (feitiletrað): **„Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár, en svæðin eru innan sprungusveims Krýsuvíkur.“**
8. Vegna umsagnar Landsnets er bætt við eftirfarandi ákvæði í kafla 4, bls. 8 og 9: **„Við framkvæmdir og húsbyggingar í grennd við háspennulínur, skal gæta að lágmarksfjarlægðum frá spennuvirkjum, sbr. reglugerð nr. 678/2008 um raforkuvirki og farið eftir þeim leiðbeiningum sem koma fram í leiðbeiningabæklingi Landsnets, Háspennulínur – aðgát skal höfð.“**

<sup>1</sup>Samanber gildandi ákvæði: „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.“



#### Einstakar athugasemdir og umsagnir:

1. Eyvindur Guðmundsson, Guðmundur Ósvaldsson, Klara Guðmundsdóttir, Kolbeinn Guðmundsson, Tómas Guðmundsson, dagsett 21. maí, 2025

*„Óskað er eftir að notast verði við nýtingarhlutfall lands í staðinn fyrir fasta fermetratölu. Farið er fram á sambærilegt nýtingarhlutfall og á lóð flugvallarins eða a.m.k. 0,15.“*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum**

2. Guðmundur Skúli Johnsen, dagsett 21. maí, 2025

*Óskað eftir að viðmið um heildar byggingarmagn verði 200 m<sup>2</sup>, með vísan til þess að almennar óskir landeigenda miðast við 250 m<sup>2</sup> og að æskilegast og sanngjarnast væri að miða við „hlutfallslegt nýtingarhlutfall“*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum**

3. Hróðmar Dofri Hermannsson (3 erindi), dagsett 15 og 17. apríl og 22. maí

*Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir: 1) Að almennt gildi sambærilega ákvæði á umræddum opnum svæðum, þ.e. OP15 og OP28, og þá sérstaklega varðandi ákvæði um húsnæði sem geti þjónað ferðaþjónustu og útivistariðju á svæðinu; 2) Tekið verði tillit til þess að lóðarhafar geti haft gróðurhús og verkfærageymslur lóðum sínum, til viðbótar við uppgefna fermetra; 3) Að viðmið um uppgengið byggingarmagn takmarkist ekki við núverandi lóðaskipan heldur verði frekari skipting lóða möguleg og nýjar lóðir njóti sömu viðmiða um byggingarmagn, en lágmarkstærð nýrra lóða verði 1500 m<sup>2</sup>. Bent er á að ákvæðin geti ekki verið afturvirk og að uppskipting lóða sem er þegar í ferli njóti hinna nýju heimilda eftir staðfestingu; 4) Mótmælt er því að ekki sé hægt að skrá lögheimili á svæðinu; 5) Sanngjarnara væri að miða við nýtingarhlutfall í ljósi mismunandi stærða lóða*

**Sjá almenna umsögn að framan og tillögur um endurbætur á aðalskipulagsbreytingu.**

4. Karl Bernburg, dagsett 21. maí, 2025

*Miðað verði við 200 m<sup>2</sup> en ekki 150 m<sup>2</sup> og bent á það sem almennt gerist á sambærilegum lóðum í nágrenninu og fyrri tillögu um allt að 180 m<sup>2</sup>*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum**

5. Óttar Magnús Geir Yngvason og Steinunn Yngvadóttir (tvískráð), dagsett 21. maí 2025.

*Tillögum er fagnað en lagt til að viðmiðum um byggingarmagn verði breytt og þau taki betur tillit til mismunandi stærða lóða. Ennfremur að heimilt verði að skipta upp lóðum og nýjar lóðir njóti sömu heimilda, en lágmarksstærð þeirra verði 2.500 m<sup>2</sup>, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Sömu heimildir gildi á OP15 og OP28, varðandi mögulegt húsnæði sem þjónar ferðamönnum og útivistarfólki.*





**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

6. Þórir Jósef Einarsson, dagsett 21. maí 2025.

*Tillögum er fagnað en lagt til að viðmiðum um byggingarmagn verði breytt og þau taki betur tillit til mismunandi stærða lóða. Ennfremur að heimilt verði að skipta upp lóðum og nýjar lóðir njóti sömu heimilda, en lágmarksstærð þeirra verði 2.500 m<sup>2</sup>, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Sömu heimildir gildi á OP15 og OP28, varðandi mögulegt húsnæði sem þjónar ferðamönnum og útivistarfólki*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

7. Þröstur Ármannsson, f.h. Símans, dagsettar 22. maí, 2025.

*Gerðar athugasemdir við að „afturvirkar kvaðir eru settar á lóðir í OP28 varðandi byggingarétt. Þeir skikar sem voru þegar komnir í uppskiptingarferli fyrir þessa framlögðu auglýsingu hafa nú á sér afturvirka kvöð.... Að framsögðu er eðlilegt að þær lóðir sem þegar voru komnar í uppskiptingar ferli hafi þær heimildir sem voru í gildi á þeim tíma þegar sótt var um skiptingu lóðar og njóti þess réttar varðandi byggingarétt á lóðum samkvæmt þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á skipulagi.“*

**Sjá almenna umsögn að framan og tillögur um endurbætur á aðalskipulagsbreytingu.**

8. Græðir – félag landeigenda, dagsett 21. maí og 26. maí 2025. Sett fram af Guðmundi S. Johnsen f.h. stjórnar

*Þakkað er fyrir samstarf við borgaryfirvöld við undirbúning skipulagsbreytingar síðustu misseri. Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir: 1. Bent er á að fjarlægðarmörk við Langavatn þurfi að taka mið af yfirborði vatnsins sem sé sveiflukennt og strandlínan sömuleiðis; 2. Heimilt verði að vera með verkfærageymslur og smáhýsi vegna útivistariðju, auk gróðurhúsa, sem verði til viðbótar við uppgefin viðmið um byggingarmagn. 3. Heimildir á svæðum OP28 og OP15 verði sambærilegar er „varðar frístundiðju og ferðaþjónustutengda starfsemi.“; 4. Lagt til að viðmið um byggingarmagn verði 200 m<sup>2</sup>, sbr. fyrri óskir um 250 m<sup>2</sup>, í stað 150 m<sup>2</sup> og að æskilegast og sanngjarnast væri að miða við hlutfallslegt nýtingarhlutfall sem tæki mið af stærð lóða; 5. Að skipting lóða verði heimil og nýjar lóðir njóti sömu heimilda og núverandi lóðir.*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

9. Hafrannsóknarstofnun, 14. maí

*„Hafrannsóknarstofnun gerir ekki efnislegar athugasemdir við ofangreinda tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur en bendir á að Úlfarsá og Blikastaðakró eru á náttúruminjasrá. Eins og tekið er fram í breytingartillögum er mikilvægt að gætt sé að*





*fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll (50m) og farið sé að lögum um stjórn vatnamála sbr. lög nr. 36/2011.“*

**Vísað er til viðkomandi lagaákvæða og viðmiða í kröfum sem gera þarf til leyfisveitinga og deiliskipulagsgerðar á svæðunum.**

10. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar, dagsett 22. maí, 2025.

*Minnir á leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar (UOS) um framkvæmd áhrifamat vatnshlota fyrir útgáfu allra framkvæmda- og starfsleyfa. Bendir ennfremur á að öryggissvæði vatnsverndar í Hólmsheiði hefur nýverið verið uppfært.*

**Ákvæði og kröfur við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu verða uppfærð í samræmi við ofangreint.**

11. Landsnet, dagsett 21. maí, 2025

*Minnt er á að gæta þarf lágmarksfjarlægðar frá háspennulínunum, sbr. reglugerð 678/2008 um raforkuvirki, sbr. viðmið um helgunarsvæði spennuvirkja og minnir einnig á þau flutningsmannvirki raforku sem er á umræddum svæðum.*

**Ákvæði og kröfur við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu verða uppfærð í samræmi við ofangreint og sett skýrt fram að öll mannvirkjagerð og húsbyggingar þurfi að taka tillit til helgunarsvæða og lágmarksfjarlægða, sbr. reglugerð nr. 678/2008 um raforkuvirki.**

12. Minjastofnun Íslands, dagsett 20. maí, 2025.

*Sett hafa verið inn viðeigandi ákvæði og skráningu menningarminja, sbr. fyrri athugasemdir Minjastofnunar, en minnt á umsagnarskyldu til Minjastofnunar vegna byggingarleyfa og deiliskipulags.*

**Athugasemd leiðir ekki til breytinga á tillögu.**

13. Náttúrufræðistofnun Íslands, dagsett 27. maí, 2025.

*„Náttúrufræðistofnun telur að fyrir hverja nýja framkvæmd eða byggingarleyfi ætti að gera náttúrufræðisúttekt á viðkomandi lóð eða landskika og meta sérstaklega hvort svæðin falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013, um náttúruvernd, t.d. vegna votlendis. Einnig væri rétt að kanna hvort á svæðunum séu vistgerðir með hátt verndargildi og/eða sjaldgæfar plöntur sem eru á válista eða friðaðar.“ Minnt almennt á vernd vistgerða og líffræðilegrar fjölbreytni og áhrif skógræktar á þá þætti og einnig á nálægð við verndarsvæði. Nefnir einnig að 50 m fjarlægð mannvirkja frá vatnsföllum sé algjört lágmark. Stofnunin leggur til að framkvæmdir fari ekki fram nema að undangenginni náttúrufræðisúttekt; deiliskipulag geri grein fyrir áhrifum á náttúru, vatn og fuglalíf; og vöktunaráætlanir og mótvægisáðgerðir verði hluti af leyfisferlum þar sem við á.*

**Skerpt verður á ákvæðum og kröfum við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu í samræmi við ofangreint.**



#### 14. Náttúruverndarstofnun

„Að mati Náttúruverndarstofnunar ber að meta hvort vistgerðir á svæðunum falli undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, s.s. votlendi eða lítt snortin vistkerfi. Leyfisveitandi ber ábyrgð á slíku mati og skal leggja fram rökstuðning ef vikið er frá verndarsjónarmiðum.“ Undirstrikað er mikilvægi fuglalífs á svæðinu og sérstaklega verði hugað að búsvæðum þeirra og hugað verði að fuglavernd við leyfisveitingar og deiliskipulagsgerð.

**Skerpt verður á ákvæðum og kröfum við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu í samræmi við ofangreint, sbr. einnig athugasemd nr. 13.**

#### 15. Veðurstofa Íslands, dagsett 22. maí, 2025.

*Bent er á að svæðið er innan sprungusveims Krýsuvíkur og huga þurfi sérstaklega að sprungum og sprungukerfum við ákvörðunartöku um mannvirkjagerð og staðsetningu húsbygginga.*

**Vikið er að þessu í tillögunni en skerpt frekar á ákvæðum og kröfum er varða útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu í samræmi við ofangreint.**

#### 16. Veitur, dagsett 15. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

#### 17. Garðabær, dagsett 30. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

#### 18. Hafnarfjarðarkaupstaður, dagsett 14. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

#### 19. Kópavogsbær, dagsett 30. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

#### 20. Mosfellsbær, dagsett 22. maí, 2025.

*Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir: 1. Skýrt verði hvað felst í viðmiðum um byggingarmagn; 2. Hámark verði sett á húsnæði sem heimilt er að reisa vegna ferðapjónustu eða útivistar; 3. Minnt á að smáhýsi sem eru 15 m<sup>2</sup> og ekki háð hefðbundnum kröfum um byggingarleyfi, þurfa að vera í samræmi við deiliskipulag; 4. Skýrt verði að uppskipting lóða, með gefnum byggingarheimildum, verði bönnuð; 4. Skýrt verði að ekki verði heimilt að flytja lögheimili í umræddu íveruhús.*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

Reykjavík, 3. september 2025

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28).  
Umsögn um framkomnar athugasemdir við auglýsta tillögu skv. 31. gr. skipulagslaga**

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 vegna stakra húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28), var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, frá 9. apríl 2025 til 23. maí 2025. Alls bárust 24 erindi frá 20 aðilum og í þessu skjali verður gerð grein fyrir athugasemdum sem komu fram og viðbrögðum við þeim. Atriðin eru flokkuð eftir aðilum sem sendu inn umsagnir og athugasemdir. Umsagnir og athugasemdir hafa verið styttaðar og umorðaðar til að draga saman helstu atriðin. Hægt er að sjá framkomnar athugasemdir og umsagnir í heild sinni inn á skipulagsgatt.is.

Hér að neðan eru settar fram umsagnir og viðbrögð við framkomnum athugasemdum. Fremst er almenn greinargerð um viðbrögðin, þar sem gerð er grein fyrir breytingum og endurbótum sem gerðar verða á tillögunni fyrir lokaafgreiðslu hennar. Jafnan er vísað til þeirrar greinargerðar í svörum, en margar athugasemdanna eru samhljóða eða sambærilegar að inntaki og varða sömu atriðin.

Nr.	Hag- og umsagnaraðilar	Nr. skv. skipulagsgátt
1.	Eyvindur Guðmundsson, Guðmundur Ósvaldsson, Klara Guðmundsdóttir, Kolbeinn Guðmundsson, Tómas Guðmundsson	14.
2.	Guðmundur Skúli Johnsen	10. og 11.
3.	Hróðmar Dofri Hermannsson	2., 4. og 18.
4.	Karl Bernburg	13.
5.	Óttar Magnús Geir Yngvason og Steinunn Yngvadóttir	12. og 22.
6.	Þórir Jósef Einarsson	21.
7.	Þröstur Ármannsson, f.h. símans	20.
8.	Græðir – félag landeigenda	23.
9.	Hafrannsóknarstofnun	7.
10.	Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	16.
11.	Landsnet	9.
12.	Minjastofnun Íslands	8.
13.	Náttúrufræðistofnun Íslands	24.
14.	Náttúruverndarstofnun	19.
15.	Veðurstofa Íslands	15.
16.	Veitur	3.
17.	Garðabær	6.
18.	Hafnarfjarðarkaupstaður	1.
19.	Kópavogsbær	5.
20.	Mosfellsbær	17.





### **Almenn umsögn og viðbrögð við framkomnum athugasemdum og umsögnum.**

Aðalskipulagsbreytingin varðar heimildir um uppbyggingu og enduruppbyggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og í innanverðum Úlfarsárdal (OP28). Ekki er um breytingu á landnotkun að ræða, heldur skerpt á ákvæðum um hvað sé heimilt innan núverandi lóða og landskika á umræddum svæðum. Í mörgu eru um sambærileg svæði að ræða, annað innan Græna trefilsins og hugsað sem almennt útivistarsvæði til lengri framtíðar og hitt svæðið gæti til lengri framtíðar verið vænlegt til þéttbýlispróunar. Í báðum tilvikum þarf því að gæta hófs í uppbyggingu og að heimildir leiði ekki til samfelldrar frístundabyggðar eða þéttbýlispróunar. Með breytingunum er skerpt á réttarstöðu núverandi landeigandi og heimildir til uppbyggingar víkkaðar allnokkuð. Breytingunum hefur enda verið tekið fagnandi af flestum landeigendum.

Í athugasemdum flestra landeigenda komu fram óskir um að hámarksbyggingarmagn yrði hærra og að réttar væri að miða við nýtingarhlutfall og þannig tekið tillit til mismunandi stærða lóða. Einnig kom það sjónarmið fram hjá flestum að uppskipting lóða ætti að vera heimil og að nýjar lóðir nytu sömu heimilda og núverandi lóðir. Vegna þessara sjónarmiða er áréttað sem kom fram í viðbrögðum við drögin. Grundvallarforsenda þess að opna á aukð byggingarmagn á viðkomandi landskikum, sem upphaflega voru seldir eða úthlutað sem lóðir fyrir sumarhús ásamt svæði til ræktunar, er að setja ákveðnar hömlur á uppskiptingu landskikanna sem byggingarlóðir. Að öðrum kosti geta breytingar leitt til umtalsverðrar uppbyggingar og þróun frístundabyggðar á stærri skikunum, en slíkt kallaði klárlega á að svæðin yrðu skilgreind sem frístundabyggð á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins. Það hefði í för með sér umfangsmeiri breytingu aðalskipulaginu en hér var lagt upp með og væri breyting sem ekki er í samræmi við stefnu svæðis- og aðalskipulags um Græna trefilinn og vaxtarmörk byggðar. Því er óhjákvæmilegt að miða gefnar byggingarheimildir við núverandi skipan lóða á svæðunum. Breytingin felur hinsvegar ekki í sér bann við að viðkomandi lóðum og landskikum verði skipt frekar upp eftir eignarhaldi í ræktarlönd. Ennfremur er mikilvægt að miða fremur við fastákvæðið byggingarmagn en ekki nýtingarhlutfall, enda lóðum úthlutað á sínum tíma fyrir stök hús ásamt rúmgóðum ræktarbletti. Í ljósi ofangreindar athugasemda um byggingarmagn er þó lagt til að hámarks byggingarmagn færist úr 150 m<sup>2</sup> í 180 m<sup>2</sup>, sbr. lýsing breytingatillagna hér að neðan.

Einnig kom það sjónarmið fram frá flestum landeigendum að sambærileg ákvæði ættu að gilda á OP15 og OP28, varðandi mögulega uppbyggingu tengda ferðaþjónustu og útivistariðju. Á það er fallist sbr. tillaga að breytingum á auglýstri tillögu. Umrætt ákvæði var ennfremur endurbætt í samræmi við athugasemdir Mosfellsbæjar, að eðlilegt væri að setja ákveðið hámark á slíka uppbyggingu, enda gengið útfrá hófstilltri aukningu byggingarmagns á báðum svæðum og einnig í ljósi þess að umfangsmeiri ferðaþjónustu er almennt eðlilegt að skilgreina sem verslunar- og þjónustusvæði.

Varðandi sjónarmið um lögheimilisskráningu þá fer um hana samkvæmt viðkomandi löggjöf og gerð viðkomandi húsnæðis og þannig ekki gert ráð fyrir að mögulegt verði að flytja lögheimili á viðkomandi svæði. Gefnar byggingarheimildir taka einkum til frístundalóða og frekari uppbygging á viðkomandi lóðum miðast almennt við stök frístundahús en ekki íbúðarhús. Að öðru leyti er vísað til tillagna um breytingar á auglýstri tillögu hér að neðan, m.a. vegna umsagna opinberra aðila.





## Eftirfarandi breytingar á auglýstri tillögur eru lagðar til:

1. Vegna athugasemda landeigenda um að hámark byggingarmagns og að sanngjarnara sé að miða við nýtingarhlutfall, sbr. umfjöllun hér að framan, er lagt til að umrætt ákvæði breytist og verði miðað við 180 m<sup>2</sup> í stað 150 m<sup>2</sup>, enda séu þá innfaldar allar jarðfastar byggingar.
2. Vegna athugasemda um möguleg afturvirk áhrif nýrra skipulagsákvæða, sbr. þó umfjöllun hér að ofan, er bætt við eftirfarandi áréttingu sem verði neðanmálsgrein við eftirfarandi setningu í skilgreiningum OP15 og OP28: „Framangreindar heimildir um endurbyggingu og stækkun húsa miðast við núverandi og óbreytta skipan lóða og landskika á viðkomandi svæði“. **„Uppskipting lóða og landa sem þegar var hafin í skipulagsferli fyrir lokaafgreiðslu aðalskipulagsbreytingar er hér undanþegin.“**
3. Vegna athugasemda Mosfellsbæjar um hámark á mögulegt atvinnuhúsnæði sem þjóni ferðaþjónustu, samanber markmið um hófstilla uppbyggingu í jaðri Græna trefilsins<sup>1</sup>, er lagt til að eftirfarandi setning verði bætt við viðkomandi ákvæði (feitletrað): **„Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn ... Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>.“**
4. Vegna athugasemda um að sambærileg ákvæði ættu að gilda um OP28 og OP15, horft til jafnræðis lóðarhafa, er lagt til að eftirfarandi grein með viðbótum, sbr. hér að ofan (nr.3), sem gildi um OP15, verði einnig hluti skilgreiningar OP28: **„Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðaþjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum um byggingarmagn ... Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðaþjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>.“**
5. Vegna ábendinga Heilbrigðiseftirlitsins er bætt við eftirfarandi í 4. kafla bls. 7 og 9: **„Við útgáfu framkvæmda- og starfsleyfa þarf að huga að áhrifamati vatnshlota, sbr. leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar.“**
6. Vegna ábendinga Náttúrufræðistofnunar og Náttúruverndarstofnunar er bætt við eftirfarandi ákvæði í kafla 4, bls. 8 og 9: **„Lagt skal mat á það hvort svæði falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013.“**
7. Vegna ábendinga Veðurstofu Íslands er bætt við eftirfarandi í kafla 4, bls. 8 og 9 (feitletrað): **„Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár, en svæðin eru innan sprungusveims Krýsuvíkur.“**
8. Vegna umsagnar Landsnets er bætt við eftirfarandi ákvæði í kafla 4, bls. 8 og 9: **„Við framkvæmdir og húsbyggingar í grennd við háspennulínur, skal gæta að lágmarksfjarlægðum frá spennuvirkjum, sbr. reglugerð nr. 678/2008 um raforkuvirki og farið eftir þeim leiðbeiningum sem koma fram í leiðbeiningabæklingi Landsnets, Háspennulínur – aðgát skal höfð.“**

<sup>1</sup>Samanber gildandi ákvæði: „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.“





#### Einstakar athugasemdir og umsagnir:

1. Eyvindur Guðmundsson, Guðmundur Ósvaldsson, Klara Guðmundsdóttir, Kolbeinn Guðmundsson, Tómas Guðmundsson, dagsett 21. maí, 2025

*„Óskað er eftir að notast verði við nýtingarhlutfall lands í staðinn fyrir fasta fermetratölu. Farið er fram á sambærilegt nýtingarhlutfall og á lóð flugvallarins eða a.m.k. 0,15.“*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum**

2. Guðmundur Skúli Johnsen, dagsett 21. maí, 2025

*Óskað eftir að viðmið um heildar byggingarmagn verði 200 m<sup>2</sup>, með vísan til þess að almennar óskir landeigenda miðast við 250 m<sup>2</sup> og að æskilegast og sanngjarnast væri að miða við „hlutfallslegt nýtingarhlutfall“*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum**

3. Hróðmar Dofri Hermannsson (3 erindi), dagsett 15 og 17. apríl og 22. maí

*Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir: 1) Að almennt gildi sambærilega ákvæði á umræddum opnum svæðum, þ.e. OP15 og OP28, og þá sérstaklega varðandi ákvæði um húsnæði sem geti þjónað ferðaþjónustu og útivistariðju á svæðinu; 2) Tekið verði tillit til þess að lóðarhafar geti haft gróðurhús og verkfærageymslur lóðum sínum, til viðbótar við uppgefna fermetra; 3) Að viðmið um uppgafið byggingarmagn takmarkist ekki við núverandi lóðaskipan heldur verði frekari skipting lóða möguleg og nýjar lóðir njóti sömu viðmiða um byggingarmagn, en lágmarkstærð nýrra lóða verði 1500 m<sup>2</sup>. Bent er á að ákvæðin geti ekki verið afturvirk og að uppskipting lóða sem er þegar í ferli njóti hinna nýju heimilda eftir staðfestingu; 4) Mótmælt er því að ekki sé hægt að skrá lögheimili á svæðinu; 5) Sanngjarnara væri að miða við nýtingarhlutfall í ljósi mismunandi stærða lóða*

**Sjá almenna umsögn að framan og tillögur um endurbætur á aðalskipulagsbreytingu.**

4. Karl Bernburg, dagsett 21. maí, 2025

*Miðað verði við 200 m<sup>2</sup> en ekki 150 m<sup>2</sup> og bent á það sem almennt gerist á sambærilegum lóðum í nágrenninu og fyrri tillögu um allt að 180 m<sup>2</sup>*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum**

5. Óttar Magnús Geir Yngvason og Steinunn Yngvadóttir (tvískráð), dagsett 21. maí 2025.

*Tillögum er fagnað en lagt til að viðmiðum um byggingarmagn verði breytt og þau taki betur tillit til mismunandi stærða lóða. Ennfremur að heimilt verði að skipta upp lóðum og nýjar lóðir njóti sömu heimilda, en lágmarksstærð þeirra verði 2.500 m<sup>2</sup>, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Sömu heimildir gildi á OP15 og OP28, varðandi mögulegt húsnæði sem þjónar ferðamönnum og útivistarfólki.*







**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

6. Þórir Jósef Einarsson, dagsett 21. maí 2025.

*Tillögum er fagnað en lagt til að viðmiðum um byggingarmagn verði breytt og þau taki betur tillit til mismunandi stærða lóða. Ennfremur að heimilt verði að skipta upp lóðum og nýjar lóðir njóti sömu heimilda, en lágmarksstærð þeirra verði 2.500 m<sup>2</sup>, sbr. ákvörðun í deiliskipulagi. Sömu heimildir gildi á OP15 og OP28, varðandi mögulegt húsnæði sem þjónar ferðamönnum og útivistarfólki*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

7. Þröstur Ármannsson, f.h. Símans, dagsettar 22. maí, 2025.

*Gerðar athugasemdir við að „afturvirkar kvaðir eru settar á lóðir í OP28 varðandi byggingarétt. Þeir skikar sem voru þegar komnir í uppskiptingarferli fyrir þessa framlögðu auglýsingu hafa nú á sér afturvirka kvöð.... Að framsögðu er eðlilegt að þær lóðir sem þegar voru komnar í uppskiptingar ferli hafi þær heimildir sem voru í gildi á þeim tíma þegar sótt var um skiptingu lóðar og njóti þess réttar varðandi byggingarétt á lóðum samkvæmt þeim breytingum sem fyrirhugaðar eru á skipulagi.“*

**Sjá almenna umsögn að framan og tillögur um endurbætur á aðalskipulagsbreytingu.**

8. Græðir – félag landeigenda, dagsett 21. maí og 26. maí 2025. Sett fram af Guðmundi S. Johnsen f.h. stjórnar

*Þakkað er fyrir samstarf við borgaryfirvöld við undirbúning skipulagsbreytingar síðustu misseri. Settar eru fram eftirfarandi athugasemdir: 1. Bent er á að fjarlægðarmörk við Langavatn þurfi að taka mið af yfirborði vatnsins sem sé sveiflukennt og strandlínán sömuleiðis; 2. Heimilt verði að vera með verkfærageymslur og smáhýsi vegna útivistariðju, auk gróðurhúsa, sem verði til viðbótar við uppgefin viðmið um byggingarmagn. 3. Heimildir á svæðum OP28 og OP15 verði sambærilegar er „varðar frístundiðju og ferðaþjónustutengda starfsemi.“; 4. Lagt til að viðmið um byggingarmagn verði 200 m<sup>2</sup>, sbr. fyrri óskir um 250 m<sup>2</sup>, í stað 150 m<sup>2</sup> og að æskilegast og sanngjarnast væri að miða við hlutfallslegt nýtingarhlutfall sem tæki mið af stærð lóða; 5. Að skipting lóða verði heimil og nýjar lóðir njóti sömu heimilda og núverandi lóðir.*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

9. Hafrannsóknarstofnun, 14, maí

*„Hafrannsóknarstofnun gerir ekki efnislegar athugasemdir við ofangreinda tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur en bendir á að Úlfarsá og Blikastaðakró eru á náttúruminjasrá. Eins og tekið er fram í breytingartillögum er mikilvægt að gætt sé að*





*fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll (50m) og farið sé að lögum um stjórn vatnamála sbr. lög nr. 36/2011.“*

**Vísað er til viðkomandi lagaákvæða og viðmiða í kröfum sem gera þarf til leyfisveitinga og deiliskipulagsgerðar á svæðunum.**

10. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar, dagsett 22. maí, 2025.

*Minnir á leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar (UOS) um framkvæmd áhrifamat vatnshlota fyrir útgáfu allra framkvæmda- og starfsleyfa. Bendir ennfremur á að öryggissvæði vatnsverndar í Hólmsheiði hefur nýverið verið uppfært.*

**Ákvæði og kröfur við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu verða uppfærð í samræmi við ofangreint.**

11. Landsnet, dagsett 21. maí, 2025

*Minnt er á að gæta þarf lágmarksfjarlægðar frá háspennulínunum, sbr. reglugerð 678/2008 um raforkuvirki, sbr. viðmið um helgunarsvæði spennuvirkja og minnir einnig á þau flutningsmannvirki raforku sem er á umræddum svæðum.*

**Ákvæði og kröfur við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu verða uppfærð í samræmi við ofangreint og sett skýrt fram að öll mannvirkjagerð og húsbyggingar þurfi að taka tillit til helgunarsvæða og lágmarksfjarlægða, sbr. reglugerð nr. 678/2008 um raforkuvirki.**

12. Minjastofnun Íslands, dagsett 20. maí, 2025.

*Sett hafa verið inn viðeigandi ákvæði og skráningu menningarminja, sbr. fyrri athugasemdir Minjastofnunar, en minnt á umsagnarskyldu til Minjastofnunar vegna byggingarleyfa og deiliskipulags.*

**Athugasemd leiðir ekki til breytinga á tillögu.**

13. Náttúrufræðistofnun Íslands, dagsett 27. maí, 2025.

*„Náttúrufræðistofnun telur að fyrir hverja nýja framkvæmd eða byggingarleyfi ætti að gera náttúrufarsúttekt á viðkomandi lóð eða landskika og meta sérstaklega hvort svæðin falli undir verndarákvæði 61. gr. laga nr. 60/2013, um náttúruvernd, t.d. vegna votlendis. Einnig væri rétt að kanna hvort á svæðunum séu vistgerðir með hátt verndargildi og/eða sjaldgæfar plöntur sem eru á válista eða friðaðar.“ Minnt almennt á vernd vistgerða og líffræðilegrar fjölbreytni og áhrif skógræktar á þá þætti og einnig á nálægð við verndarsvæði. Nefnir einnig að 50 m fjarlægð mannvirkja frá vatnsföllum sé algjört lágmark. Stofnunin leggur til að framkvæmdir fari ekki fram nema að undangenginni náttúrufarsúttekt; deiliskipulag geri grein fyrir áhrifum á náttúru, vatn og fuglalíf; og vöktunaráætlanir og mótvægisáðgerðir verði hluti af leyfisferlum þar sem við á.*

**Skerpt verður á ákvæðum og kröfum við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu í samræmi við ofangreint.**



14. Náttúruverndarstofnun

*„Að mati Náttúruverndarstofnunar ber að meta hvort vistgerðir á svæðunum falli undir 61. gr. náttúruverndarlaga nr. 60/2013, s.s. votlendi eða lítt snortin vistkerfi. Leyfisveitandi ber ábyrgð á slíku mati og skal leggja fram rökstuðning ef vikið er frá verndarsjónarmiðum.“ Undirstrikað er mikilvægi fuglalífs á svæðinu og sérstaklega verði hugað að búsvæðum þeirra og hugað verði að fuglavernd við leyfisveitingar og deiliskipulagsgerð.*

**Skerpt verður á ákvæðum og kröfum við útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu í samræmi við ofangreint, sbr. einnig athugasemd nr. 13.**

15. Veðurstofa Íslands, dagsett 22. maí, 2025.

*Bent er á að svæðið er innan sprungusveims Krýsuvíkur og huga þurfi sérstaklega að sprungum og sprungukerfum við ákvörðunartöku um mannvirkjagerð og staðsetningu húsbygginga.*

**Vikið er að þessu í tillögunni en skerpt frekar á ákvæðum og kröfum er varða útgáfu leyfa og gerð deiliskipulags á svæðinu í samræmi við ofangreint.**

16. Veitur, dagsett 15. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

17. Garðabær, dagsett 30. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

18. Hafnarfjarðarkaupstaður, dagsett 14. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

19. Kópavogsbær, dagsett 30. apríl, 2025

*Ekki eru gerðar athugasemdir við tillöguna.*

20. Mosfellsbær, dagsett 22. maí, 2025.

*Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir: 1. Skýrt verði hvað felst í viðmiðum um byggingarmagn; 2. Hámark verði sett á húsnæði sem heimilt er að reisa vegna ferðaþjónustu eða útivistar; 3. Minnt á að smáhýsi sem eru 15 m<sup>2</sup> og ekki háð hefðbundnum kröfum um byggingarleyfi, þurfa að vera í samræmi við deiliskipulag; 4. Skýrt verði að uppskipting lóða, með gefnum byggingarheimildum, verði bönnuð; 4. Skýrt verði að ekki verði heimilt að flytja lögheimili í umræddu íveruhús.*

**Sjá almenna umsögn að framan, m.a. um viðmið um byggingarmagn á stökum lóðum og tillögur að endurbótum á aðalskipulagsbreytingu.**

