
**AÐALSKIPULAG
REYKJAVÍKUR
2040**

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

Heimildir um enduruppbyggingu, viðbyggingar
og nýbyggingar

Tillaga

Lögð fram sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010

Febrúar 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	14
8. Viðauki	15

1. Inngangur

Með tillögu þessari (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) eru boðaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (*AR040*) varðandi 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). 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, frístundaíðja og skógrækt. Svæði OP28 í Úlfarsárdal er hinsvegar skilgreint sem almennt opið svæði án sértækrar skilgreiningar (sjá kafla 3). Á svæðunum í dag eru allmargar eldri sumarhúsalóðir og aðrir landskikar í einkaeigu með stökum húsum eða án húsbygginga.

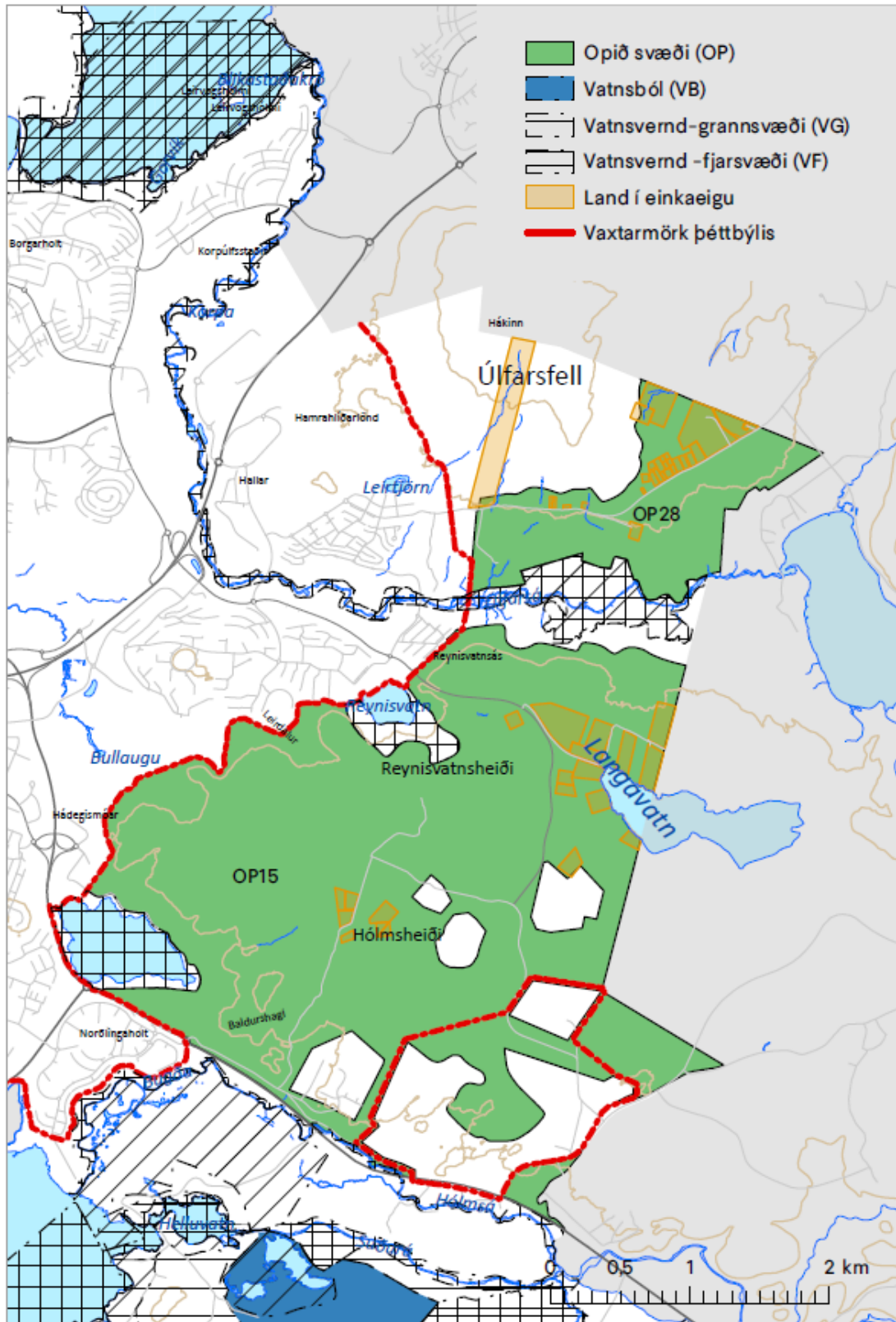
Í ljósi þess að um nokkuð einfalda skilmálabreytingu er að ræða voru fyrstu drög að breytingartillögum (sbr. 2. mgr. 30. gr.) kynnt með verklýsingunni. Gögnin voru kynnt í skipulagsgáttinni síðsumars 2024 og bárust 26 athugasemdir. Í athugasemdum hagaðilla var almennt tekið jákvætt í þá nalgun sem lagt 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 hér er lögð fram, í ljósi ofangreindra forsenda og m.t.t. gildandi megin markmiða aðalskipulags, er lagt til að ekki verði gerðar verulegar breytingar frá því sem sett var fram í drögunum (sjá 4. kafla). Í skjalinu er annars gerð grein fyrir tilgangi og markmiðum aðalskipulagsbreytingar (2. kafli), megin forsendum og gildandi skipulagsákvæðum (3. kafli), fjallað um möguleg umhverfisáhrif breytinga (kafli 5) og kynningar- og samráðsferlið (6. og 7. kafli). Í Viðauka má finna, auk skýringarkorta af viðkomandi svæðum, *Rammaskipulag Austurheiða* sem samþykkt var fyrir nokkru, auk yfirlits framkominna athugasemda.¹

Breytingartillögur munu 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.²

¹ Samþykkt í umhverfis og skipulagsráði 10. mars 2021 og í borgarráði 18. mars 2021.

² 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. fyrirbyggjandi stefnumörkun í rammaskipulagi Austurheiða. Að svo stöddu er fallið frá því en lagt til að rammaskipulag Austurheiða verði 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.

2. Markmið og tilgangur breytingar

Eftirfarandi markmið voru lögð til grundvallar við mótun breytingartillagna³:

- 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.

³ 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*.⁴ Sjá einnig skýringarkort í Viðauka. Ennfremur er rammaskipulag Austurheiða (sjá Viðauka) lagt til grundvallar við mótun breytingartillagna og við mat á umhverfisáhrifum.

⁴ 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 150 fermetra.⁵ 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.**

Framangreindar heimildir um endurbyggingu og stækkun húsa miðast við núverandi og óbreytta skipan lóða og landskika á viðkomandi svæði. 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.⁶
- Gæta varúðar, sbr. markmið um verndun vatna og vatnshlota og ásættanlegt 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*.
- 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

⁵ 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, kjallara og manngengt ris.

⁶ Eldri hús frá fyrri tíð sem eru nær vötnum en reglugerð gerir ráð fyrir, mætti viðhalda á núverandi stað en viðbyggingar og aðrar lóðaframkvæmdir meggi ekki færast nær vatni.

rennislíkans vatnsverndarsvæðanna, 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.⁷
- Gæta þarf að svæðum með verndargildi vegna náttúru, svo sem vistgerðum sbr. skráning Náttúrufræðistofnunar og skilgreindum verndarsvæðum, sbr. verndarsvæði Úlfarsár.
- Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár.

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 150 fermetra.**⁸

Framangreindar heimildir um endurbyggingu og stækkun húsa miðast við núverandi og óbreytta skipan lóða og landskika á viðkomandi svæði. 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.⁹
- Gæta varúðar, sbr. markmið um verndun vatna og vatnshlota og ásættanlegt 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*.

⁷ Ekki liggur fyrir fullnaðarskráning menningarminja á umræddum svæðum, sjá yfirlit Borgarsögusafns.

⁸ 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.

⁹ Eldri hús frá fyrri tíð sem eru nær vötnum en reglugerð gerir ráð fyrir, mætti viðhalda á núverandi stað en viðbyggingar og aðrar lóðaframkvæmdir meggi ekki færast nær vatni.

- 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, 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 skráninguna¹⁰
- Gæta þarf að svæðum með verndargildi vegna náttúru, svo sem vistgerðum sbr. skráning Náttúrufræðistofnunar og skilgreindum verndarsvæðum, sbr. verndarsvæði Úlfarsár.
- Huga þarf að sprungum og sprungukerfum við endurbyggingu húsa og staðsetningu nýbygginga og horfa til niðurstaðna áhættumats náttúruvár.

¹⁰ 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 landskika 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:

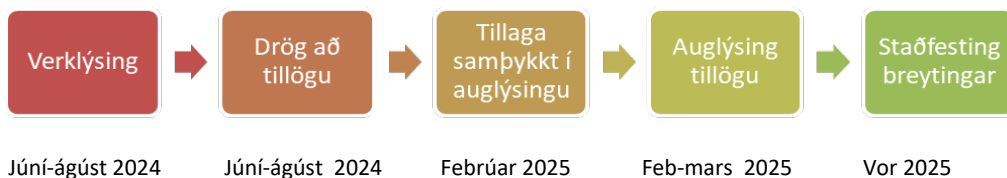
Umhverfisþáttur	Matsspurningar	Umhverfismat
Náttúruverndarsvæði og ósnortin náttúrusvæði	1. Leiðir breyting til uppbyggingar sem ógnar svæðum með verndargildi?	<i>Nei. Um takmarkaða uppbyggingu er að ræða innan landskika í einkaeigu, sem standa utan skilgreindra verndarsvæða og í flestum tilvikum fjarri slíkum svæðum. Gæta þarf þó sérstaklega að fjarlægðarmörkum við vötn og vatnsföll. Sjá nánar skilmála vegna leyfisveitinga og gerð deiliskipulags.</i> Óveruleg áhrif
Vatnafar og vatnshlot	2. Leiðir breyting til uppbyggingar sem gæti raskað gæðum vatnakerfa og vatnshlota?	<i>Um er að ræða mjög takmarkaða uppbyggingu innan núverandi lóða og landskika, 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> Óveruleg áhrif
Vatnsverndarsvæði	3. Hefur uppbygging áhrif á vatnsverndarsvæði og	<i>Um er að ræða takmarkaða uppbyggingu innan núverandi lóða og landskika, 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. Óveruleg áhrif
Menningarminjar	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. Óveruleg áhrif/Óviss áhrif
Útivistarsvæði, s.s. Græni trefillinn og Græni stígurinn á svæði OP15	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. Óveruleg áhrif
Framtíðar landnotkun og nýting útivistarsvæða í almannapágu	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. Óviss áhrif
Innviðir og veitukerfi	9. Hefur breyting áhrif á lagningu nýrra innviða eða krafna um þjónustu af hálfu borgaryfirvalda?	Nei, umræddir skikar eru utan þéttbýlismarkna skv. aðalskipulagi. Óveruleg áhrif
Náttúruvá	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 náttúruvárs sem nú er í vinnslu á höfuðborgarsvæðinu.

Óveruleg áhrif		
Loftslagmál og kolefnispor landnotkunar	11. Mun breyting og þróun byggðar og ræktunar á viðkomandi landskikjum leiða til aukinnar eða minnkunar á losun CO ₂ ?	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		
Áhrif á einstaka aðila	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 Víðauka 4). 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 frístunalóðum, 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 auknið 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.¹¹ 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 þéttbýlisuppdrætti. 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 inni umrædda

¹¹ Skipan lóða og landskika eins og hún er þegar aðalskipulagsbreyting er samþykkt í auglýsingu.

aðalskipulagsbreytingu. Að hluta eru hugmyndir sem koma fram í athugasemdum viðkomandi aðila ekki í takti við framsettar hugmyndir í rammaskipulagi og krefjast því frekari 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 inní 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.

Það ferli sem er framundan er eftirfarandi:

- Tillaga samþykkt sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010) og send til athugunar hjá Skipulagsstofnun. **Febrúar 2024**
- Aðalskipulagsbreyting auglýst. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). **Febrúar-mars 2025**
- Afgreiðsla og staðfesting tillögu að lokinni auglýsingu. **Mars-apríl 2025**

7. Umsagnar- og hagaðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða m.a. eftirtaldir:

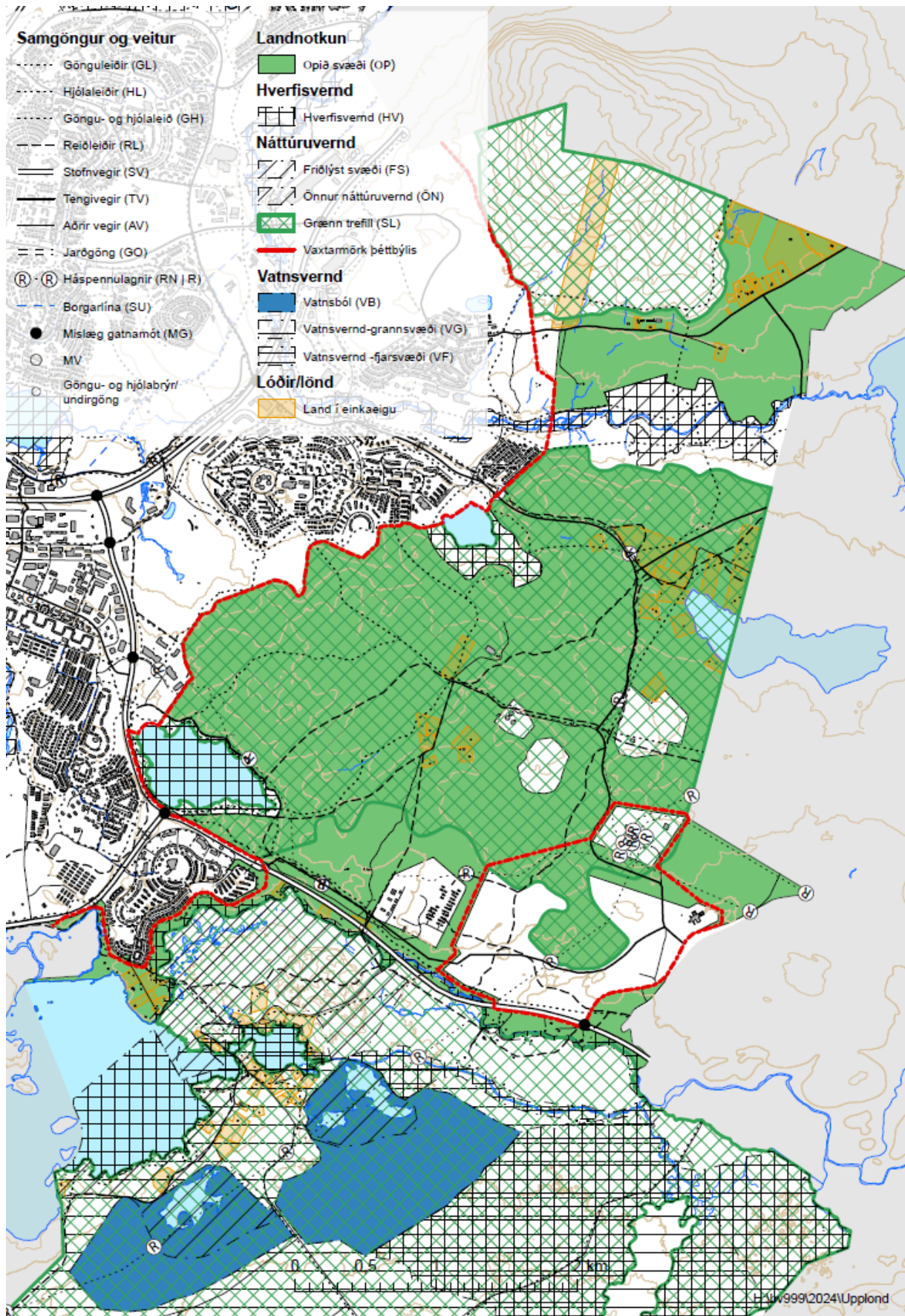
Umsagnaraðilar	Hagaðilar
Íbúaráð Úlfarsárdals og Grafarholts	Íbúasamtök Úlfarsárdals og Grafarholts
Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins	Græðir, landeigendafélag
Svæðisskipulagsnefnd vatnsverndar	Hestamannafélagið Fákur
Kópavogsbær	Reiðveganefnd suðvestursvæðis
Garðabær	Fisfélag Reykjavíkur
Hafnarfjarðarkaupstaður	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	

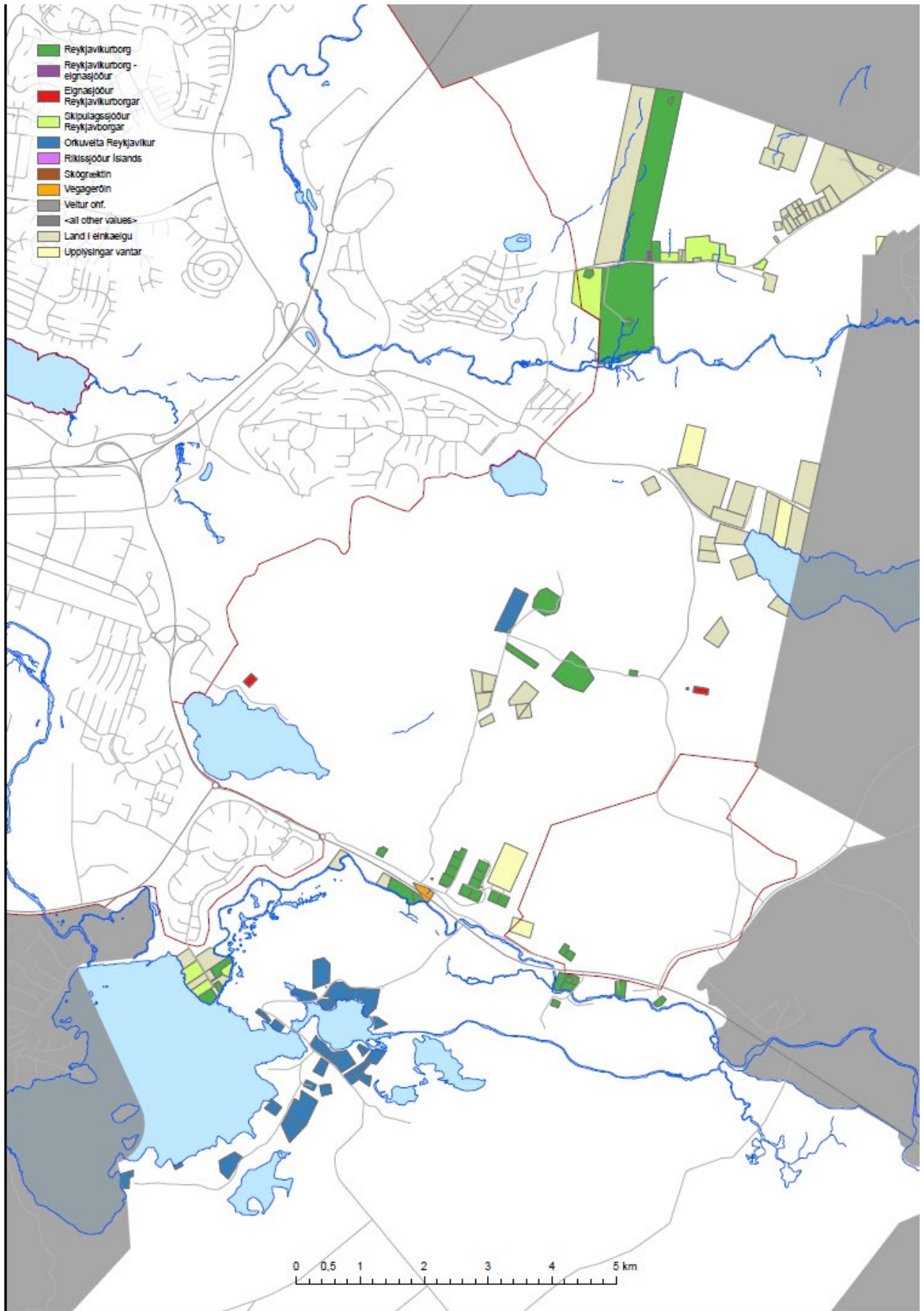
8. Viðauki

8.1. Opin svæði og verndarsvæði í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* og lóðir og landskikar í einkaeigu (skýringarkort).

8.2. *Rammaskipulag Austurheiða.*

8.3. Athugasemdir og umsagnir







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, ferðþjónustu 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. Hestúshverfi 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 blágreni, 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.

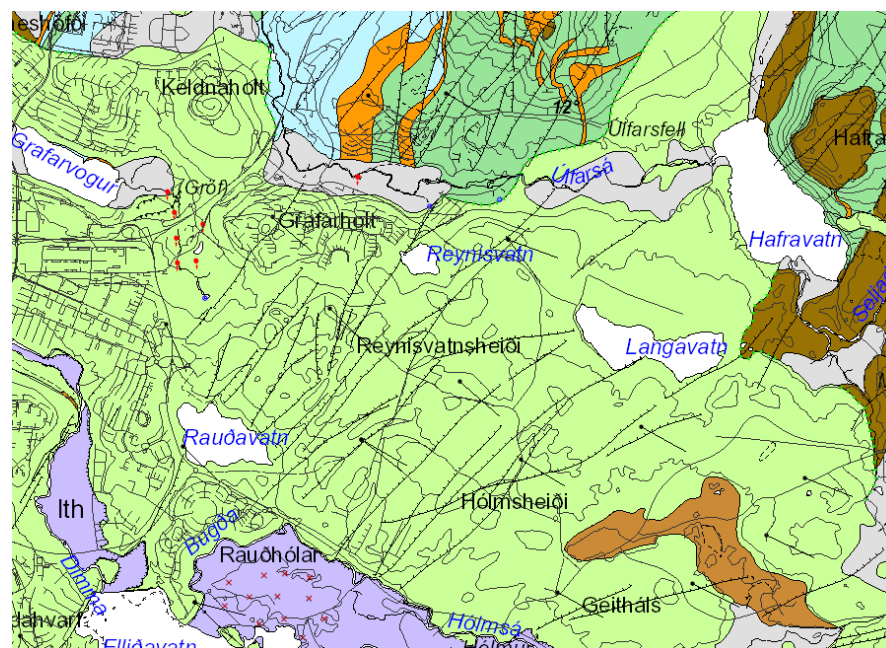
Reynisvatnsheiði liggur upp af Reynisvatni í átt að Langavatni. Um er að ræða land sem er í u.þ.b. 70 –150 m.y.s Hluti svæðisins við Reynisvatn er vel gróið en á Reynisvatnsheiði er nokkuð um lítt gróna eða ógróna mela.

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

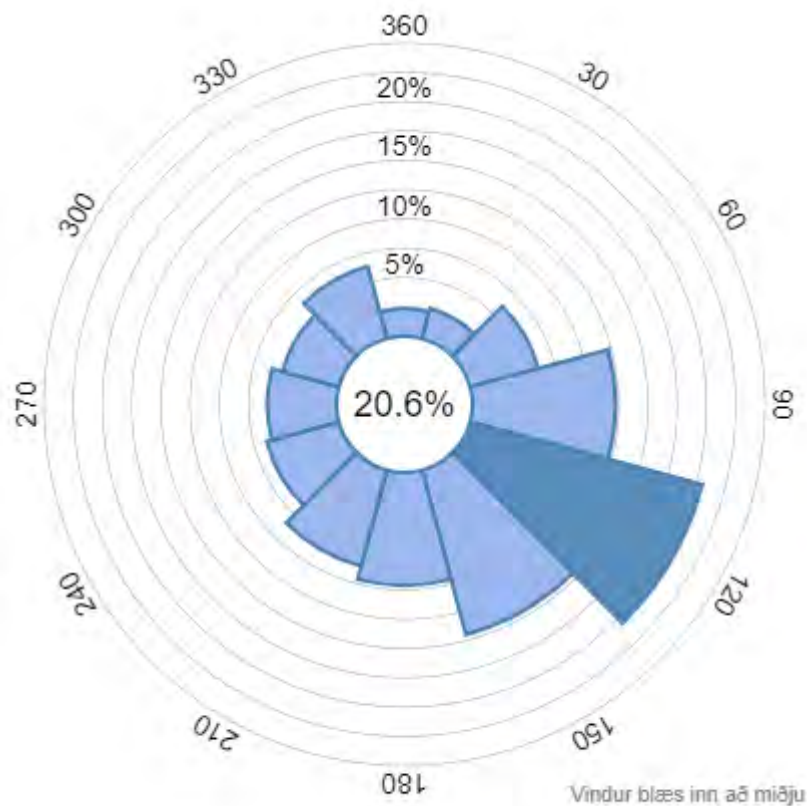
	a. Gjall eða klepragljur, b. Gígaróð a. Scoria or spatter cone, b. Crater row
	Dyngjubóla Rootless shield
	Cervigljur Rootless cone
	a. Gígur frá ísöld b. Dyngjugljur frá nútíma a. Pleistocene crater b. Postglacial shield crater
	Sprengigljur af völdum jarðhita og kviku Hydrovolcanic, hydrothermal explosion crater
	Hraunrás Lava tube
	Hrauntróð Lava channel
	Halli jarðlaga Dip and strike
	Niðurfall Collapse pit
	Óskjurnim Caldera rim
	a. Hraunjaðar, b. Óviss 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 Solfatare, 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.¹

Mynd 2. Skýringar við jarðfræðikort.

¹ 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°C meðalhita en heitast er í júlímánuði um 10°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 cm². 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 1996.³

² Veðurstofa Íslands 2004, Veðurfar á fyrirhuguðum byggingareit fangelsis á Hólmsheiði.

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

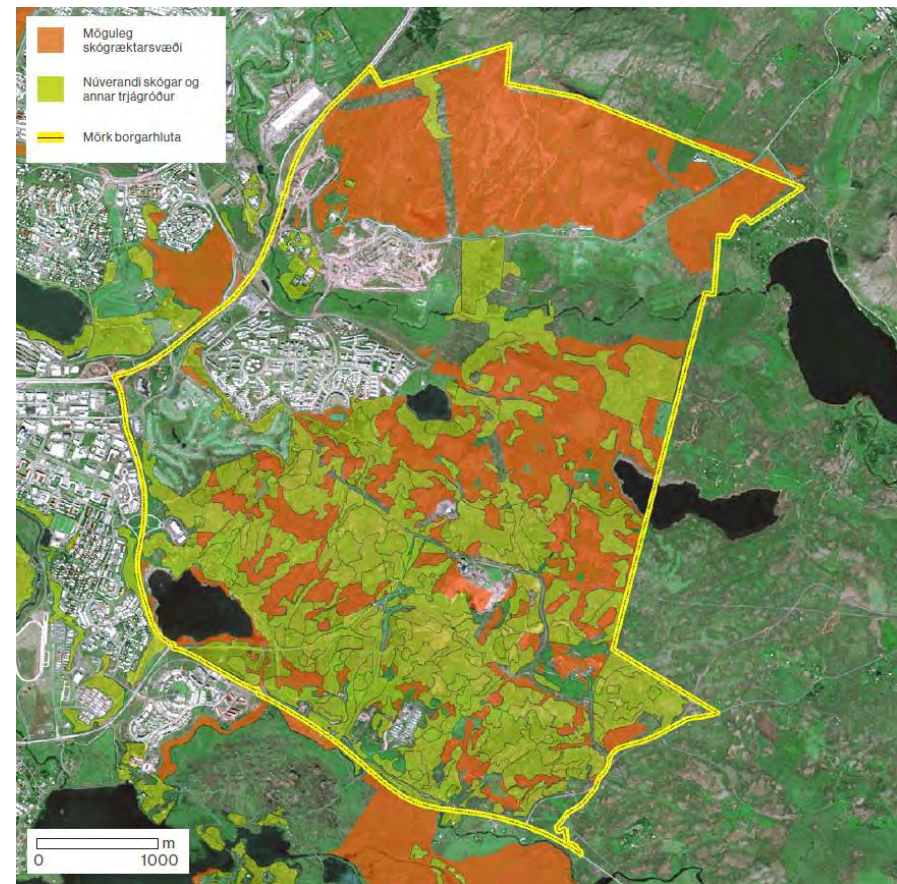
Gullkollur vex hér og þar en hann er frekar sjaldséður hér á landi. Aðalútbreiðsla hans er á Reykjaneskaga. Fuglaertur hafa fundist á tveimur stöðum en þó þær vaxi í öllum landshlutum þá eru þær fremur sjaldgæfar. Báðar þessar tegundir bæta jarðveginn og gera þannig sama gagn og alaskalúpínan en hafa 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. Náttúrufar 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.

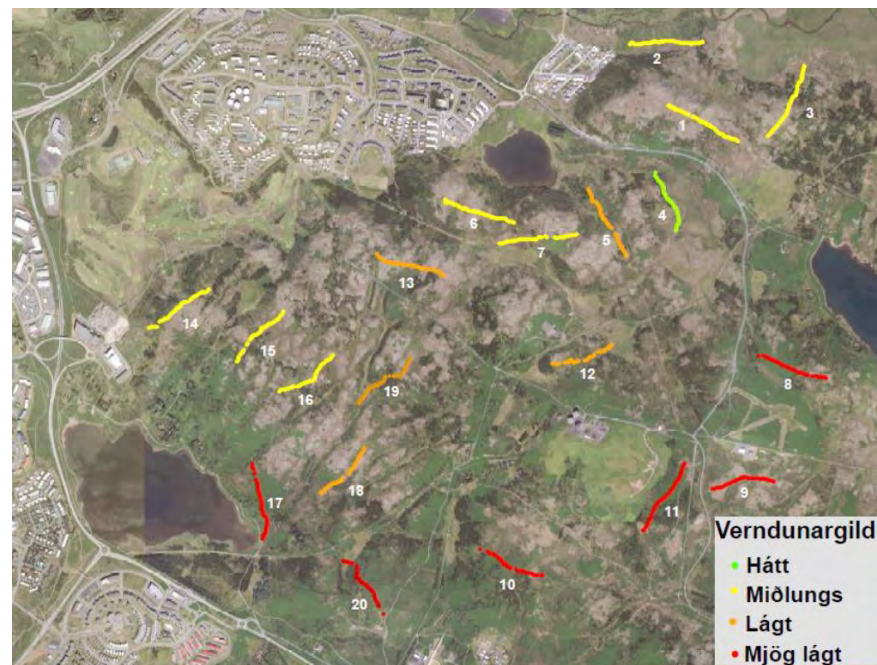
Í mófuglaúttekt sem fram fór árið 2018⁴ fundust í hverju sniði allt frá 2 tegundum upp í 7 tegundir. Hrossagaukur (*G. gallinago*), skógarþröstur (*T. iliacus*) og þúfutittlingur (*A. pratensis*) voru langalgengustu tegundirnar. Allar þessar tegundir kunna vel við sig í lúpínubreiðum, og skógarþrösturinn 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 sjáist þar í ætisleit.



Mynd 5. Mófuglatalning á Austurheiðum.

⁴ 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 mannsins á umhverfið hér eru mikil, þar sem voru áður lmgheiðar 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 skógurinn var plantað en á meðan aðrar tegundir sem áttu sér hér kjörlandi áður hafa þurft að hórfa fyrir breyttu gróðurfari. Jafnframt hefur fuglalíf á vatninu breyst. Áður urpu þar nokkrar æðarkollur en þær eru nú hornfar, 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 viðvil á Íslandi. Nokkur pör verpa í grennd við Reynisvatn og letta þangað til að baða og hvílast, en bita grasblaá í grenndinni.
- A few pairs of Greylag Geese breed close to Lake Reynisvatn and use it as a roost.

Heiðlöa
Pluvialis aprinaria
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.

Hrósgaukur
Gallinago gallinago
Hrósgaukur 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.

Skógarþröstur
Turdus iliacus
Skógarþröstur 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 skógastralasvæðum kringum Reynisvatn og í húsaðörum í Grafarholti. Sést allt ári.
- 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 km², með vatnasvið sem er 1,7 km². 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 m²] ¹⁾ að flatarmáli eða stærri, stöðuvötn og tjarnir, 1.000 m² 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.⁵

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.⁶ 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 herföngjaráðskorti frá 1909⁷ 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 bensínstöð er í dag⁸.

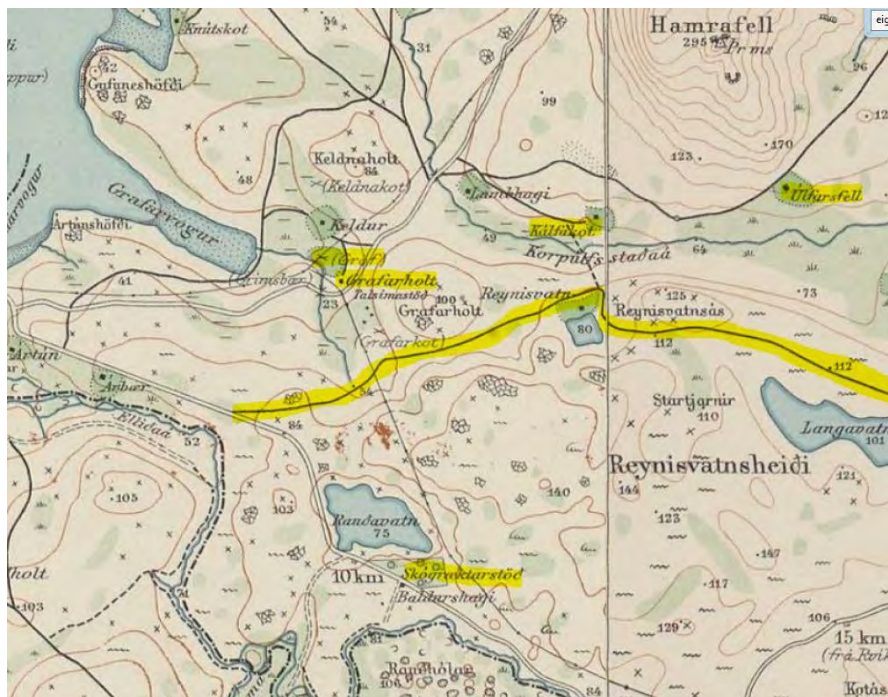
Á herföngjaráðskortinu er líka merkt inn forn leið sem er líklega elsti forveri Suðurlandsvegur og lá gatan til Þingvalla. Leiðin var reiðgata og vagnvegur.

⁵ Sjá <http://www.ferlir.is/?id=4420>

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

⁷ Sjá kortablöðin 27NA Reykjavík og 37 NV Hengill Mosfellsheiði.

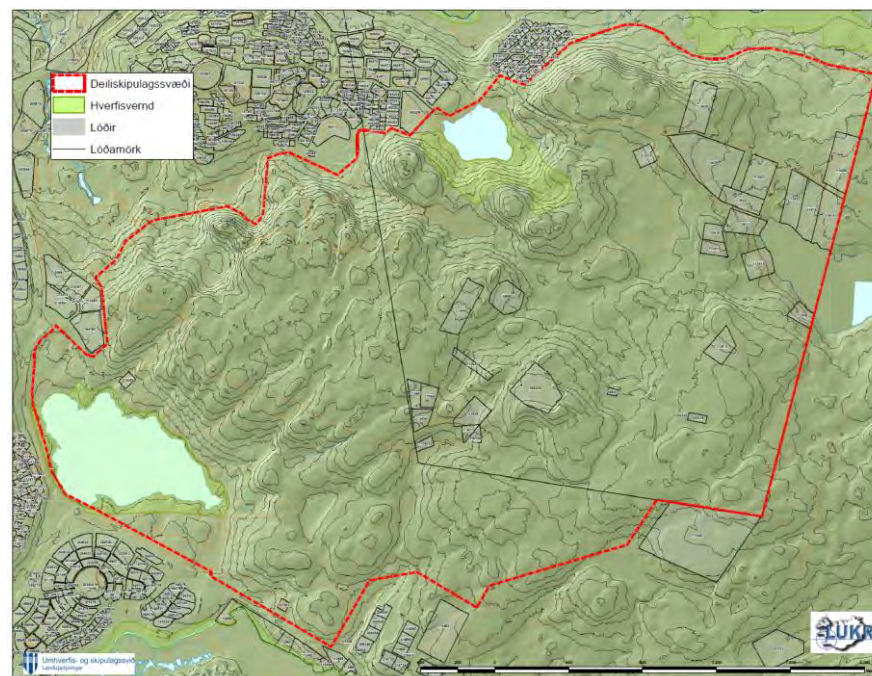
⁸ Sjá frásögn á vefsíðunni <http://www.ferlir.is/?id=14016> sem unnin er upp úr heimildum.



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 Vesturlandsvegjar (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 Fjárnborg 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.

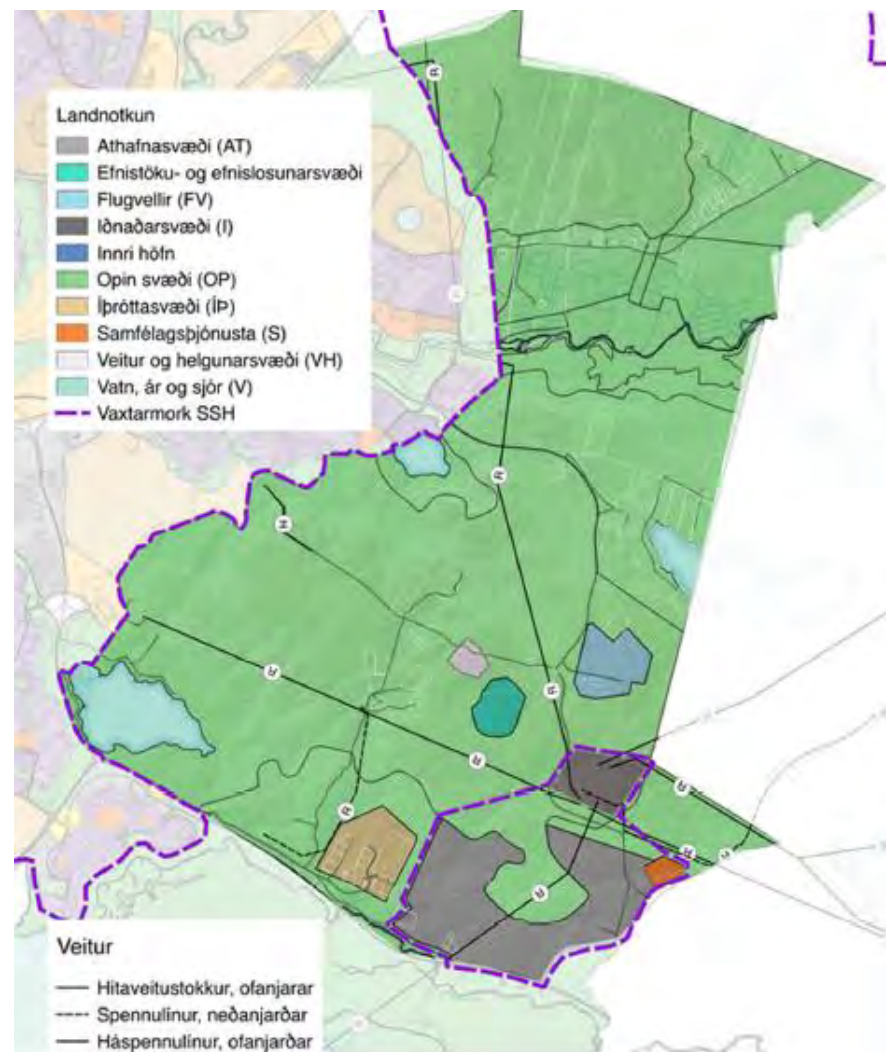
Iðnaðarsvæði. Á Geithálsi er afmarkað iðnaðarsvæði (I1a) fyrir tengivirki Landsnets. Ekki er gert ráð fyrir annarri starfsemi á svæðinu.

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.



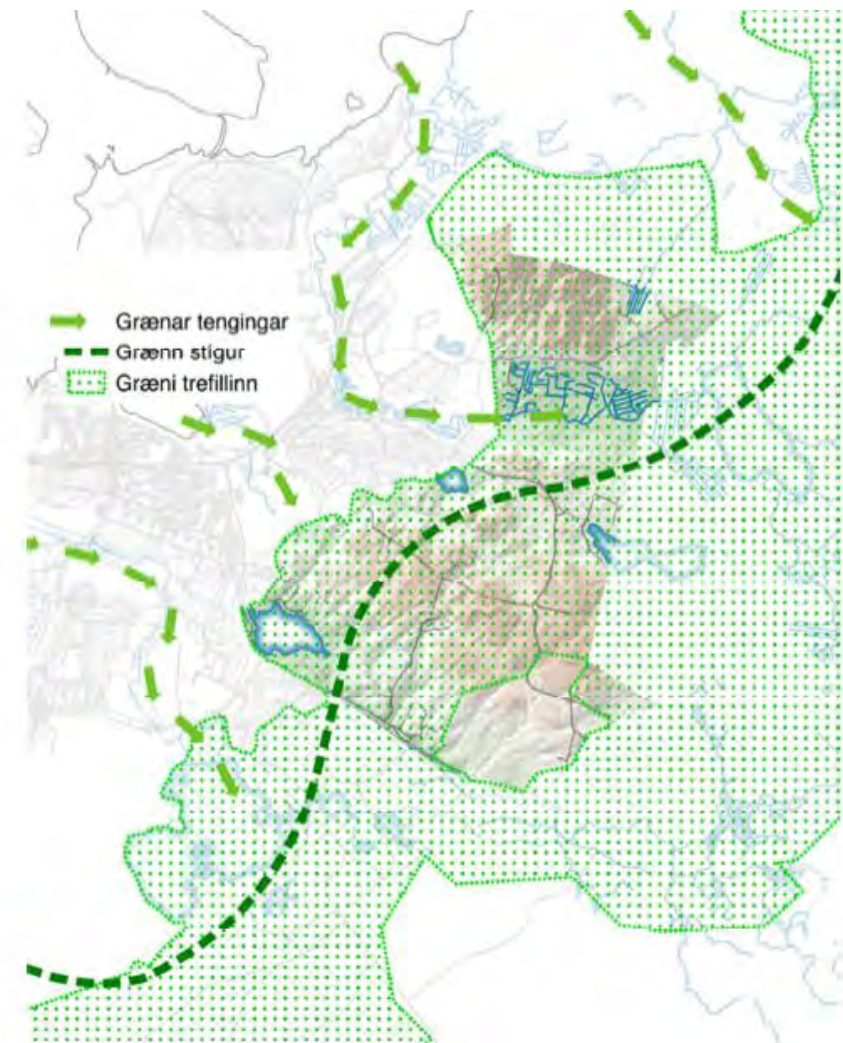
Mynd 10. Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

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 ákvörðuð 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 gildisflokkar 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.⁹ 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 trjáræktarreitur 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.¹⁰

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,

⁹ Náttúrufar, Austurland Reykjavíkur.

¹⁰ <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 fuglavarp á bökkum vatnsins þrífst ekki vegna stöðugs ágangs. Það er helst að kríur sjáist 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 nágrannasveitarfélöganna. 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 vetrariþróttar 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 Rauðavatn 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 Reykjavíkurborgar¹¹ 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.

¹¹ 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 Reykjavíkurborgar¹² 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 skógarþrósturinn 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.

¹² 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

Deilisvæði	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 mestmagnis 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 Fjárborga.

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 ávöllum 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 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.

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.

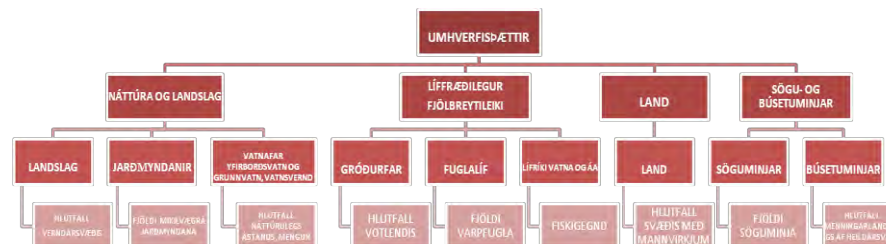
E4	18	Hádegishæð og lægðardrög. Klapparásar eða hæðir sem fara hæst í 138 m en af hæðinni er gríðargott útsýni og einn besti útsýnisstaður Reykjavíkur. Svæðið einkennist af mest af mos- eða mólendi, melar einnig á stöku stað og skógrækt í jöðrum og lægðum. Lúpínubreiður einnig hér og þar. Raflína liggur 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 lúpínubreiður 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. Lúpínubreiður. 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 lúpínubreiður 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 Skógræktarfélags 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).

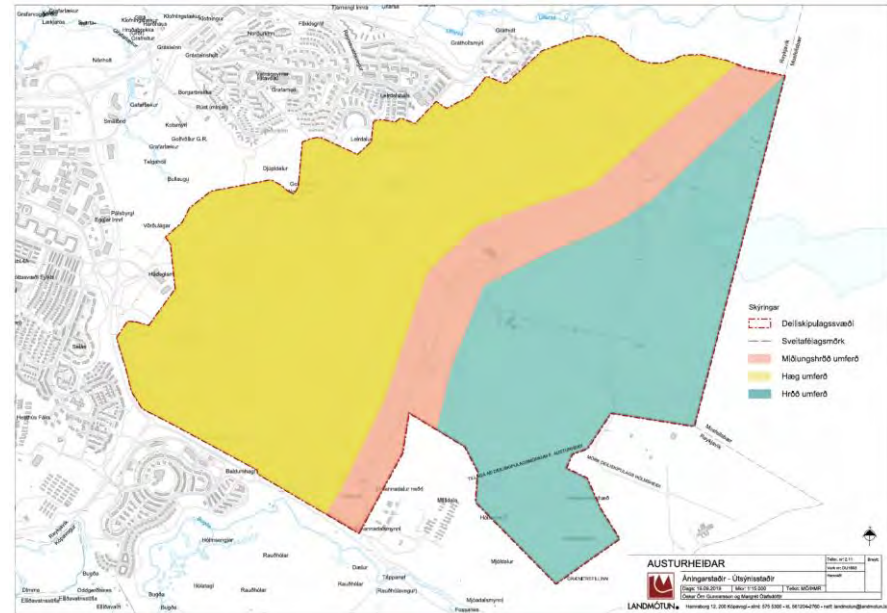
4. SKIPULAGSHUGMYND

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 mótórhjól, 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 náttúrufarslegra 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 náttúrufarslegra 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). Skjólgt 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, útigriili 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, útigriili, leiktækjum o.s.frv.
- **Vellir/Miðmundardalur.** Þar verði komið fyrir fleiri borðum og bekkjum, útigriili, 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 1901¹³.

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.

¹³ 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.

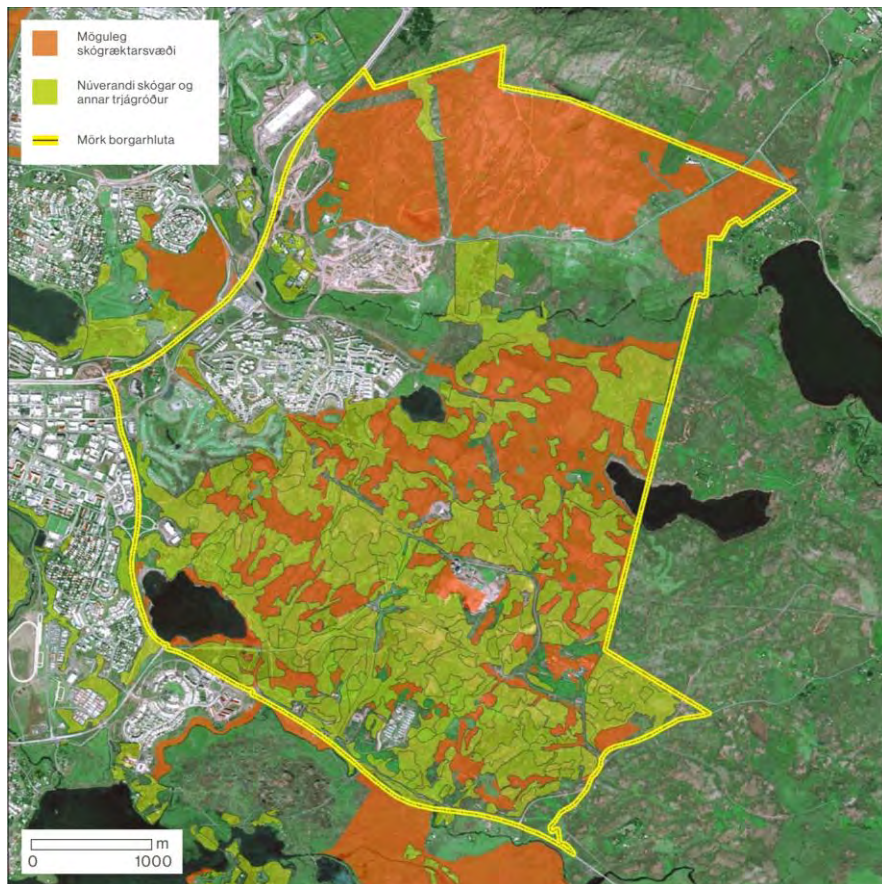
Reynisvatn og heiðin

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 m² 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 gulri 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 línunum 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

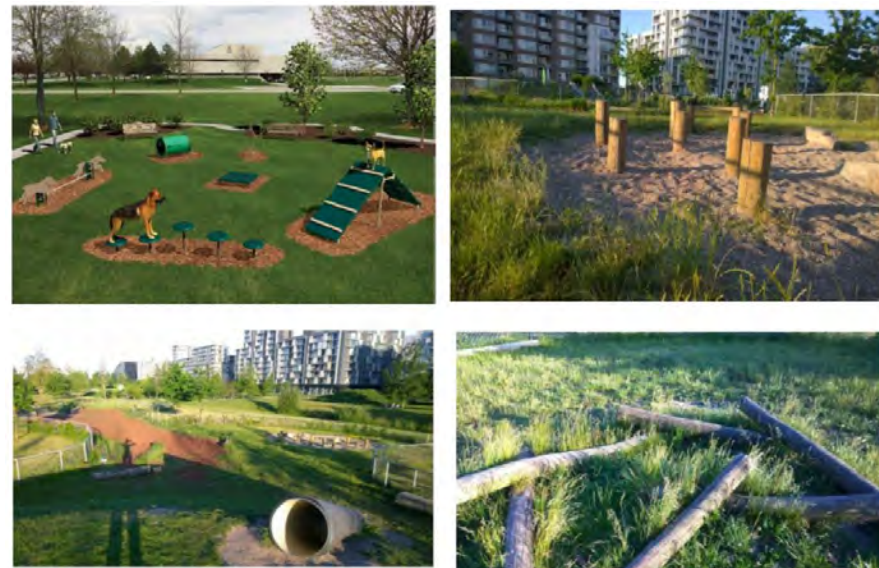
Morgunblaðshringurinn, fjallahjólaleið Reynisvatnsás. Gert er ráð fyrir sérstakri fjallahjólabraut í Reynisvatnsási sem er um 2,2 km langur. Einnig er leyfilegt að vera með keppni einu sinni á ári á svokölluðum Morgunblaðshring. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir sérstökum hjólástígum þar sem stígakervið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



Mynd 16. Morgunblaðshringurinn. Heimild: Hjólreiðasamband Íslands

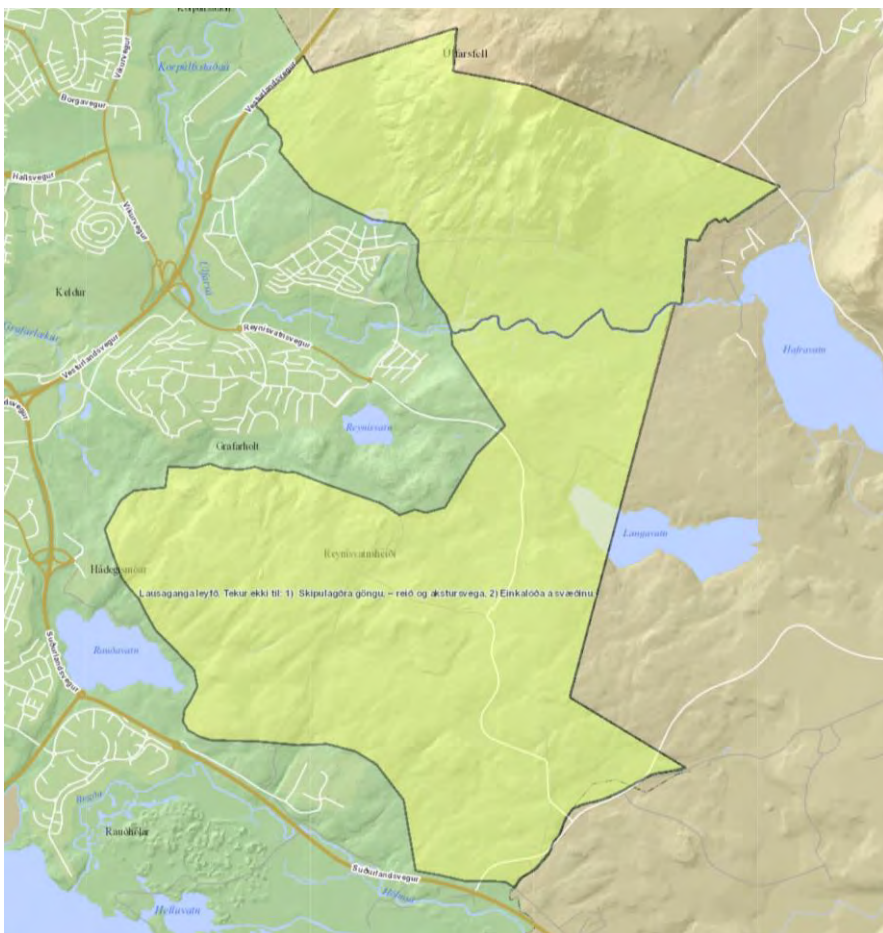
4.5.6. Hundasvæði

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 íbúðabyggð 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. m² 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. Heimasíða.

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

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

UMHVERFISVÍSAR: EINKUNNAGJÖF

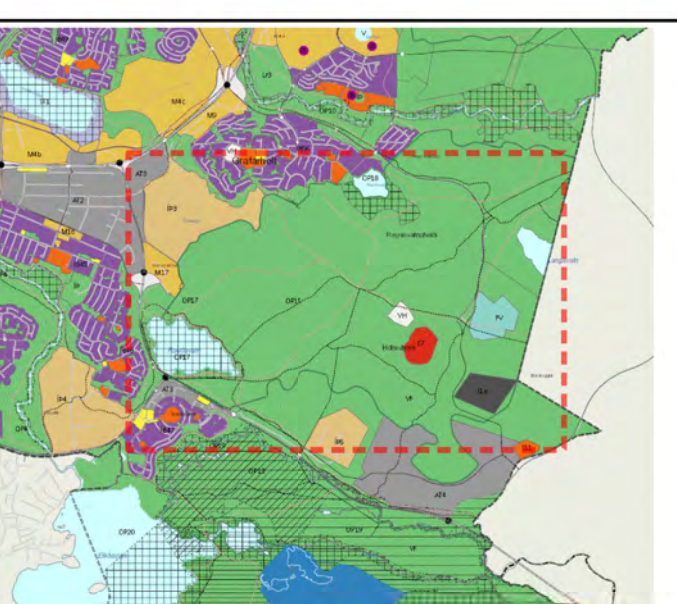
C: 4-6 stig

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

B: 7-9 stig

A: 10-12 stig

9. UPPDRÆTTIR



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

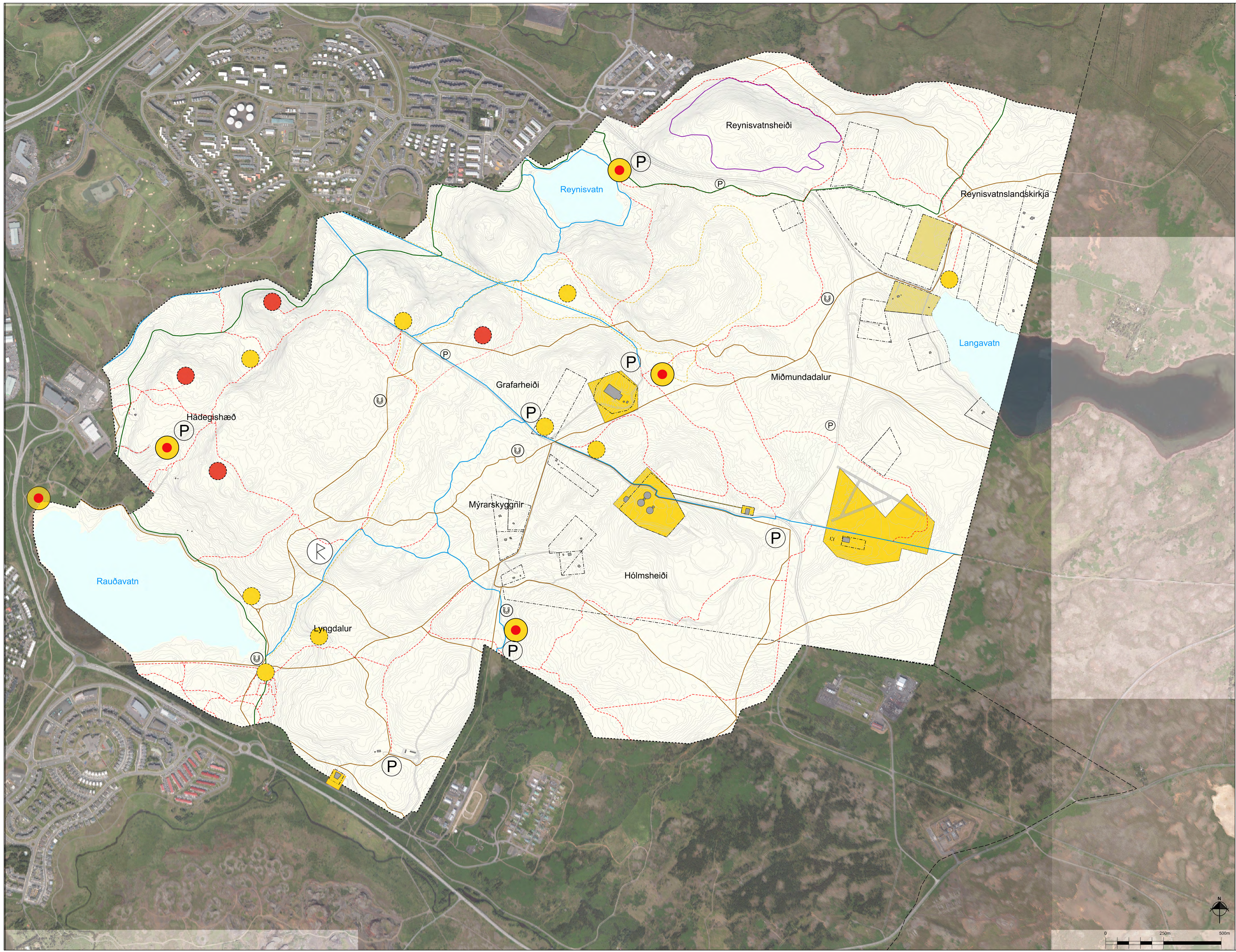
- Deiliskipulagssvæði
- Byggingar
- Lóðir
- Deiliskipulag í gildi
- Fyrirhuguð uppbyggingarsvæði
- Hverfisvernd

SAMGÖNGUR

- Vegir
- Aðalstígar
- Útivistarstígar
- Stígur - Fjallahjól
- Græni stígurinn
- Reiðstígar
- Gönguskiðaleið
- Bílastæði

ÁNINGARSTADIR-/STADIR

- Áningarssvæði
- Áningarstaðir
- Útsýnisstaðir
- Hestagerði
- Fríðlýstar fornleifar



<i>Hag- og umsagnaraðilar</i>	<i>Dagsetning</i>	<i>Blaðsíðutal</i>
1. Guðmundur Skúli Johnsen	09/08/2024	2-3
2. Karl Bernburg	14/08/2024	4-5
3. Sigfús Jóhann Árnason	14/08/2024	6-7
4. Svanur Snær Halldórsson	14/08/2024	8
5. Vignir Bjarnason	21/07/2024	9
6. Þórir Jósef Einarsson	14/08/2024	10-12
7. Píson ehf	15/08/2024	13-15
8. Græðir – félag landeigenda	15/08/2024	16-17
9. Reiðveganefnd Hestamannafélagsins Fáks	14/08/2024	18-21
10. Reiðveganefnd SV-svæðisins	13/08/2024	22-23
11. Skógræktarfélag Reykjavíkur	14/08/2024	24-33
12. Borgarsögusafn Reykjavíkur	12/08/2024	34-35
13. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar	09/08/2024	36-37
14. Land og Skógur	15/08/2024	38
15. Minjastofnun Íslands	16/08/2024	39-41
16. Náttúrufræðistofnun Íslands	15/08/2024	42-43
17. Skipulagsstofnun	16/08/2024	44-46
18. Umhverfisstofnun	09/08/2024	47-48
19. Veitur	14/08/2024	49-50
20. Íbúaráð Úlfarsárdals og Grafarholts	13/08/2024	51
21. Seltjarnarnesbær	15/08/2024	52

Reykjavík 09.08.2024

Ágæta Borgarskipulag,
Undirritaður, sem lóðareigandi Langavatnsvegjar 9, fagnar löngu tímabærri breytingu á skipulagi austurheiða. Þrátt fyrir að nú sé fyrirhugað af Reykjavíkurborg að gera svæðið að útivistarsvæði eru eignarlóðirnar ekki inni í því skipulagi, eðlilega. Því er mikilvægt að núverandi lóðareigendur geti byggt og bætt á eigin lóðum eða við núverandi hús, eins og lagt er til í kafla 4.

Undirritaður gerir hinsvegar verulegar athugasemdir við að ekki verði heimilt að skipta upp lóðum innan OP15, eins og áður hefur verið gert t.d. á upphaflegri lóð undirritaðs. Mun það hamlar allri uppbyggingu á einu besta byggingarlandi innan borgarmarkanna. Þarna hefur ekki runnið hraun á sögulegum tíma og skilgreindar sprungur ekki í nágrenninu, sem mikilvægt er að líta til við stækkun þéttbýlis borgarinnar að teknu tilliti til þeirra eldsumbrota sem nú standa yfir á Reykjanesskaganum. Nálægð svæðisins við alla þjónustu gefur enn fremur tilefni til að heimila búsetu og andmælir lóðareigandi því þeim hömlum sem settar eru á svæði OP15, hvað það varðar. Samkvæmt tillöggunni verður miðað við nýtingarhlutfall 0,02, þó þannig að heildarbyggingarmagn fari ekki yfir 180 m² á lóðum sem eru yfir 6.500 m². Að mati undirritaðs er þetta ósanngjörn hömlun á byggingarmagni, sérstaklega í ljósi þess að uppskipting lóða verði ekki heimil. Lóðareigandi leggur því til að heimilt verði að byggja að lágmarki 250 m² á lóðum sem eru yfir 6.500 m² og uppskipting innan lóða heimil. Þetta myndi strax lagfæra að eignarrétturinn sé ekki takmarkaður um of þar sem verið er að mismuna eigendum sem eiga stærri lóðir. Byggingarréttur upp á 180 m² á 6.500 m² lóð er um 2,7% nýtingarhlutfall, en sama takmörkun á 20.000 m² lóð gerir aðeins 0,9% nýtingarhlutfall. Það er einungis þriðjungur af nýtingarheimild minni lóðarinnar, sem er augljóslega mismunun.

Bestu kveðjur,
Guðmundur S. Johnsen
Langavatnsvegi 9

PDF Ágæta Borgarskipulag.pdf



Ágæta Borgarskipulag,

Undirritaður, sem lóðareigandi Langavatnsvegar 9, fagnar löngu tímabærri breytingu á skipulagi austurheiða. Þrátt fyrir að nú sé fyrirhugað af Reykjavíkurborg að gera svæðið að útivistarsvæði eru eignarlóðirnar ekki inni í því skipulagi, eðlilega. Því er mikilvægt að núverandi lóðaeigendur geti byggt og bætt á eigin lóðum eða við núverandi hús, eins og lagt er til í kafla 4.

Undirritaður gerir hinsvegar verulegar athugasemdir við að ekki verði heimilt að skipta upp lóðum innan OP15, eins og áður hefur verið gert t.d. á upphaflegri lóð undirritaðs. Mun það hamlar allri uppbyggingu á einu besta byggingarlandi innan borgarmarkanna. Þarna hefur ekki runnið hraun á sögulegum tíma og skilgreindar sprungur ekki í nágrenninu, sem mikilvægt er að líta til við stækkun þéttbýlis borgarinnar að teknu tilliti til þeirra eldsumbrota sem nú standa yfir á Reykjanesskaganum. Nálægð svæðisins við alla þjónustu gefur enn fremur tilefni til að heimila búsetu og andmælir lóðareigandi því þeim hömlum sem settar eru á svæði OP15, hvað það varðar. Samkvæmt tillögunni verður miðað við nýtingarhlutfall 0,02, þó þannig að heildarbyggingarmagn fari ekki yfir 180 m² á lóðum sem eru yfir 6.500 m².

Að mati undirritaðs er þetta ósanngjörn hömlun á byggingarmagni, sérstaklega í ljósi þess að uppskipting lóða verði ekki heimil. Lóðareigandi leggur því til að heimilt verði að byggja að lágmarki 250 m² á lóðum sem eru yfir 6.500 m² og uppskipting innan lóða heimil. Þetta myndi strax lagfæra að eignarrétturinn sé ekki takmarkaður um of þar sem verið er að mismuna eigendum sem eiga stærri lóðir. Byggingarréttur upp á 180 m² á 6.500 m² lóð er um 2,7% nýtingarhlutfall, en sama takmörkun á 20.000 m² lóð gerir aðeins 0,9% nýtingarhlutfall. Það er einungis þriðjungur af nýtingarheimild minni lóðarinnar, sem er augljóslega mismunun.

Bestu kveðjur,

Guðmundur S. Johnsen

Langavatnsvegi 9

K Karl Bernburg

UMSÖGN BIRT 14.08.2024

 PDF athugasemd_KarlBernburg.pdf



Viðtakandi: Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur.

Sendandi: Karl Bernburg, kt. 3006902549

Tillögur að breytingu aðalskipulags eru margar ágætar og í takti við það samtal sem hefur átt sér stað milli skipulagsyfirvalda og landeigenda.

Undirritaður er landeigandi og vill koma fram eftirfarandi athugasemdum á breytingartillögum á 4 kafla á lýsingu skipulagsgerðar og drögum um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

- Uppskipting lóða ekki heimil: Ef að núverandi stefna aðalskipulags sé þess efnis að fjölga ekki sumarhúsalóðum innan Reykjavíkur en heimila uppbyggingu til afþreyingar og atvinnustarfsemi eru lagðar fram þrjár tillögur um endurorðun á ákvæðum um uppskiptingu lóða:
 1. Fjölgun frístundalóða ekki heimil
 2. Uppskipting lóða ekki heimil að undanskildum þeim lóðum sem deiliskipulagðar eru undir atvinnustarfsemi.
 3. Stofnun nýrra lóða einungis heimil undir atvinnustarfsemi sem samræmist aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.
- Hámarksstærð bygginga: Skv. aðalskipulagi nærliggjandi sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er sett þak á hámarksstærð bygginga sem er 200 m² en ekki 180 m² eins og í umræddri tillögu. Lagt er til að hámarksstærð bygginga verði í sömu stærð (200 m²) enda eru byggingar í nánasta umhverfi svæðisins byggðar á grundvelli þess.
- Skv. aðalskipulagi nærliggjandi sveitarfélaga er uppskipting lóða heimil með lágmarksstærð 5000 m²: Lagt er til að sambærileg heimild verði til staðar á núverandi drögum að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sé vilji til þess að fjölga sumarhúsalóðum og styðja við eignarétt landeigenda.



Karl Bernburg

S Sigfús Jóhann Árnason

UMSÖGN BIRT 14.08.2024

PDF

Umsögn vegna tillagna um breytingar (OP15, OP28).pdf



Reykjavík
14. ágúst 2024

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)

Ágæta Umhverfis- og skipulagssvið,

Undirritaður er landeigandi í svæði OP28 og lýsir fullum stuðningi við þessar tillögur um breytingar. Þakka greinargóðar upplýsingar, framsetning og verklýsing skýr.

Þykir þetta hóflegar tillögur um breytingar sem standa vörð um náttúruminjar, vatnsverndar- og útivistarsvæði en gefa landeigendum jafnframt kost á að nýta lönd sín og viðhalda á hóflegan máta.

Hér virðist meðalhófsreglu gætt og markmiðum breytingartillagna líklega uppfyllt.

Bestu kveðjur,
Sigfús J. Árnason

Við eigendur Langavatnsveggar 4 fögnum við því að fram séu komnar tillögur að breytingu á Aðalskipulagi sem miði að því að bæta og skýra stöðu sumarhúsaeigenda á svæðinu.

Okkur langar þó að benda á tvö atriði sem við óskum eftir að tekin séu til frekari skoðunar.

Fyrst ber að nefna að byggingarmagn, en einungis stendur til að heimila 180 m² á lóðum yfir 6.500 m² sem er mjög lítið nýtingarhlutfall á stærri lóðum (sem ekki hefur verið skipt upp í gegnum tíðina). Við leggjum til að byggingarmagn verði 250 m² á stærri lóðum.

Einnig viljum við nefna það að í tilvikum eins og okkar þar sem þrjár fjölskyldur eiga sumarhúsalóðina í sameiningu og henni hefur ekki verið skipt upp má segja að jafnræðis sé ekki gætt en nú þegar eru mun minni lóðir á svæðinu sem heimilt er eða verður að byggja á.

Virðingarfyllst,
Svanur Snær Halldórsson

V Vignir Bjarnason

UMSÖGN BIRT **21.07.2024**

Mótmæli.tímasetningum.pessarar.lýsingar.og.framsetningu.vantar.viðhengi.og.ritill.bilaður.pdf.skjal.með.lélegum.kortum.
Mótmæli.öllum.tilraunum.til.að.fjarlægja.gróður.og.taka.land.undir.fleiri.byggingareiti.

P Þórir Jósef Einarsson

UMSÖGN BIRT 14.08.2024

PDF

Umsögn v breytinga á Aðalskipulagi Rvík, stakar bygg..pdf



Reykjavík, 14. ágúst 2024

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Puríður María Guðmundsdóttir
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Efni:

Fyrirhugaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi heimildir um byggingu stakra húsa á opnum svæðum, einkum á svæðum OP15 í Hólmsheiði og OP28 í innanverðum Úlfarsárdal mál nr. 9312024 í skipulagsgátt.

Umsögn

Því er vissulega vel fagnað að færa á skipulagið er varðar frístundalóðir nær því sem almennt tíðkast í aðalskipulagi sveitarfélaga á Íslandi er varðar heimildir til uppbyggingar í frístundabyggðum, þar með talið atvinnurekstur sem lætur lítið fyrir sér fara – Það hillir sem sagt vonandi undir það, að það verði þess virði að biðja um deiliskipulagningu.

Til að allt gangi upp og staðan “jöfnuð” verður að vera möguleiki á að byggja meira en ýjað er að og er þess krafist – sem dæmi allt að 250m² á lóðum undir 5000 m² og nýtingarhlutfallið 0,03 til 0,04 á stærri lóðum eins og tíðkast að lágmarki mjög víða þar sem land er þetta mikið raskað eins og svo nefnd Hólmsheiðin er óumdeilanlega (sbr. komið verður inn á hér aftar). Á sömu forsendum er krafist að það ætti að vera leyfilegt að skipta stærri lóðum og fá þannig fram hagkvæmari rekstur á innviðum eins og var í upphafi gert ráð fyrir þegar frístundalóðir um fimmtíu talsins voru stofnaðar - með vísun til stofnsamnings félags um vegagerð í Reynisvatnslandi, Vega- og landeigendafélagið Græðir.

Í sögulegu ljósi varða þessar fyrirhuguðu breytingar aðeins eigendur frístundalóða og hafa að öðruleiti óveruleg áhrif og kynningin hefði mátt taka mið af því – minna af myndum og lestningu eins og um rammaskipulag, umhverfisskýrslu, yfirlitsmyndir – tilgangurinn ekki alveg ljós.

Á höfuðborgarsvæðinu hafa ýmsar forsendur breyst á umliðnum áratugum er varða landnotkun, innviði og þróun búsetu og atvinnulífs, og hafa ný tækifæri og nýjar áskoranir er varða þessa þætti lítið dagsins ljós. Borgir og bæir vaxa alltaf á endanum út á við og gera það í áföngum.

Reykjavíkurborg sem dæmi keypti það sem eftir var óselt eins og segir í afsali, af landbúnaðarjörðinni Reynisvatni árið 1979, félagssvæði Græðis, og hefur skipt því upp í tugi ef ekki hundruð lóða, til búsetu, lóðir fyrir atvinnulíf, og þar fyrir utan leyft skiptingu einstaka eignalanda. Nýlegt dæmi um skráningu lóðar er skiki er seldur var úr eignalandi undirritaðs fyrir eina veitulögn. Það veit hver maður sem fylgst hefur með þróun byggðar, að Reykjavíkurborg mun bjóða meira af Reynisvatnslandi til uppbyggingar til að svara eftirspurn eftir húsnæði enda verktakar og stofnanir áhugasöm um svæðið. Í því sambandi að eignast land hefur Reykjavíkurborg keypt áður skipulagðar frístundalóðir í gegnum tíðina og hægt og hljótt sameinað þær borgarlandinu, sem þá veldur því að

til verða stakstæðar frístundalóðir. Margar lóðir eru þó fjærri því að vera stakstæðar. Það sér hver maður að nefnd uppkaup og leyfisveitingar Reykjavíkurborgar vítt og breytt í heiðinni gera ekkert annað en að veikja verulega upphafleg megin markmið fyrir frístundabyggðinni sem þarna var skipulögð.

Það var þannig að eftir að búskap var hætt á jörðinni Reynisvatni um 1960 var hún skipulögð, reituð niður og seld áhugasömum um frístundarbúskap og ræktun af ýmsum toga. Að sjálfsögðu var önnur landnotkun er spillt gæti umhverfinu og heiðana ró ekki inni í myndinni – sem dæmi; áníðsla og eyðilegging einkavega félagsmanna, gerð akvega og reiðvega þvers og kruss, veitustarfsemi, jarðvegstíppur, fisflugvöllur með tilheyrandi lágflugi og hringsóli, skotsvæði og lausaganga hunda án takmarkanna.

Allt í allt voru seldir landskikar í Reynisvatnslandi liðlega fimmtíu talsins og um 120 hektarar. Þar að auki skaffaði bóndinn ríflegt land undir einkavegagerð landeigenda og leyfði og/eða lagði til sameiginlegt samkomusvæði við Langavatn. Jörðin skyldi að meginmarkmiði vera frátekin fyrir landeigendur og óspillt líkt og gerist með frístundabyggð. Stofnað var landeigendafélag sem í dag er lögskráð sem Vega- og landeigendafélagið Græðir og heyrir undir ákvæði laga um frístundabyggð (F) eins og ítrekað hefur verið gerð grein fyrir í gegnum árin. Í félaginu eru einnig eigendur og félagar á nærliggjandi svæði er tilheyrir Mosfellsbæ – skipulögð frístundabyggð (F) við Langavatn samþykkt af Mosfellsbæ með veltengingu um einkaveg landeigenda í Reynisvatns- og Óskotslandi niður að einkalóðahliði er stendur við Reynisvatn - samt þótt vegur landeigenda að hliðinu hafi verið sprengdur upp og fluttur í burt.

Það er frekar óþægilegt til þess að vita að eftir marga fundi Græðis með Reykjavíkurborg, að þá er skipulagslýsingin fyrir boðað og breytt aðalskipulag ónákvæm og hamlandi hvað varðar helstu réttlætismál lóðaeigenda, og í engu samræmi við það frjálsræði sem borgin gefur sér ef henni huggnast samanber sem dæmi fisflugvöll og mögulega nýjan innanlandsflugvöll. Aðstöðuhús og skemmur Fisflugfélagsins inn á milli frístundalóðanna „nærliggjandi landsvæðum“ eru um 6.000 m² á 3 ha lands og nýtingarhlutfall um 0,2 að best verður séð auk loftfyriráða.

Áskilinn er réttur til að koma að fleiri athugasemdum ef þurfa þykir.

Bestu kveðjur,
Þórir J. Einarsson
Mjódalsvegi 6

E Eyvindur Guðmundsson

UMSÖGN BIRT 15.08.2024

f.h.Píson ehf. Langavantsvegi 7

PDF Umsögn um skipulagstillögu 15. ágúst 2024.pdf



Reykjavík, 15. ágúst 2024

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Efni:

Fyrirhugaðar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi heimildir um byggingu stakra húsa á opnum svæðum, einkum á svæðum OP15 í Hólmsheiði og OP28 í innanverðum Úlfarsárdal mál nr. 9312024 í skipulagsgátt.

Því er fagnað að færa á skipulagið er varðar frístundalóðir nær því sem almennt tíðkast í aðalskipulagi sveitarfélaga á Íslandi er varðar heimildir til uppbyggingar í frístundabyggðum, þar með talið atvinnurekstur sem lætur lítið fyrir sér fara. Til að allt gangi upp og staðan "jöfnuð" verður að vera möguleiki á að byggja meira en ýjað er að.

Á höfuðborgarsvæðinu hafa ýmsar forsendur breyst á umliðnum áratugum er varða landnotkun, innviði og þróun búsetu og atvinnulífs, og hafa ný tækifæri og nýjar áskoranir er varða þessa þætti lítið dagsins ljós. Borgir og bæir vaxa alltaf á endanum út á við og gera það í áföngum. Reykjavíkurborg sem dæmi keypti það sem eftir var óselt eins og segir í afsali, af landbúnaðarjörðinni Reynisvatni árið 1979, félagssvæði Græðis, og hefur skipt því upp í tugi ef ekki hundruð lóða, til búsetu, lóðir fyrir atvinnulíf, og þar fyrir utan leyft skiptingu einstaka eignalanda.

Þá sætir nokkurri furðu að eftir marga fundi Vega- og landeigendafélagsins Græðis með Reykjavíkurborg er skipulagslýsingin fyrir boðað og breytt aðalskipulag ónákvæm og hamlandi hvað varðar helstu réttlætismál lóðaeigenda, og í engu samræmi við það frjálsræði sem borgin gefur sér ef henni hugnast samanber sem dæmi fisflugvöll og mögulega nýjan innanlandsflugvöll. Aðstöðuhús og skemmur Fisflugfélagsins inn á milli frístundalóðanna eru samtals um 6.000 m² á 3 ha lands og nýtingarhlutfall um 0,2 ef allt er talið saman. Ef lóðin Hólmsheiðarvegur 141 er hins vegar skoðuð er nýtingarhlutfallið 0,15.

Hérmeð er farið fram á að jafnræðis og samræmis sé gætt milli lóðahafa á svæðinu og lóðahafar fái sambærilegt nýtingarhlutfall á sínum lóðum og þegar eru fordæmi fyrir á svæðinu með vísan til notkkunar Fisfélagsins á lóðum við Hólmsheiðarveg.

Píson ehf.
Langavatnsvegi 7

Reykjavík 15.08.2024

Háttvirta skipulagssvið Reykjavíkurborgar,

Stjórn landeigenda- og vegafélagsins Græðis fagnar þessari breytingu á aðalskipulagi.
Vill undirritaður þó gera eftirfarandi athugasemdir fyrir hönd stjórnarinnar.

1. Á fundi sem samninganefnd Græðis átti með skipulagssviði Reykjavíkurborgar á síðasta ári varðandi stærð húsa á frístundalóðum við Langavatn og í Almannadal kom fram í máli Haraldar Sigurðssonar að það ætti ekki að vera vandamál að nýtingarhlutfall væri 2% pr. lóð eins og kemur fram í þessari skipulagstillögu. Enda er nú þegar fordæmi fyrir þessu nýtingarhlutfalli á lóð Fisfélagsins.

Okkur hjá stjórn Græðis finnst ekki gæta jafnræðis milli frístundalóða og flugvallar í þessum tillögum og óskum eftir því, á grundvelli góðrar stjórnsýslu að jafnræði sé í heiðri haft á milli aðila í nýtingu lóða á svæðinu og að þessi stjórnkerfishindrun á frístundalóðir verði dregin til baka.

2. Stjórn Græðis gerir jafnframt athugasemd við þá stjórnkerfishindrun að ekki megi skipta upp frístundalóðum á svæðinu. Bendir stjórnin á það að margar frístundalóðir á svæðinu eru í eigu barna fyrri eigenda, sem hafa ekki enn skipt upp landinu, eða eru í óskiptu búi. Umrædd kvöð setur óeðlilegar skorður á ráðstöfun þessara eigna.

3. Stjórn Græðis vill gera athugasemd við það orðalag að hér sé um "stakar byggingar á opnum svæðum" að ræða, þar sem á þessu svæði er um að ræða skipulagða sumarhúsabyggð í 70 ár, en fyrsta húsið í þessari byggð var byggt 1950. Þó byggingum hafi fækkað töluvert frá því sem mest var þá er varla hægt að kalla þessa byggð „stakar byggingar á opnu svæði“.

4. Stjórn Græðis vill að lokum gera athugasemd við það að félagið sé ekki á lista yfir þekкта umsagnaraðila málsins á skipulagsgátt Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllt,
Fyrir hönd stjórnar Græðis,
Guðmundur Skúli Johnsen

PDF Athugasemdir vega og landeigandafélagsins Græði.pdf



Háttvirta skipulagssvið Reykjavíkurborgar,

Stjórn landeigenda- og vegafélagsins Græðis fagnar þessari breytingu á aðalskipulagi.

Vill undirritaður þó gera eftirfarandi athugasemdir fyrir hönd stjórnarinnar.

1. Á fundi sem samninganefnd Græðis átti með skipulagssviði Reykjavíkurborgar á síðasta ári varðandi stærð húsa á frístundalóðum við Langavatn og í Almannadal kom fram í máli Haraldar Sigurðssonar að það ætti ekki að vera vandamál að nýtingarhlutfall væri 2% pr. lóð eins og kemur fram í þessari skipulagstillögu. Enda er nú þegar fordæmi fyrir þessu nýtingarhlutfalli á lóð Fisfélagsins.

Okkur hjá stjórn Græðis finnst ekki gæta jafnræðis milli frístundalóða og flugvallar í þessum tillögum og óskum eftir því, á grundvelli góðrar stjórnarsýslu að jafnræði sé í heiðri haft á milli aðila í nýtingu lóða á svæðinu og að þessi stjórnkerfishindrun á frístundalóðir verði dregin til baka.

2. Stjórn Græðis gerir jafnframt athugasemd við þá stjórnkerfishindrun að ekki megi skipta upp frístundalóðum á svæðinu. Bendir stjórnin á það að margar frístundalóðir á svæðinu eru í eigu barna fyrri eigenda, sem hafa ekki enn skipt upp landinu, eða eru í óskiptu búi. Umrædd kvöð setur óeðlilegar skorður á ráðstöfun þessara eigna.

3. Stjórn Græðis vill gera athugasemd við það orðalag að hér sé um “stakar byggingar á opnum svæðum” að ræða, þar sem á þessu svæði er um að ræða skipulagða sumarhúsabyggð í 70 ár, en fyrsta húsið í þessari byggð var byggt 1950. Þó byggingum hafi fækkað töluvert frá því sem mest var þá er varla hægt að kalla þessa byggð „stakar byggingar á opnu svæði“.

4. Stjórn Græðis vill að lokum gera athugasemd við það að félagið sé ekki á lista yfir þekktu umsagnaraðila málsins á skipulagsgátt Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd stjórnar Græðis,

Guðmundur Skúli Johnsen

H Helena Stefánsdóttir

UMSÖGN BIRT 14.08.2024

Ath. Reiðveganefnd Fáks

PDF Ath. Reiðveganefnd Fáks.pdf



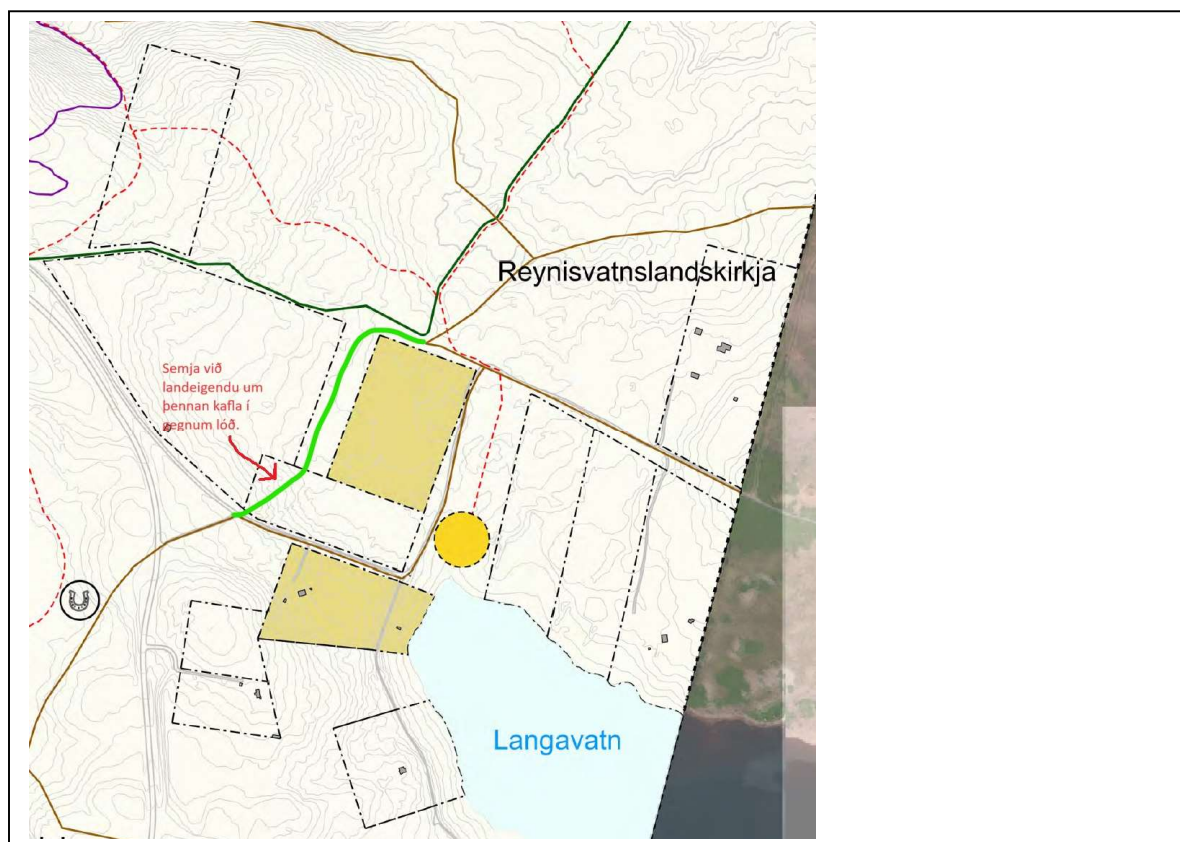


Reykjavíkurborg Umhverfis-og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
101 Reykjavík

Erindi:

Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15,OP28)
Lýsing skipulagsgerðar og drög að tillögu.

Reiðveganefnd Fáks vill koma nokkrum ábendingum á framfæri varðandi breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur er snertir annars vegar núverandi reiðleið á Hólmsheiði og tillögu að legu reiðleiðar norðan við Rauðavatn.



Á uppdrætti í Rammaskipulagi Austurheiða, er lagt til að núverandi reiðleið vestan við Langavatn verði færð til austurs á núverandi bílveg. Reiðveganefnd Fáks leggur til að í stað þess verði græna línan á myndinni útfærð og samið við landeigendur um legu í gegnum norð vestur horn viðkomandi lóðar (eins og hún er í dag í gegnum þá lóð). Þessi leið myndi ekki rekast á við aðra útivistarhópa og er að mestu leiti á landi utan lóðamarka. Auk þess myndi fyrirhugaður áningastaður útivistarhópa



ekki rekast á við reiðleiðina.

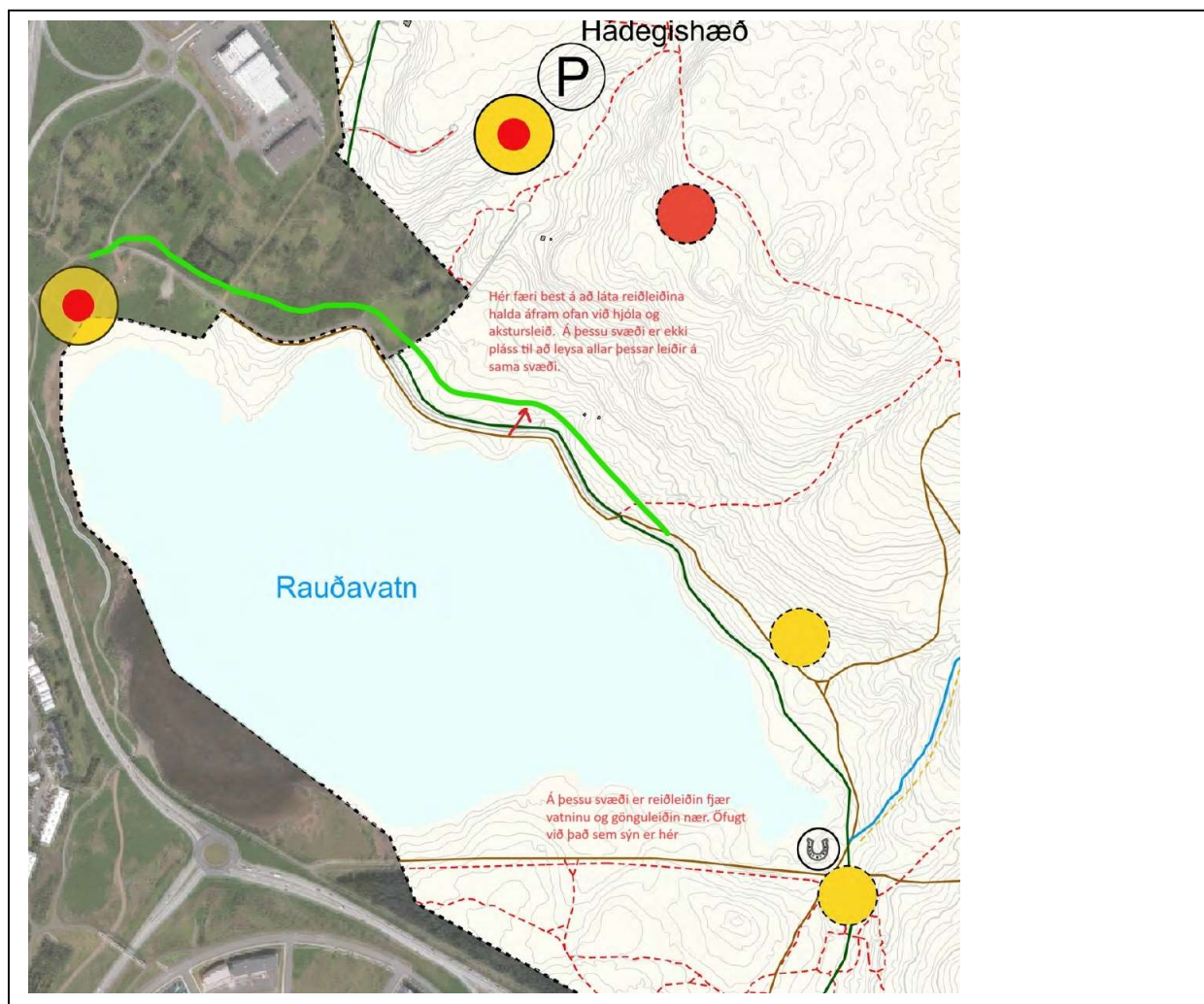
Það hlýtur að vera hægt að semja um þetta, þar sem einhversstaðar hljóta að vera til samningar um legu núverandi reiðleiðar, en hún er búin að vera lengi staðfest í Aðalskipulagi og lóðarhafar hljóta að hafa verið meðvitaðir um það, þegar lóðirnar voru endurseldar.

Reiðleiðir við Rauðavatn

Fákur hefur núna beðið í 4 ár eftir að reiðleiðin verði kláruð að norðaverðu við Rauðavatn og tengd við núverandi reiðleið vestan við vatnið. Í dag ægir öllu saman akandi,-hjólandi,-gangandi og ríðandi umferð, með tilheyrandi slyshættu.

Í rammaskipulagi er lega reiðleiðar norðan við Rauðavatn sýnd samhliða bílvegi og Hjóla-og gönguleið hinum megin við veginn. Þetta er ógerlegt að framkvæma á þessu þrönga svæði og leggjum við til að reiðleiðin haldi áfram í brekkunni ofan við veginn eins og alltaf hefur verið talað um að klára hana og er í samræmi við núgildandi Aðalskipulag.

Við bendum einni á að reiðleiðin sunnan við vatnið er fjær vatninu og kannski rétt að leiðrétta það.





Hestamennska er ristastórt sport á stór Reykjavíkursvæðinu (áætlað um 10.000 manns á öllum aldri) og útvistarhópurinn sem nýtir þessar reiðleiðir er líka háður þeim, þar sem þær tengjast beint að hesthúsabyggðunum. Það gætir smá misskilnings í Rammaskipulaginu um að hestamenn ferðist á miklum hraða og eigi þar af leiðandi ekki heima með öðrum útvistarhópum (sjá kafla 4. Skipulagshugmynd), Hestamennska fer ágætlega saman með öðrum útvistahópum, ef það er bara skipulagt rétt og í Rammaskipulaginu er þetta í megindráttum leyst vel.

Með von um góðar viðtökur á okkar breytingatillögum.

Dagný Bjarnadóttir
formaður reiðveganeftndar Fáks.

S Sæmundur Eiríksson

UMSÖGN BIRT 13.08.2024

PDF Aðalskipulag Rvk 2040-opin svæði OP14, OP28.pdf



Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssviðs,
Borgartúni 12-14
101 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

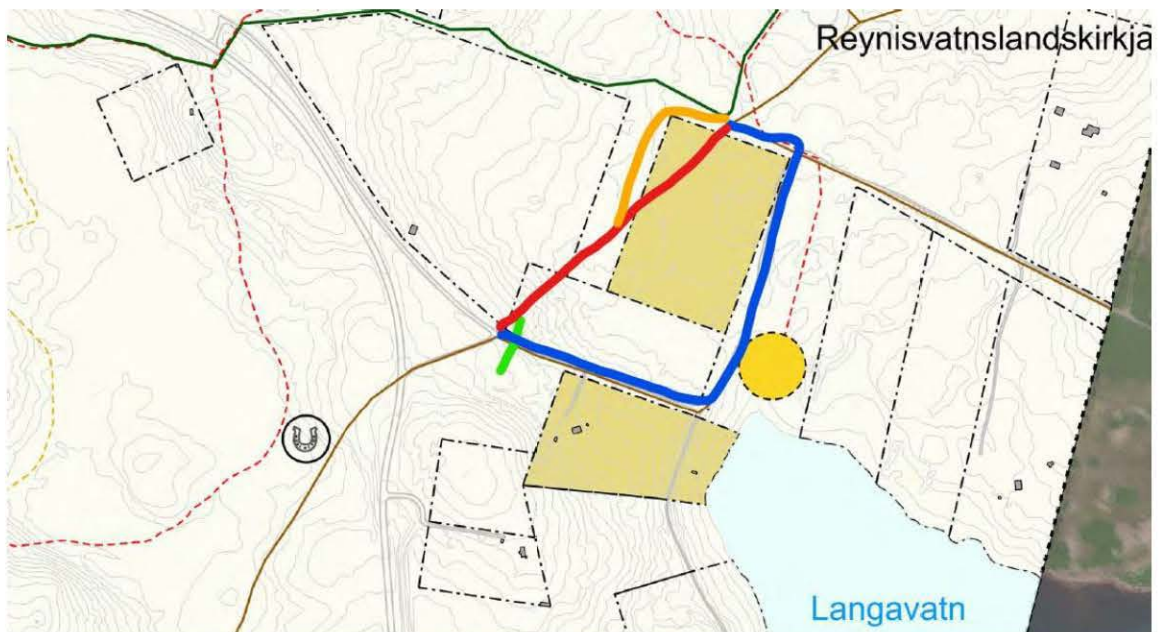
13.08.2024

Efni : Aðalskipul Rvk 2040 – stakar húsbyggingar á opnum svæðum OP15, OP28

Fyrir hönd Reiðveganefndar SV-svæðis eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - stakar húsbyggingar á opnum svæðum OP15, OP28 er varðar reiðvegi :

Lögð er áhersla á að fyrirhugaðar framkvæmdir og byggingar ógni á engan hátt eða skapi hættu við núverandi reiðstíga á svæðinu.

Samkvæmt Reiðvegahandbókinni : "Reiðstígar – gerð og uppbygging" útgefin í apríl 2022 af Vegagerðinni og Landssambandi Hestamannafélaga skulu uppbyggðar reiðleiðir nefnast "reiðstígar" og þannig eru allar reiðleiðir á svæðinu.



Á uppdrætti Rammaskipulags kemur fram breyting á reiðstíg norðvestan við Langavatn. Rauða línan er núverandi reiðstígur. Bláa línan er breytt lega á reiðstíg. Græna línan er lokað hlið hjá sumarbústaðaeigendum við Langavatn.

Lagt er til að breytt lega á reiðstíg fylgi gulu línunni og þá lendir reiðstígurinn fyrir utan sumarbústaðabyggðina.

Reiðveganefnd SV-svæðis
Sæmundur Eiríksson formaður
S : 699 7747, klopp@simnet.is

Umsögn Skógræktarfélags Reykjavíkur (SR) um Stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28).

PDF umsögnSR_stakarHusbyggingarAOpnumSvaedum.pdf [↓](#)

PDF UmsognSR_2007.pdf [↓](#)

Umsögn Skógræktarfélags Reykjavíkur (SR) um Stakar húsbýggingar á opnum svæðum (OP15, OP28). Heimildir um enduruppbyggingu, viðbyggingar og nýbyggingar. Lýsing skipulagsgerðar og drög að tillögu.

Skógræktarfélag Reykjavíkur fagnar að verið sé að skipuleggja Austurheiðar og festa með því í sessi útivist og skógrækt.

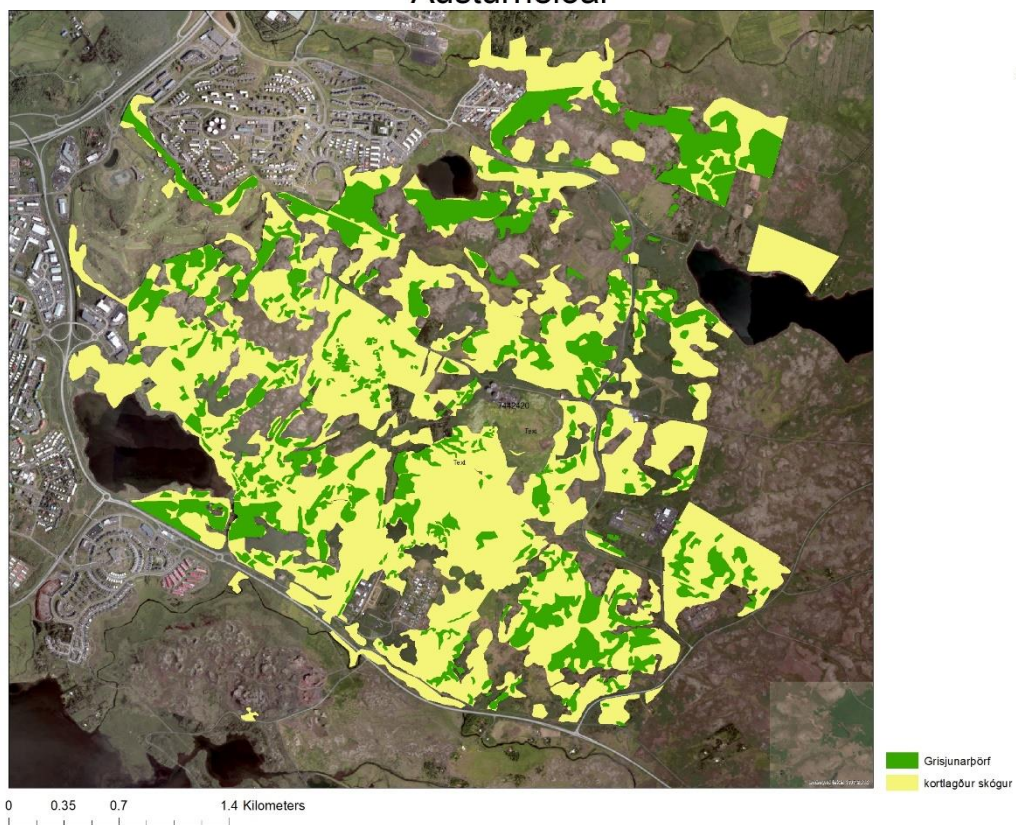
Austurheiðar eru gríðarlega verðmætar fyrir komandi kynslóðir, hvort sem horft er til kolefnisbindingar, jarðvegsverndar, vatnsmiðlunar, líffræðilegrar fjölbreytni, skógarafurða, atvinnusköpunar, lýðheilsu, menntunar eða sjálfbærni.

Vegna fyrirsjáanlegrar þarfar á grisjun og annarri umhirðu skógarins, þarf að vera skilgreind lóð undir viðarafurðir og viðarvinnslu á svæðinu. Skógræktarfélag Reykjavíkur vill gjarnan taka við skógrækt á Austurheiðum og halda áfram skógrækt þar. Miklir möguleikar eru á svæðinu samanber skýrslu samstarfshóps um Loftlagsskóga Reykjavíkur, sjá mynd 2 og töflu 2.

Á Austurheiðum er umtalsvert skóglendi sem hefur búið til skjól og aukið útivistargildi svæðisins. Ýmsar trjátegundir vaxa á svæðinu en þeirra algengastar eru birki, stafafura, sitkagreni og víðir. Víða hefur vöxtur trjáanna verið góður og sums staðar er kominn tími á fyrstu grisjun (sjá mynd 1 og töflu 1). Stór hluti skógarins var gróðursettur á nokkra ára tímabili fyrir 2-3 áratugum og er því stór hluti hans á svipuðum aldri, þó eru á svæðinu bæði og yngri og mun eldri trjálundir.

Með ræktun skóga á útivistarsvæðum eykst útivistargildi með auknu skjóli og fjölbreytilegra umhverfi. Rannsóknir sýna að þetta skilar sér í bættri lýðheilsu fyrir fjölbreytta hópa borgarbúa. Þessi gæði má svo auka enn með samspili landslags, fjölbreyttra skógarlunda og eflingu innviða á borð við göngustíga. Nokkur munur getur því verið á skógrækt eftir því hvort markmið hennar er ræktun útivistarskóga eða nytjaskógrækt. Oft eru þó auðvelt að samræma þessi markmið, svo sem með sjálfbærri grisjun og umhirðu. Þá verða skógar almennt verðmætari – bæði hvað varðar efnislegar afurðir og útivistargildi fyrir almenning -með umhirðu og áframhaldandi ræktun.

Austurheiðar

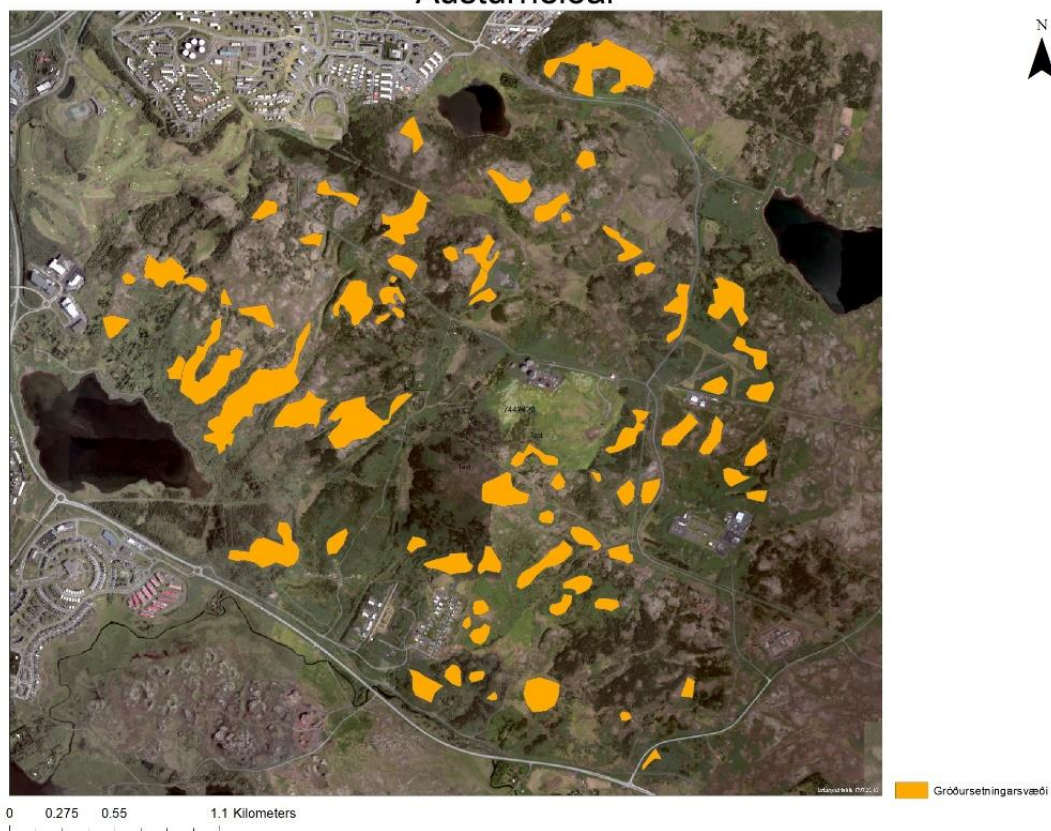


Mynd 1 sýnir kortlagða skóga og svæði sem þarf að grisja. (Samstarfshópur um Loftlagsskóga Reykjavíkur. Greinargerð 12 nóvember 2021.)

Svæði	Ha
Kortlagður skógur	721
Grisjunarpörf	217

Tafla 1 sýnir stærð svæðanna á mynd 1. (Samstarfshópur um Loftlagsskóga Reykjavíkur. Greinargerð 12 nóvember 2021.)

Austurheiðar



Mynd 2 sýnir Möguleg gróðursetningarsvæði á Austurheiðum unnið út frá gildandi rammaskipulagi Austurheiða. (Samstarfshópur um Loftlagsskóga Reykjavíkur. Greinargerð 12 nóvember 2021.)

Meðalársbinding í trjám við 50 ára aldur.				
Tegundir	CO ₂ /ár tonn	fj.ha	Árleg binding CO ₂	Binding yfir 50 ára vaxtarlotu (tonn)
Stafafura	7	30	210	10.500
Alaskaösp	16	26	416	20.800
Sitkagreni	8	20	160	8.000
Birki	3	30	90	4.500
Samtals		106	876	43.800

Tafla 2: Möguleg kolefnisbinding með aukinni skógrækt á mögulegu gróðursetningarsvæði á mynd 2; 106 hektörum á Austurheiðum. (Samstarfshópur um Loftlagsskóga Reykjavíkur. Greinargerð 12 nóvember 2021.)

Við skógrækt á Austurheiðum, sem og víðar, er mikilvægt að stefna að vali á sem fjölbreyttustum trjátegundum sem henta til skógræktar hér á landi. Sérstaklega er þetta mikilvægt í ljósi þeirra loftslagsbreytinga sem eru að eiga sér stað, en þær munu hafa í för með sér breytingar á skilyrðum til ræktunar skóga á Íslandi. Þá hafa nú þegar borist fleiri meindýr og sjúkdómar til landsins sem herja á trjágróður og hafa áhrif á vöxt og viðgæðði trjátegunda sem nú þegar eru í ræktun. Með því að nota fjölbreyttar tegundir má tryggja aukið ræktunaröryggi til framtíðar og viðnámsþrótt gagnvart þeim áföllum sem skógar hér á landi kunna að verða fyrir.

Græni trefillinn

SR fagnar því að hugsað sé um Græna trefillinn og Græna stíginn sem eina skipulagsheild. Félagið leggur til að gætt sé að samfellu þegar kemur að kortlagningu, vegprestum og annarri uppbyggingu, þannig að vegfarendur rati með sama hætti þó farið sé yfir mörk sveitarfélaga.

Skógræktarfélag Reykjavíkur harmar áform Reykjavíkurborgar um uppbyggingu iðnaðarsvæðis á Hólmsheiði og endursendir hér með umsögn félagsins frá árinu 2007 (sjá fylgiskjal). Er það mat núverandi stjórnar Skógræktarfélag Reykjavíkur að hart sé sótt að Græna trefli höfuðborgarsvæðisins, þrátt fyrir mikilvægi hans fyrir bindingu kolefnis, skjól í borginni en ekki síst lýðheilsu og útivist borgarbúa.

Rauðavatnsstöðin

Innan OP15 er Rauðavatnsstöðin – upphaf skógræktar á höfuðborgarsvæðinu. Félagið leggur til að minjar þessar njóti hverfisverndar og þarna verði lystigarður borgarbúa eins og til stóð með fyrstu gróðursetningunum árið 1901. Þarna eru einar elstu skógræktartilraunir landsins og gróðrarstöð með hlöðnum veggjum, trjám og einni elstu girðingu landsins sem verið hefur til sýningar á Landbúnaðarsafni Íslands.

Verndun stakra trjáa

SR fagnar að vernda eigi stærsta eini landsins. Félagið leggur enn fremur til að heggur (*Prunus padus*) í gömlu Rauðavatnstöðinni njóti einnig sömu verndar. Heggurinn er talinn fyrsti heggur landsins og var hann útnefndur Tré ársins 2021.

Fyrir hönd Skógræktarfélags Reykjavíkur,

Auður Kjartansdóttir

Reykjavík 24.10.2007

Borgarstjórn Reykjavíkur
Ráðhúsi Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Efni: Umsögn Skógræktarfélags Reykjavíkur við tillögu að nýju deiliskipulagi, athafnasvæði A3, á Hólmsheiði 2007

Stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur hefur frá síðasta vori rætt fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir á Hólmsheiði allt frá því að henni bárust fregnir af þeim í fjölmiðlum og m.a. komið áhyggjum sínum af þessum fyrirætlunum á framfæri við skipulagsyfirvöld með óformlegum hætti. Skógræktarfélag Reykjavíkur er sjálfstætt starfandi áhugamannafélag um skógrækt í Reykjavík, með um 1200 félaga innan sinna vébanda. Að félagatölu er Skógræktarfélag Reykjavíkur fjölmennast meðal frjálsra félagasamtaka á sviði umhverfismála í Reykjavík, og þannig hefur það verið allt frá því félagið var endurstofnað árið 1946. Hlutverk þess er að efla skógrækt og skógræktaráhuga í Reykjavík. Ennfremur er hlutverk þess að vinna að skógrækt, trjárækt og landbótum fyrir almenning í Reykjavík og víðar á höfuðborgarsvæðinu. Vill félagið með því stuðla að bættu samspieli og lífsskilyrðum manna, dýra og gróðurs. Í ljósi þessa álítur stjórn félagsins það skyldu sína að standa vörð um borgarskóga Reykjavíkinga, ekki síst þá skóga sem félagið hefur sjálft annast ræktun á, sem á við í tilviki skóga á fyrirhuguðu athafnasvæði á Hólmsheiði.

Fimmtudaginn 2. október, 2007 kynnti Skipulags- og byggingasvið Reykjavíkurborgar stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur með ítarlegum hætti auglýstar skipulagstillögur og aðdraganda þeirra, allt frá því að fyrstu hugmyndir voru lagðar fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur sem samþykktar voru árið 1984. Eftir vandaðar umræður samþykkti stjórn eftirfarandi ályktun.

Stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur leggst alfarið gegn þessum skipulagstillögum og skorar á borgarstjórn Reykjavíkur að endurskoða Aðalskipulagið frá grunni með þá hugsun að leiðarljósi að finna aðrar lausnir á þróun borgarinnar en að ganga á það verðmæta útivistarsvæði sem skógi vaxnar Austurheiðarnar er fyrir borgarbúa.

Margt mælir gegn þessum framkvæmdum en eðli málsins samkvæmt byggir stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur afstöðu sína einkum á þeirri miklu skóggræðslu sem fram hefur farið á Austurheiðunum frá miðjum níunda áratugnum, en hún hefur verið unnin í nánu samstarfi Reykjavíkurborgar og Skógræktarfélagsins. Það svæði sem nú er til meðferðar eru 170 hektarar að flatarmáli og er svæðið fullgróðursett trjám. Á þessu svæði hefur ræktun tekist framur björtustu vonum og er uppvaxandi skógur þar afar fallegur og í örum vexti. Ísland er eitt skógfátækasta land í heimi, en skógar landsins gegna engu að síður mikilvægu hlutverk fyrir almenning, því skóglendi er meðal vinsælustu útivistarsvæða. Því er enn meiri skaði en ella af því að fórna því takmarkaða skóglendi sem er að finna innan Reykjavíkur undir iðnaðar- og athafnasvæði. Skógurinn er ennfremur hluti af fallettri umgjörð um borgina. Eftirfarandi ástæður vega þyngst í framangreindri afstöðu stjórnar Skógræktarfélags Reykjavíkur:

- Skógrækt á þessu svæði var á engan hátt tilviljanakennd heldur unnin af Skógræktarfélagi

Reykjavíkur undir yfirstjórn embættis Borgarverkfræðings sem er nú heitir Framkvæmdasvið og Umhverfissvið Reykjavíkurborgar. Þó svo að þessi 170 hektara reitur hafi þá verið afmarkaður sem hugsanlegt framtíðarbyggingarsvæði á Aðalskipulagi frá 1984 var á þeim tíma mikil gagnrýni á skipulagningu svæðisins bæði vegna sprunguhættu en einnig með sjónarmið náttúruverndar og vatnsverndar að leiðarljósi. Því virðist hafa verið gengið út frá því að aðeins væri tímaspursmál hvenær þessum hluta Aðalskipulags yrði breytt eins og þessi umfangsmikla, metnaðarfulla og stýrða borgarskógrækt ber með sér.

- Í rúm 20 ár hefur mjög stór hluti reykvískra ungmenna í Vinnuskóla Reykjavíkur og hjá Skógræktarfélagi Reykjavíkur unnið í sumarvinnu við þessa skógræðslu og öðluðust ungmennin þar verðmæta undirstöðuþekkingu í ræktun og náttúrufræði. Auk þess hafa reykvísk skólabörn, í tengslum við verkefnið „Skólaskóga“ á árunum 1989-94 gróðursett tré á svæðinu. Sú félagslega aðgerð að virkja ungmenni borgarinnar til starfa í að rækta upp örfoka landið umhverfis borgina sameinaði hóflega vinnu, góðan félagsskap, fræðslu og háleitt ræktunar- og hugsjónastarf. Unga fólkinu var á sínum tíma talið trú um, að þarna myndi með tímanum vaxa upp skógur til skjóls og prýði sem þau og afkomendur þeirra gætu síðar notið. Fáar þjóðir geta státað af því að unglingar eigi þátt í svo umfangsmikilli skógrækt kringum höfuðborg sína. Til viðbótar skógræktinni hafa verið lagðir göngustígar í tugi kílómetra. Það er stórmerk félagsleg aðgerð sem mætti skrifa um langt mál og er orðin fyrirmynd í öðrum Evrópulöndum. Menn skyldu fara varlega í að eyðileggja þann ávinning til þess eins að rýma fyrir iðnaðarstarfsemi. Bakslagið fyrir félagsauð Reykvíkinga verður þungt þegar almenningur upplifir að verið sé að fórna skóginum í miðri pólitískri umræðu um hvert skuli stefna í þróun samfélags okkar.

- Fórmarkostnaður þessa skipulags, ef af verður, er mikill. Þar fer saman sóun á miklum vinnukostnaði ungmenna og eyðing um hálfar milljón trjáplantna, sem ekki verða metinn til fjár á mælikvarða fasteignauðreikninga. Því má bæta við að þar sem jarðvegur er afar grýttur verður óvinnandi vegur að flytja trjáplöntur til af svæðinu. Gera má því skóna að flestar plönturnar muni því fara forgörðum við framkvæmdirnar. „Græni trefillinn“ sem fólgin er í skógi í útjöðrum byggðar í höfuðborginni er því ekki „færanlegur“.

- Í kynningu þeirri sem stjórn Skógræktarfélag Reykjavíkur fékk var lögð mikil áhersla á að það skipulag sem nú er í kynningu tæki mið af því skóglendi sem vaxið hefur upp og leitaðist við að samtvinna það við hönnun svæðisins. Stjórn skógræktarfélagssins telur lofsvert að þessi hugsun hafi vægi í skipulagsvinnu borgarinnar. Stjórn skógræktarfélagssins kemst þó að þeirri niðurstöðu að eyðilegging svæðisins með hliðsjón af skógræktarsjónarmiðum sé nánast alger. Byggir stjórn félagsins þá skoðun á rýni í skipulagstillögunum, en einnig á fyrri reynslu, svo sem í Ártúnsholti og Grafarholti, þar sem svipuð loforð voru gefin um að „taka beri sérstakt tillit til trjágróðurs“. Þrátt fyrir áþekk fyrirheit varð eftirfylgni af hálfu þar til bæra borgaryfirvalda sára lítil og eyðilegging ræktunarinnar nánast alger.

- Það veldur stjórn Skógræktarfélag Reykjavíkur ekki síður áhyggjum að kynningin leiðir gagngert til þeirrar niðurstöðu, þó ósögð sé, að þessi framkvæmd sé aðeins upphafið að því að leggja Austurheiðarnar allar undir byggingarframkvæmdir á næstu árum og áratugum, samkvæmt þeirri aðferð að sneiða af eina landspildu í einu uns allt er upp urið. Stjórn Skógræktarfélagssins mælir því eindregið með heildarendurskoðun á Aðalskipulagi fyrir svæðið. Það er sérlega brýnt að Stór-Reykjavíkursvæðið verði ein skipulagsheild en ekki margar bútalausnir sem markast af sögulegum ástæðum og jarðamörkum frá upphafi byggðar þegar hlunnindanýting réð för.

- Vatnsvernd og skógrækt fara vel saman eins og glögg sést af starfinu í Heiðmörk. Skógur dregur betur úr yfirborðsrennsli mengaðs jarðvatns en annar gróður, svo ekki sé talað um röskuð athafnasvæði eða steinsteyptar iðnaðarbyggðir og malbikuð bifreiðastæði. Skógur nýtist betur til þess að tryggja vatnsvernd en s.k. „settjarnir“. Skorar stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur á borgarstjórn að láta fara fram vandað umhverfis- og áhættumat með hliðsjón af vatnsvernd. Áhættumat er sérstaklega mikilvægt með hliðsjón af því að umrætt svæði er sprungið mjög og stefna sprungna er öll í átt inn á vatnstökusvæði borgarinnar og (eða) í farveg Hólmsár (sem síðan rennur í Elliðavatn og þaðan í Elliðaárnar). Ekki er vitað til þess að sjálfstæð greining á þessu máli hafi farið fram.

- Snjóbinding og vindhefting er óumdeilanlega mikilvirk í svo miklu skóglendi. Skjólíð sem skógurinn gefur er ekki bara staðbundið heldur nýtur öll borgarbyggðin góðs af skjólinu, m.a. er talið að skógurinn geti dregið verulega úr húshitunarkostnaði. Þetta skjól mun aukast eftir því sem trén hækka.

- Skógeyðing í heiminum er talin valda fimmtungi af árlegri losun gróðurhúsalofttegunda af mannavöldum út í andrúmsloftið. Varlega má áætla að skógur á umræddum 170 hekturum bindi árlega 4,4 tonn af koldíoxíði (CO₂) á hektara á ári a.m.k. næstu öldina, eða samtals 750 tonnum CO₂ á ári. En verði skógi á þessum 170 hekturum eytt, samsvarar það losun á um 13.400 tonnum CO₂ og er það losun sem koma þyrfti til frádráttar losunarheimildum í bókhaldi Íslands gagnvart Kýótósamningnum og loftslagssamningi Sameinuðu þjóðanna. Auk þess væri komið í veg fyrir áframhaldandi bindingu þessa skóglendis sem gæti á næstu áratugum bundið 61.500 tonn CO₂ til viðbótar. Með eyðingu skóganna á Hólmsheiði eyðist flatarmál sem samsvarar verulegum hluta af árlegri gróðursetningu skóga á Íslandi. Og ef marka má fyrrnefnda kynningu, er þar aðeins um að ræða upphafið á stórfelldari eyðingu skóga á Austurheiðunum.

Lokaorð.

- *Stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur skorar á borgarstjórn að gera heildarendurskoðun á Aðalskipulagi fyrir Austurheiðarnar sem taki meira tillit til félagslegs- og umhverfisgildis skógarins. Heildarskoðun á rétt á sér í ljósi gjörbreyttra landgæða á Austurheiðunum og krafa borgarbúa um útivist og nútíma lífsgæði.*

- *Stjórn Skógræktarfélags Reykjavíkur leggur til að stjórnendur borgarinnar gefi sér nauðsynlegan tíma til að endurskoða umrætt deiliskipulag á Austurheiðunum. Þar til því er lokið ber að leggja til hliðar frekari vinnu eða ákvarðanir um umrætt deiliskipulag á Hólmsheiði.*

- *Stjórnin óskar einlæglega eftir sátt um framkvæmdir í skóglendi Austurheiðanna. Stjórnin lítur þó á það sem skyldu sína við félagsmenn og íbúa Reykjavíkur að stuðla að verndum og viðhaldi skóglenda borgarinnar.*

Skógræktarfélagið varar borgaryfirvöld við óafturkræfum skaða og við því að fremja skemmdarverk á borgarskógum Reykvíkinga. Býðst stjórn félagsins til að taka þátt í samráðsfundum með borgaryfirvöldum við endurskoðun skipulags svæðisins.

Virðingarfyllst,
f.h. stjórnar Skógræktarfélags Reykjavíkur

Helgi Gíslason framkvæmdastjóri

Afrit sent til: Skipulags-og byggingarsviðs, Umhverfissráðs Reykjavíkur og fjölmiðla



ÞÉTT BYGGÐ Þar sem ráðgert er að risi athafnasvæði er nú að finna skóg sem reykvísk skólabörn hafa ræktað frá því um miðjan

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Anna Lía Guðmundsdóttir

UMSÖGN BIRT 12.08.2024

PDF

Umsögn um Aðalskipulag Reykjavíkur OP15 og
OP28.pdf





Reykjavík 12. ágúst 2024

UMSÖGN

Viðtakandi: Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

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

Um fornleifa og húsaskráningu

Fornleifaskráningu á svæði OP15 er ekki lokið. Unnið var að skráningu á þessu svæði samhliða gerð rammaskipulags fyrir Hólmsheiði. Svæðið nær yfir hluta af jörðunum Hólmi (213), Gröf (260) og Reynisvatni (257).

Fornleifaskráning fyrir svæði sem nefnist OP 28 nær yfir hluta af jörðinni Úlfarsá (253) og Úlfarsfell (258). Engin skráning hefur formlega farið fram á þessu svæði á vegum Borgarsögusafns, en skráning var gerð á vegum Þjóðminjasafns 1980-1982 sem kom út í skýrslu árið 2006, landsvæði tilheyrði áður Mosfellsbæ.

Húsaskráningu (húsakönnun) fyrir svæðið Austurheiðar OP15 er ekki lokið. Unnið var að bráðabirgðaskráningu húsa á svæðinu samhliða gerð rammaskipulags fyrir Hólmsheiði.

Húsaskráning fyrir svæði OP28 liggur ekki fyrir.

Virðingarfyllst f.h.

Borgarsögusafns Reykjavíkur

Anna Lísu Guðmundsdóttir

Verkefnastjóri fornleifa

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Svava Svanborg Steinarsdóttir

UMSÖGN BIRT 9.08.2024

PDF HER_umsögn_aðalskipulag_Hólmsheiði_úlfarsárdalur_09_08_24.pdf [↓](#)



Reykjavík 9. ágúst. 2024

2024080076

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)**

Vísað er til máls nr. 931/2024 í skipulagsgátt, Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28)

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

HER gerir ekki efnislegar athugasemdir við fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu. HER telur aftur á móti mikilvægt að vísað sé til þess í texta að við afmörkun vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins skuli ekki einungis stuðst við kort í svæðisskipulagi heldur einnig nýjustu uppfærslur á rennislíkani vatnsverndarsvæðisins og þær breytingar á skilgreiningu á öryggissvæðum sem þær hafa í för með sér. HER myndi einnig vilja að ávarpað sé í texta að allar framkvæmdir á vatnsverndarsvæðinu, þar með talið nýbyggingar, niðurrif og endurnýjun bygginga, eru starfsleyfisskyldar hjá HER. Mikilvægt er að þeir sem eigi eignir innan svæðisins átti sig á þörfinni á slíku leyfi þó að skipulag leyfi þessar framkvæmdir.

Loks vill HER benda á að æskilegt væri að vera með uppfært kort sem sýnir núverandi afmörkun vatnsverndarsvæðisins með gögnum aðalskipulagsbreytingarinnar svo skýrt sé hvar svæðið liggur í dag.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Land og skógur

Páll Sigurðsson

UMSÖGN BIRT 15.08.2024

Stofnunin gerir ekki athugasemdir að svo komnu. Kv. PS



H Helena Stefánsdóttir

UMSÖGN BIRT 16.08.2024

Umsögn Minjastofnunar Íslands

PDF

Umsögn Mí 16 ágúst 2024 - Hólmsheiði og austanverður
Úlfarsárdalur OP15 og OP28.pdf





Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.
henny@minjastofnun.is

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

Reykjavík, 16. ágúst 2024
MÍ202407-0123/ 6.08 / 0645

Efni: Hólmsheiði og austanverður Úlfarsárdalur - Stakar byggingar á opnum svæðum (OP15 og OP28) -

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 18. júlí 2024 þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um lýsingu skipulagsgerðar og drög að tillögu vegna mögulegrar breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) vegna húsbyggingar á opnum svæðum (OP15 og OP28), mál nr. 0931/2024. Hægt var að hlaða niður greinargerð ásamt viðauka (þrjú kort og Rammaskipulag Austurheiða).

Breytingarnar varða heimildir um uppbyggingu og endurbyggingu stakra húsa á opnum svæðum, OP15 og OP28 og takmarkast við landskika í einkaeigu, en á svæðunum eru allmargar eldri sumarhúsalóðir og aðrir landskikar með stökum húsum eða án húsbygginga.

Í meðfylgjandi greinargerð, kafla tvö, um markmið og tilgang breytingarinnar kemur m.a. fram að uppbygging og endurbygging á svæðunum raski ekki minjum sem hafa verndargildi. Í kafla þrjú segir að fyrirliggjandi *Rammaskipulag Austurheiða* verði lagt til grundvallar við mótun tillagnanna.¹ Í kafla fjögur eru svo kynnt drög að breytingartillögunni, en þar er ekki fjallað um fornleifar, hús og mannvirki sem falla undir ákvæði laga nr. 80/2012. Að lokum kemur fram í kafla fimm varðandi mat á umhverfisáhrifum, að kannað verði hvort uppbygging muni hafa áhrif á þekktar menningarminjar og aðrar óskráðar minjar.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Fyrir liggur *Austurheiðar - bráðabirgðaskráning húsa og mannvirkja*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur 07.12.2020, nr. BSS2018050005, sem nær yfir hluta af svæði OP15. Samkvæmt þeirri skráningu falla engin hús eða mannvirki á því svæði undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Ekki liggur fyrir skráning húsa og mannvirkja fyrir OP28.

Fyrir liggur *Fornleifaskráning fyrir vegna deiliskipulags athafnasvæðis á Hólmsheiði*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2018, skýrsla nr. 192. Um

¹ Í Rammaskipulagi Austurheiða dagsett 20. nóvember 2020 (breyting 24.02.2024). Þar þarf að leiðrétta eftirfarandi í kafla 2.9 um fornleifar: Vísað er í skýringaruppdrátt 1.4 um dreifingu minja, en sá uppdráttur fylgir ekki með í skjalinu. Einnig segir að *æskilegt* sé að í kringum minjar sé 15 metra verndarsvæði. Þetta þarf að leiðrétta í samræmi við ákvæði 22. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Einnig vantar upplýsingar um friðlýstar fornleifar og friðhelgunarsvæði þeirra í skjalið.

er að ræða 47 ha. svæði sem er að hluta til innan OP15. Minjastofnun hefur einnig borist fornleifaskráningargögn (punktaskrá) frá Borgarsögusafni Reykjavíkur. Í þeirri skráningu má sjá staðsetningu fornleifa á öðrum hluta af OP15. Í umsögn Minjastofnunar um *Rammaskipulag Austurheiða*, dagsett 22. febrúar 2021 var fallist á beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur um að afgreiða þann hluta af skipulagsverkefnum fyrir Austurheiðar á grundvelli þessara punktaskráningar, en jafnframt var tekið fram að Minjastofnun færi fram á fullnaðarskráningu fornleifa, húsa og mannvirkja áður en gengið er frá breytingu á aðalskipulagi eða gerð nýs deiliskipulags og/eða vegna leyfa til framkvæmda eða rannsókna sem gefin verða út á svæðinu.²

Fyrir OP28 liggur fyrir liggur fyrir *Skráning fornleifa í Mosfellsbæ*, unnin af Þjóðminjasafni Íslands árið 2006. Sú skráning fullnægir ekki kröfum núgildandi laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Samkvæmt þeirri skýrslu eru skráðar allmargar fornleifar á svæði OP28. Samkvæmt upplýsingum frá Borgarsögusafni Reykjavíkur hefur svæði OP28 aðeins verið skoðað á þeirra vegum, en engin formleg fornleifaskráning verið unnin.

Erindið var tekið fyrir á fundi minjavarða 15. ágúst 2024. Niðurstaða fundarins var að ekki sé hægt að meta hvort þær heimildir sem ofangreind skipulagsbreyting tekur til (enduruppbygging, viðbygging og nýbyggingar) á svæðum OP15 og OP28 muni hafa áhrif á fornleifar, hús eða mannvirki sem falla undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar, fyrr en skráningu þeirra hefur verið lokið. Ekki er ljóst á skipulagsgögnunum hvort heimildir til framkvæmda verði gefnar út á grundvelli aðalskipulagsbreytingarinnar eða hvort vinna eigi deiliskipulag fyrir umræddar lóðir. Stofnunin fer því fram á eftirfarandi sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012 og reglur nr. 620/2019:

Fyrir svæði OP28:


Uppfæra skal fyrirbyggjandi fornleifaskráningu fyrir það svæði sem breytingartillagan nær til, ásamt því að skrá friðlýst og friðuð hús og mannvirki.

Fyrir svæði OP15:

Minjastofnun fer fram á að unnin verði fornleifaskráning fyrir það svæði sem breytingartillagan nær til. Þetta á ekki við 47 ha. svæði sem þegar hefur verið skráð vegna deiliskipulag athafnasvæðis á Hólmsheiði skýrsla nr. 192. Skrá skal friðlýst og friðuð hús og mannvirki fyrir það svæði sem breytingartillagan nær til. Þetta á ekki við um það svæði sem skýrslan Austurheiðar - bráðabirgðaskráning húsa og mannvirkja nr. BSS2018050005, nær til. Er það mat Minjastofnunar að sú skráning dugi fyrir afgreiðslu þessa skipulags fyrir það svæði.

Þegar fornleifa- og húsaskráning liggur fyrir skal breytingartillagan send Minjastofnun til umsagnar. Nánari upplýsingar veitir undirrituð.

Virðingarfyllt,


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Vakin 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 stjórnsýslustigi og ekki kæránlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvæðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæránlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

² Bréf Minjastofnunar Íslands, Efni: Austurheiðar – umsögn vegna rammaskipulag, dagsett 22. febrúar 2021

Náttúrufræðistofnun Íslands

María Harðardóttir

UMSÖGN BIRT 15.08.2024

PDF

Umsogn_Natt_AR2040_Holmsheidi_Ulfarsardalur.pdf



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Þuríður Guðmundsdóttir
Borgartún 12-14
105 REYKJAVÍK

Garðabær, 15. ágúst 2024
Málsnúmer: 202407-0036
MH

Efni: Verklýsing vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og Úlfarsárdal (OP15, OP28)

Vísað er til erindis Reykjavíkurborgar sem barst í gegnum Skipulagsgátt þann 18. júlí 2024 þar sem óskað er eftir umsögn Náttúrufræðistofnunar um verklýsingu vegna áformaðrar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi heimildir um byggingu stakra húsa á opnum svæðum í Hólmsheiði (OP15) og innanverðum Úlfarsárdal (OP28). Breytingartillögur munu einkum ná til skilgreiningar landnotkunar á svæðunum en þó er eitt af markmiðum breytingartillagna að huga að verndun einstakra svæða eða frekari skilgreiningu þeirra sem útivistarsvæði, sbr. fyrirliggjandi stefnumörkun í rammaskipulagi Austurheiða.

Náttúrufræðistofnun hefur kynnt sér skipulagslýsinguna og telur það helsta sem þarf að koma fram vera til staðar en vill benda á eftirfarandi:

Skipulagssvæðið er í næsta nágrenni við svæði á gildandi náttúruminjaskrá (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.

Í umhverfismati skipulagstillögunnar þarf að leggja mat á hvort uppbygging á svæðinu sem skipulagsbreyting felur í sér ógni lífríki á einhvern hátt, þ.m.t. gróðurfari/vistgerðum og fuglalífi. Einnig þarf að skoða hvort breytingarnar hafi áhrif á svæðið sem er á náttúruminjaskrá, þ.m.t. Úlfarsá. Rétt væri að skoða hvort á svæðinu sé að finna sjaldgæfar plöntur sem eru á valista eða friðaðar.

Náttúrufræðistofnun gerir ekki frekari athugasemdir við skipulagslýsinguna.

Virðingarfyllst,

María Harðardóttir

María Harðardóttir
líffræðingur

Skipulagsstofnun

Guðjón Þór Erlendsson

UMSÖGN BIRT 16.08.2024

Meðfylgjandi er afrit afgreiðslubrúfs fyrir ofangreint.

PDF

Stakar byggingar á opnum svæðum á Hólmsheiði og í austanverðum Úlfarsárdal (OP15 og OP28).pdf



Reykjavíkurborg
Björn Axelsson

Reykjavík, 16. ágúst 2024

Tilvísun: Reykjavík202407102 / 3.2

Efni: Lýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi vegna stakra bygginga á opnum svæðum á Hólmsheiði og í austanverðum Úlfarsárdal (OP15 og OP28)

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið hefur, með erindi dags. 18. júlí 2024, óskað umsagnar Skipulagsstofnunar um lýsingu, dags. júní 2024, vegna breytingar á aðalskipulagi sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagstillögu er að marka stefnu um heimildir um byggingu stakra bygginga á landskikum í einkaeigu á opnum svæðum á Hólmsheiði (OP15) og Úlfarsárdal (OP28).

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði til skoðunar fyrir mótun tillögu:

- Minnt er á að í skipulagstillögunni þarf að setja fram stefnu um umfang og yfirbragð byggðarinnar til útfærslu í deiliskipulagi, til dæmis um hámarks byggingarmagn, hæðir húsa og fjölda íbúðar- og frístundahúsa.
- Bent er á að ákvæði um hámarks byggingarmagn á lóð þarf að taka til þegar byggðra bygginga, viðbygginga og nýrra bygginga á hverri lóð.
- Minnt er á að þegar aðalskipulagstillaga verður sett fram í Skipulagsgátt til athugunar fyrir auglýsingu sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga þarf að skila inn aðalskipulagsgögnum á stafrænu formi auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að afgreiða erindið.

Guðjón Erlendsson



Guðbjörg Erlendsson
Guðbjörg Erlendsson
Sérfráðingur, v/0 skólulags

Umhverfisstofnun

Axel Benediktsson

UMSÖGN BIRT 9.08.2024

 Umsögn_Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28).pdf





Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Þuríður María Guðmundsdóttir
Borgatúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 9. ágúst 2024
UST202407-296/A.B.
10.04.02

Efni: Lýsing - Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28)

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar er barst 18. júlí sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um lýsingu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28).

Í greinargerð kemur fram að markmið breytingarinnar er að skerpa og skýra réttarstöðu núverandi hús- og landeigenda á opnum svæðum utan þéttbýlismarka 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 og 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.

Náttúruminjaskrá

Umhverfisstofnun bendir á að Úlfarsá og Blikastaðakró¹ er á náttúruminjaskrá sem aðrar náttúruminjar og er svæðið innan skipulagssvæðisins.²

Virðingarfyllt,

Axel Benediktsson

sérfræðingur

Sverrir Aðalsteinn Jónsson

teymisstjóri

¹ <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/>

² <https://natturuminjaskra.ni.is/>

Veitur

Bryndís Björnsdóttir

UMSÖGN BIRT 14.08.2024

PDF

Aðalskipulagsbreyting Hólmsheiði (OP15) og
austanverður Úlfarsárdalur (OP28).pdf





Efni: : Lýsing – Breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - Stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28)

Í erindi er barst 18. júlí var umsagnar Veitna óskað vegna máls nr. 0931/2024 í Skipulagsgátt um lýsingu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 varðandi stakar byggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdal (OP15, OP28).

Veitur hafa farið yfir fyrirliggjandi gögn og gefa eftirfarandi umsögn.

Í markmiðum verklýsingar kemur m.a. fram að uppbygging og enduruppbygging á umræddum svæðum skuli ekki raska vatnsverndarsvæðum. Veitur leggja áherslu á að tryggt sé að uppbygging og framkvæmdir á svæðinu hafi ekki neikvæð áhrif á vatnsvernd. Mikilvægt er að niðurstöður mats á mögulegum áhrifum breytingarinnar á vatnsvernd og skilgreiningu vatnsverndarsvæða liggja fyrir áður en tillagan er endanlega samþykkt og að framkvæmdaaðilar á vatnsverndarsvæðum hafi starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur.

Uppfæra þarf staðsetningu og skilgreiningu vatnsverndarsvæða í gögnum og tryggja skýra framsetningu. Öryggissvæði vatnsverndar eru ekki rétt merkt inn á mynd 1 samkvæmt vatnsverndaruppdrætti frá 2015.

Mikilvægt er að lóðarhafar séu upplýstir um að Veitum ber ekki skylda að tengja lóðir utan þéttbýlis og utan dreifikerfis Veitna. Í sérstökum tilfellum er hægt að semja um tengingar. Bendum einnig á að á Aðalskipulagsuppdrætti ber að sýna stofnlagir.

Virðingarfyllst,

Bryndís Björnsdóttir
Sérfræðingur í umhverfis- og skipulagsmálum

Íbúaráð Úlfarsárdals og Grafarholts

Guðný Maja Riba

UMSÖGN BIRT 13.08.2024

Efni: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15, OP28)

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa þar sem óskað er eftir umsögn Íbúaráðs Grafarholts og Úlfarsárdals á breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, varðandi stakar húsbyggingar á opnum svæðum í Hólmsheiði og austanverðum Úlfarsárdals (OP15, OP28)

Íbúaráð Grafarholts og Úlfarsárdals gerir ekki efnislegar athugasemdir við breytingar þær sem kynntar eru varðandi svæði OP15 og OP28, enda þær ekki miklar að vöxtum. Ráðið telur hins vegar mikilvægt að ráðist verið í að vinna heildstætt deiliskipulag fyrir útivistarsvæðið í útjaðri byggðarinnar undir og upp á Úlfarsfell.

Fyrir hönd Íbúaráðs Úlfarsárdals og Grafarholts
Guðný Maja Riba, formaður

Seltjarnarnesbær

Gunnlaugur Jónasson

UMSÖGN BIRT 15.08.2024

Fyrir hönd Seltjarnarnesbæjar: Ekki er gerð athugasemd við skipulagsbreytinguna sem slíka en þó er bent á að fyrirhugaðar byggingar eru í og við mikilvægt útvistarvæði allra íbúa höfuðborgarsvæðisins.

