

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Góðan dag

ég geri alvarlegar athugasemdir við skort á bílastæðum, sjá fylgiskjal.

Einnig vantar allar upplýsingar um hæð húsanna, þéttleika á lóðinni og skuggavarp.

Með kveðju,

Guðrún

Höfundur: Guðrún Haraldsdóttir

Sent inn þann: 08.05.2026

Viðhengi:

1.1.Ath.semnd við skipulagstillögu Ofanleiti 2.docx

Reykjavík, 8. maí 2026

Athugasemd við skipulagstillögu að Ofanleiti 2.

Ég er íbúi að Neðstaleiti 4 og vil tryggja að gert verði ráð fyrir nægum bílastæðum fyrir íbúa að Ofanleiti 2, sem og starfsmenn Verkís.

Eins og staðan er núna, er bílastæði Verkís, lóðin sem stendur til að byggja á, fullnýtt alla daga. Þannig að ef það á að fjarlægja þau stæði, hlýtur að liggja fyrir eiðsvarin yfirlýsing allra starfsmanna fyrirtækisins, um að þeir muni framvegis mæta til vinnu fótgangandi eða á reiðhjóli.

Bílastæðahús undir nýju húsunum verður einnig að tryggja að allar íbúðir hafi aðgang að stæði og gestastæði verði ofan jarðar. Að öðrum kosti gengur þessi skipulagstillaga ekki upp og mun valda auknu álagi á bílastæði við þau hús sem fyrir eru í hverfinu. Það gæti valdið því að önnur hús í hverfinu sjái sér ekki annað fært en að loka sínum stæðum með bómu, eins og Verkís gerði til að koma í veg fyrir að Verzlunarskólanemar nýttu þeirra stæði, þar sem þeir voru ekki aflögufærir að eigin mati. Sérkennilegt í ljósi þess að nú þurfa þeir skyndilega engin bílastæði!

Hættum nú þessari firru og sjálfsblekkingu að halda að hér í borg sé þúsundir íbúa sem kjósi bíllausan lífsstíl. Það er búið að fylla borgina af húsum fyrir þetta fólk, húsum sem meira og minna standa auð eða eru í skammtímaleigu, af því að þetta bíllausa fólk er ekki til.

Það þýðir heldur ekkert að benda á bílastæði Kringlunnar, þau taka ekki endalaust við og það er deginum ljósara að „bíllausa“ hverfið norðan við Listabraut rennir hýru auga til þeirra stæða.

Reynum nú einu sinni að skipuleggja borg sem er í samræmi við óskir íbúa og hættum þessari forræðishyggju og græðgi.

Virðingarfyllst,

Guðrún Haraldsdóttir

Neðstaleiti 4



Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Komið sæl,
hérna eru athugasemdir okkar í viðhengi.
Bestu kveðjur
Hrund og Volker

Höfundur: Hrund Eysteinsdóttir

Sent inn þann: 12.05.2026

Viðhengi:

2.1.Athugasemd vid skipulagstillögu Ofanleiti2.docx

Komið þið sæl,

við undirrituð, íbúar að **Neðstaleiti 4**, viljum koma á framfæri athugasemdum vegna skipulagslýsingar fyrir **Ofanleiti 2**. Við erum beinir nágrannar lóðarinnar og teljum mikilvægt að áhrif fyrir íbúa í næsta nágrenni verði metin ítarlega áður en lengra er haldið með gerð deiliskipulags.

Við gerum okkur grein fyrir því að um er að ræða skipulagslýsingu en ekki fullmótaða tillögu að deiliskipulagi. Engu að síður vekur lýsingin upp ýmis mikilvæg atriði sem þurfa að liggja skýrt fyrir áður en tekin er afstaða til fyrirhugaðrar uppbyggingar.

Sérstaklega óskum við eftir því að eftirfarandi atriði verði útfærð og kynnt með skýrum hætti í næstu skrefum:

1. Byggingarmagn, hæð húsa og fjarlægð frá Neðstaleiti 4

Í skipulagslýsingunni kemur fram að stefnt sé að blandaðri byggð með íbúðum, verslun og þjónustu. Hins vegar liggja ekki fyrir nákvæmar upplýsingar um fyrirhugað byggingarmagn, hæð húsa, staðsetningu bygginga á lóðinni eða fjarlægð þeirra frá núverandi íbúðarhúsum við Neðstaleiti 4.

Við teljum nauðsynlegt að þessar upplýsingar verði settar fram með skýrum uppdráttum, sneiðingum og þrívíddarmyndum áður en tillaga fer lengra í ferlinu.

2. Skuggavarþ, dagsbirta og sólarljós

Þar sem Neðstaleiti 4 stendur mjög nálægt skipulagssvæðinu er mikilvægt að gerð verði ítarleg skuggavarps- og birtugreining. Hún þarf að sýna áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á íbúðir, svalir, glugga og sameiginleg útsvæði við Neðstaleiti 4, bæði á mismunandi árstímum og mismunandi tímum dags. Sérstaklega þarf að tryggja að ný uppbygging skerði ekki með óhóflegum hætti birtuskilyrði og gæði núverandi íbúða.

3. Nánd, innsýn og friðhelgi íbúa

Ef byggingar verða staðsettar mjög nálægt Neðstaleiti 4 getur það haft veruleg áhrif á friðhelgi og daglegt líf íbúa, meðal annars vegna aukinnar innsýnar í íbúðir og á svalir. Við óskum eftir því að sérstaklega verði gerð grein fyrir því hvernig draga eigi úr slíkum áhrifum, til dæmis með fjarlægðum, hæðarsetningu, afstöðu bygginga, gróðri eða öðrum mótvægisáðgerðum.

4. Umferð, bílastæði og álag á nærumhverfið

Fyrirhuguð blönduð uppbygging með íbúðum, verslun og þjónustu mun óhjákvæmilega hafa áhrif á umferð og bílastæðapörf í hverfinu. Við teljum mikilvægt að unnin verði ítarleg umferðar- og bílastæðagreining sem tekur sérstaklega mið af áhrifum á Neðstaleiti, Ofanleiti og nærliggjandi götur. Það þarf að tryggja að bílastæðapörf nýrrar byggðar verði leyst innan lóðarinnar sjálfrar og að aukið álag færist ekki yfir á bílastæði og götur í nágrenninu.

5. Framkvæmdatími, hávaði, ryk og aðkoma vinnuvéla

Þar sem um er að ræða uppbyggingu í þéttu íbúðarumhverfi þarf einnig að gera grein fyrir áhrifum framkvæmda á næstu nágretta. Við óskum eftir að fyrir liggja áætlun um framkvæmdafasa, akstursleiðir vinnuvéla, hávaðavarnir, rykvarnir og aðgerðir til að lágmarka ónæði fyrir íbúa að Neðstaleiti 4.

6. Gæði grænna svæða og útirýma

Jákvætt er að í skipulagslýsingunni sé fjallað um græn svæði, dvalarsvæði og bættu ásýnd svæðisins. Við teljum þó mikilvægt að slík útirými verði ekki aðeins hugsuð fyrir nýja íbúa og notendur svæðisins, heldur einnig þannig að þau bæti raunverulega umhverfi nærliggjandi íbúðarbyggðar og dragi úr neikvæðum áhrifum aukinnar þéttingar.

Við leggjum áherslu á að við erum ekki mótfallin því að svæðið verði endurbætt og nýtt betur. Hins vegar þarf uppbygging á svo nálægri lóð að taka fullt tillit til þeirra íbúa sem þegar búa í næsta nágrenni. Sérstaklega þarf að tryggja nægilegt bil milli bygginga, góð birtuskilyrði, ásættanlega umferð og bílastæðalausnir, auk þess sem friðhelgi og lífsgæði núverandi íbúa verði virt.

Við óskum eftir því að vera upplýst um næstu skref málsins og að íbúar að Neðstaleiti 4 fái raunhæft tækifæri til að gera athugasemdir þegar nánari tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir.

Virðingarfyllst og með kveðju

Hrund Eysteinsdóttir

[Redacted]

[Redacted]

Volker Köhnen

[Redacted]

[Redacted]

Íbúar að Neðstaleiti 4

Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn fyrir hönd Veitna

Höfundur: Margrét María Leifsdóttir

Sent inn þann: 12.05.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur

Viðhengi:

3.1.478-2026 Ofanleiti 2.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 12. maí 2026

Efni: Umsögn Veitna vegna skipulagslýsingar – Ofanleiti 2

Veitur þakka fyrir tækifærið til að veita umsögn um skipulagslýsingu fyrir Ofanleiti 2. Svæðið er staðsett ofarlega í fráveitukerfi borgarinnar og hefur því bein áhrif á álag á kerfi neðar í kerfinu, þar á meðal á Kringlusvæði þar sem fyrir liggur að fráveitukerfið er að hluta til blandað og viðkvæmt fyrir auknu innrennsli.

Í skipulagslýsingunni kemur fram að unnin verði ofanvatnsáætlun og að leitast verði við að tryggja virkni ofanvatnslausna. Veitur leggja ríka áherslu á að þessi vinna verði grundvallarforsenda fyrir útfærslu skipulagsins. Nauðsynlegt er að ofanvatnsáætlun feli í sér skýrar og mælanlegar kröfur um meðhöndlun, seinkun og takmörkun frárennslis af lóð. Veitur leggja áherslu á að við uppbyggingu svæðisins verði tekið mið af því að fráveitukerfi verði tvöfalt og að lóðarhöfum verði gert að aðskilja regnvatn og skólþ. Samhliða því er mikilvægt að hugað sé að meðhöndlun ofanvatns innan lóðar eins og kostur er, meðal annars með blágrænum lausnum á borð við gegndræpt yfirborð, regnbeð, tjarnir og tímabundna geymslu. Slík nálgun stuðlar að því að jafna frárennsli og draga úr álagi á fráveitukerfið.

Veitur leggja jafnframt áherslu á að ekki verði gert ráð fyrir varanlegri dælingu grunnvatns eða drenvatns í fráveitukerfi frá mannvirkjum á svæðinu. Slíkar lausnir fela í sér stöðugt grunnflæði inn í kerfið sem það er ekki hannað til að taka við og geta haft veruleg áhrif á rekstur, afkastagetu og mengunarálág. Slíkt fyrirkomulag er því ekki ásættanlegt.

Með hliðsjón af framangreindu er nauðsynlegt að skilmálar deiliskipulags kveði skýrt á um að frárennsli af lóð verði takmarkað með viðeigandi tæknilegum lausnum og að ekki verði heimilað að veita grunnvatni eða drenvatni í fráveitukerfi nema í undantekningartilvikum þar sem sýnt er fram á að það hafi engin neikvæð áhrif á kerfið.

Veitur leggja áherslu á að útfærsla veitukerfa allra miðla verði unnin í nánú samráði við Veitur á hönnunarstigi. Nauðsynlegt er að Veitum berist tímanlega upplýsingar um áform og tímasetningar framkvæmda til að hægt sé að tryggja örugga og hagkvæma uppbyggingu og rekstur veitukerfa.



Nauðsynlegt er að framangreind sjónarmið verði tekin til fulls til greina við mótun deiliskipulags og útfærslu verkefnisins.

Veitur leggja áherslu á áframhaldandi gott samráð við frekari hönnun og útfærslu verkefnisins.

Virðingarfyllt,
f.h. Veitna

Margrét María Leifsdóttir

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Varðandi byggingu á þessari lóð þá hef ég eftirfarandi athugasemdir:

Alls ekki barnvænt svæði fyrir íbúðabyggð

Bílastæðin sem þarna eru nú þegar eru alltaf full og því þrengir að hvað það varðar

Skuggavarp verður talsvert á væntanlegar íbúðir

Þjónusta?? Ég á erfitt með að sjá að einhver vilji vera með þjónustu þarna svo nálægt Kringlunni

Höfundur: Rut Petersen

Sent inn þann: 13.05.2026

Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi eru athugasemdir sem snúa að gróðri.

F.h. skrifstofu borgarlands, Marta G. Daníelsdóttir garðyrkjustjóri Reykjavíkurborgar

Höfundur: Marta Guðrún Daníelsdóttir

Sent inn þann: 18.05.2026

Viðhengi:

5.1.Athugasemd Ofanleiti 2.pdf



Reykjavík, 18.5.2026

**Efni: umsögn skrifstofu borgarlands/garðyrkju vegna skipulagslýsingar – Ofanleiti
2**

Það er ástæða til að gera athugasemd við orðalag sem snýr að gróðri í tillögunni. Nauðsynlegt er að skýra betur hvaða kröfur eru gerðar til gróðurþekju, jarðvegsþykktar og gegndræpis, þannig að tryggt sé að gróður geti þrífist á svæðinu til lengri tíma.

1. Í umfjöllun um bíla- og hjólastæði kemur fram að við bílakjallara beri að hafa í huga að samkvæmt Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur skuli að minnsta kosti 50% yfirborðs vera gegndræpt og gróðursett, og að jarðvegsþykkt fyrir laufþekju sé tryggð á að minnsta kosti 30% svæðisins. Orðalagið „hafa í huga“ er of veikt í þessu samhengi. Þessar kröfur þarf ekki aðeins að hafa til hliðsjónar, heldur að tryggja í útfærslu skipulagsins og eftir atvikum setja fram sem bindandi skilmála.
2. Í umfjöllun um umhverfisáhrif áætlunarinnar kemur fram að lágmarka skuli kolefnisspor svæðisins og hámarka gróðurþekju. Þetta orðalag er óskýrt og ekki ljóst hvaða mælanlegu viðmið liggja þar að baki. Til að markmiðin hafi raunverulegt gildi þarf að skilgreina nánar hvað felst í því að „lágmarka kolefnisspor“ og „hámarka gróðurþekju“, til dæmis með kröfum um hlutfall gegndræps yfirborðs, jarðvegsdýpt, tegund gróðurs og viðhaldsskilmála.

Virðingafyllst,
F.h. skrifstofu borgarlands

Marta G. Danielsdóttir



Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Sædís Gunnarsdóttir

Sent inn þann: 18.05.2026 , **Fyrir hönd:** Minjastofnun Íslands

Viðhengi:

6.1.Umsögn MInjastofnunar.pdf



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Norðurlands
eystra

Borgum v/Norðurslóð
600 Akureyri

(354) 570 13 15
(354) 832 17 00

www.minjastofnun.is
Kennitala: 440113-0280

Sædis Gunnarsdóttir
Minjavörður Norðurlands
eystra
saedis@minjastofnun.is

Reykjavíkurborg

18. maí 2026

MÍ202604-0231/ 6.09 / S.G.

Ofanleiti 2 Reykjavík, skipulagslýsing vegna deiliskipulags

Óskað var umsagnar Minjastofnunar Íslands í gegnum Skipulagsgáttina vegna lýsingar fyrir nýtt skipulag við Ofanleiti 2, Reykjavík. Hægt var að hlaða lýsingunni niður, dagsettri í mars 2026.

Um er að ræða tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Ofanleiti 2. Til stendur að fara í uppbyggingu á íbúðar- og atvinnuhúsnæði á lóðinni í samræmi við nýsamþykkt deiliskipulag fyrir 1. áfanga Kringlunnar. Markmiðið er að auka framboð íbúða með það að leiðarljósi að ný byggð falli vel að núverandi umhverfi. Auk þess er markmiðið að horfa í söguna, nýta innviði og byggja vistvænt húsnæði.

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og 4. gr. reglna um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

Til er fornleifaskráning fyrir þessa lóð, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2014, og eru engar aldursfriðaðar fornleifar skráðar innan hennar. Á lóðinni er eitt hús, byggt árið 1997 með viðbyggingu frá árinu 2000 sem fellur ekki undir lög um menningarminjar.

Minjastofnun Íslands hefur ekki athugasemdir á þessu stigi, en tillaga að deiliskipulagi svæðisins þarf að koma til umsagnar hjá Minjastofnun Íslands þegar hún liggur fyrir.

Virðingarfyllt,

Sædis Gunnarsdóttir
Minjavörður Norðurlands eystra

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

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Ég legg hér fram athugasemdir við skipulagslýsingu vegna Ofanleitis 2. Ég tel ómögulegt fyrir íbúa að taka upplýstan þátt í þessu samráðsferli þar sem ekki liggja fyrir skýrar upplýsingar um hæð bygginga, umfang uppbyggingar, fjölda íbúða eða áhrif á útsýni, birtu og nærumhverfi. Í kynningargögnum segir að ný byggð eigi að falla vel að núverandi umhverfi, en reynsla íbúa af skipulagsmálum í Reykjavík síðustu ár gefur því miður ekki tilefni til þess trausts. Reykjavíkurborg þarf að tryggja raunverulegt gagnsæi og leggja fram skýrari gögn áður en ætlast er til að íbúar taki afstöðu til verkefnisins.

Nánari athugasemdir eru í meðfylgjandi viðhengi.

Höfundur: Sigríður Kristín Svöludóttir

Sent inn þann: 20.05.2026

Viðhengi:

8.1.Vegna Ofanleitis 2 - athugasemd.pdf

Ég óska eftir að koma á framfæri athugasemdum við skipulagslýsingu vegna Ofanleitis 2. Í kynningargögnum segir að:

„Markmiðið er að auka framboð íbúða með það að leiðarljósi að ný byggð falli vel að núverandi umhverfi.“

Sem íbúi á svæðinu verð ég að segja að erfitt er að treysta því markmiði miðað við hvernig skipulagsmál hafa þróast í Reykjavík síðustu ár.

Ítrekað hafa verið samþykkt stór og umdeild mannvirki sem íbúar upplifa að falli illa að hverfum sínum, séu of stór í skala, skerði birtu og útsýni og taki meira mið af byggingarmagni og þéttingu en raunverulegum lífsgæðum fólks.

Það vekur sérstaklega athygli að í skipulagslýsingunni kemur fram að:

*„eins og fram hefur komið er skrifstofubygging á lóðinni sem ber að varðveita og **skal aðlaga hæðir húsa og uppbyggingu að henni.**“*

Núverandi skrifstofubygging á lóðinni er stór og áberandi 5–6 hæða bygging. Ef það er raunverulega ætlunin að ný uppbygging taki mið af þeirri hæð og skala þá eru það mjög alvarleg skilaboð fyrir nærliggjandi íbúabyggð.

Það er óásættanlegt ef borgin hyggst reisa sambærilega eða enn stærri byggð á þessari lóð án þess að íbúar fái skýrar upplýsingar um:

- raunverulega hæð bygginga,
- umfang þeirra,
- fjölda íbúða,
- áhrif á útsýni,
- skuggavarp,
- birtuskilyrði,
- og hvernig byggðin fellur að núverandi íbúðarhverfi.

Í dag liggja engar slíkar upplýsingar fyrir og því er í raun ómögulegt fyrir íbúa að taka upplýsta afstöðu til verkefnisins. Þar að auki getum við íbúar því miður ekki treyst því að Reykjavíkurborg muni tryggja að byggingin falli vel að umhverfinu með það að markmiði að bæta lífsgæði þeirra sem búa í hverfinu.

Það er einnig verulegt áhyggjuefni að ekki liggi fyrir upplýsingar um mögulegan niðurgrafinn bílastæðakjallara og umfang framkvæmda sem gætu fylgt s.s hávaðamengun og rask sem fylgir því að grafa upp, sprengja upp fyrir bílakjallara sem líklega liggur á klöpp.

Það er orðið alvarlegt traustsvandamál í skipulagsmálum Reykjavíkur þegar stöðugt er talað um aukið gagnsæi, samráð við íbúa, stefnu borgarinnar um mannlega borg og gæði byggðar, þegar íbúar upplifa það gagnstæða. Við sem íbúar höfum áhuga á að búa í fallettri borg, sem er hönnuð og byggð fyrir fólkið sem þar býr.

Oftar en ekki er niðurstaðan enn eitt stórt og yfirþyrmandi mannvirkið sem breytir hverfinu varanlega. Reykjavíkurborg þarf að gera miklu betur. Skipulag borgarinnar getur ekki eingöngu snúist um þéttingu,

byggðarmag og hámarks nýtingu lóða. Borgin verður að hafa skýra og sýnilega stefnu hvernig borgin ætlar að þróast og áður en óskað er eftir tillögum íbúa um breytingar á skipulagi sem þessu ætti að vera lágmarks krafa að kynna hugmynd að hverskonar hugmynd að byggingu er lagt til að komi á svæðið.

Ég óska því eftir að frekari og skýrari gögn verði lögð fram áður en næstu skref verða tekin í ferlinu svo við íbúar getum raunverulega tekið þátt í þessari skipulagstillögu með gögn fyrir hendi, s.s:

- Útlit fyrirhugaðar byggingar
- nákvæmar upplýsingar um hæðir og umfang byggðar,
- fjölda íbúða,
- skuggavarp,
- áhrif á útsýni,
- og mat á raski vegna framkvæmda.

Með fyrirfram þökk,

Sigríður Kristín Svöludóttir,
Ofanleiti 13, 103 Reykjavík

Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Betri samgangna.

Höfundur: Þóra Jóhannesdóttir Kjarval

Sent inn þann: 21.05.2026

Viðhengi:

9.1.Ofanleiti 2, nýtt deiliskipulag - skipulagslýsing. Umsögn Betri samgangna 21.5.2026.pdf



Reykjavík, 21. maí 2026

Efni: Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag. Umsögn Betri samgangna

Tilvísun: BES-REK-2026-05-21-BR-001

Betri samgöngur hafa yfirfarið skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags fyrir Ofanleiti 2 og gera ekki athugasemdir við tillöguna á þessu stigi.

Borgarlína (Lota 4) mun liggja eftir Kringlumýrarbraut, meðfram lóðinni við Ofanleiti 2. Við gerð nýs deiliskipulags þarf að taka mið af rýmisþörf fyrir Borgarlínu og göngu- og hjólastíga eftir þörfum. Einnig er mikilvægt að gera ráð fyrir góðum tengingum gangandi og hjólandi vegfarenda frá fyrirhugaðri íbúðabyggð á lóðinni við nálæg stígakerfi og tryggja gott aðgengi að almenningssamgöngum og Borgarlínustöðvum.

Betri samgöngur óska eftir að vera á lista yfir umsagnaraðila við tillöguna á næstu stigum.

**Virðingarfyllt,
f.h. Betri samgangna ohf.**

Póra Kjarval
Verkefnastjóri skipulagsmála

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Komið þið sæl.

Vestan megin við Ofanleiti 2 er Kringlumýrabrautin, enginn íbúðabyggð, það er bara íbúðbyggð sunnan megin við lóðina.

Dagsbirta er ekki mikil um fjóra máuði á ári vegna fjölbýlishús við Neðstaleiti 2-4 sem er fimm og sex hæða fjölbýlishús sunnan megin við lóðina. Fjölbýlishúsið stendur á hæð. Samnber myndir sem eru í viðhengi.

Nú þegar er bílastæðavandamál í hverfinu og eru bílastæði Ofanleiti 2 oftast full nýtt, sama á við húsnæði fyrir reiðhjól og bílakerrur. Bílastæði Ofanleiti 1 eru yfirfull og lagt á umferðaeypjum og alls staðar sem hægt er að koma bílum fyrir, á skólatíma.

Ofanleiti 2 getur aldrei orðið barnvænt, langt í skóla, leiksskóla og leiksvæði. Þau leiksvæði sem eru í hverfinu eru í einkaeigu þeirra fjölbýlishúsa sem þar eru.

Höfundur: Sigmundur Þórir Grétarsson

Sent inn þann: 21.05.2026

Viðhengi:

10.1.Ofanleiti 2 skuggamyndun 15 12 2025 2.jpg

10.2.Ofanleiti 2 skuggamyndun 15 12 2025 1.jpg

10.3.Ofanleiti 2 skuggamyndun 15 12 2025 3.jpg







Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Umsögn skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar

Höfundur: Þórólfur Jónsson

Sent inn þann: 22.05.2026

Viðhengi:

11.1.Skipulagslýsing Ofanleiti 2 umsögn 22. maí 2026.pdf



Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 22. maí. 2026

Umsögn: Ofanleiti 2 – USK26020454 skipulagslýsing

Vísað er í skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags Ofanleiti 2 dags. mars 2026 sem lögð var fram á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 15. apríl 2026.

Vísað er til borgarhönnunarstefnu í lýsingunni og er því hnykkt á hér að taka skuli tillit til tilmæla í kafla um gróður, ekki síst um að styðjast við 3-30-300 regluna.

Þá er lögð áhersla á gegndræpi innan lóða. Samkvæmt borgarhönnunarstefnu er gert ráð fyrir að gegndræpi sé að lágmarki 30%. Aukið gegndræpi skapar skilyrði fyrir fjölbreyttara plöntuval og eykur þar með gæði inngarða og er þáttur í að ná fram blágrænum lausnum eins og dregið er fram í kafla um náttúrulega hringrás vatns. Bent skal á að inngarðar sem eru opnir almenningi teljast almennt vera betur heppnaðir og eftirsóknarverðari en lokaðir garðar, sbr. garða við Efstaleiti, Þverholt/Einholt og gömlu verkamannabústaðina.

Vöntun er á umfjöllun um úrgangsstjórnun íbúa og rekstaraðila í skipulagslýsingu. Nauðsynlegt er að gera grein fyrir fyrirkomulagi úrgangslausna snemma á skipulagsstigi samhliða annarri mótun reitsins til að tryggja að úrgangslausnir uppfylli kröfur laga og reglugerða, tæknilegar kröfur auk þess að ná fram gæðum lausna fyrir notendur og þjónustuaðila. Með því má draga úr líkum á árekstrum síðar í ferli sem annars geta valdið töfum og auknum kostnaði.

Úrgangslausnir fyrir íbúa og rekstaraðila skulu vera aðskildar og staðsettar innan lóða. Gera þarf grein fyrir vali á úrgangslausnum, staðsetningu innan lóðar og aðgengi notenda og þjónustuaðila.

Stærð og umfang úrgangslausna skal miðast við að rúma flokkaðan úrgang sem fellur til hjá viðkomandi notendum. Við útfærslu fyrirkomulags og aðgengis er vísað til hönnunarviðmiða um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði. Jafnframt er bent á kröfur skipulagsreglugerðar og byggingarreglugerðar um aðkomu og aðstöðu, sem og kröfur um aðstöðu og fyrirkomulag flokkunar í samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík. Við útfærslu á tillögum skal hafa samráð við skrifstofu skipulags- og byggingarmála og skrifstofu umhverfisgæða.

Virðingarfyllst,

f.h. skrifstofu umhverfisgæða.

Þórólfur Jónsson, deildarstjóri náttúru og garða

Umhverfis- og
skipulagssvið
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Þjónustuver
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

411 1111

Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Höfundur: Svava Svanborg Steinarsdóttir

Sent inn þann: 22.05.2026 , **Fyrir hönd:** Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar

Viðhengi:

12.1.HER_umsögn_Ofanleiti_22_05_26.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-12
105 Reykjavík

Reykjavík 22.maí 2026
HER-202604-7594

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 478/2026 í skipulagsgátt, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454. Skipulagslýsing

Vísað er til máls nr. 478/2026 í skipulagsgátt, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454. Skipulagslýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn

HER vill byrja á að gera athugasemd við að ekki er fjallað um umferðarhávaða og loftmengun í skipulagslýsingu né að ávarpa þurfi þessi atriði í umhverfismati. Deiliskipulagssvæðið liggur við Kringlumýrarbraut sem er umferðarpungur þjóðvegur í þéttbýli og auk þess við Listabraut og Kringluna. Heildarsólarhringsumferð við deiliskipulagsreitinn er yfir 50.000 bílar á sólarhring. Það er því fyrirsjáanlegt að umferðarhávaði og loftmengun eru áskorun á þessum stað. Því þarf að fjalla um þessa þætti í umhverfismati og tilgreina hvaða mótvægisáðgerða skal grípa til.

Í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða segir að við skipulagsgerð skuli miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist - Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Taka þarf fram á deiliskipulagsskilmálum að skipulagsyfirvöld hyggist nýta sér undanþáguna skv. 5. gr. hávaðareglugerðar og sýna þarf fram á að kröfunni um flokk C sé náð fyrir allar íbúðir. Það þýðir að allar íbúðir þurfa að hafa eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstig fer ekki yfir 50 dB. Þar sem dvalarsvæði er afmarkað á lóð má hávaði ekki vera yfir 55 dB.

HER mælir með að nægt rými verði tekið frá á deiliskipulagsreitnum til að koma við t.d. hljóðveggjum eða mönum og einnig trjágróðri og runnum til að draga úr svifryksmengun.

HER vill einnig benda á að blágrænar ofanvatnslausnir á deiliskipulagssvæðinu þarf að skoða í samhengi við slíkar lausnir á nærliggjandi skipulagsreitum. Tryggja þarf samhangandi rennislísið fyrir ofanvatn.



Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir við málið á síðari stigum.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Mál nr. 0478/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0478/2026, Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454 (Lýsing)

Athugasemd:

Meðfylgjandi er umsögn Vegagerðarinnar

Höfundur: Cecilía Þórðardóttir

Sent inn þann: 22.05.2026 , **Fyrir hönd:** Vegagerðin - Höfuðborgarsvæði

Viðhengi:

13.1.0478_2026 Ofanleiti 2.pdf

Nýtt deiliskipulag - lýsing

Umsögn Vegagerðarinnar



Móttakandi:

Sveitarfélag:	Reykjavíkurborg
Nafn:	Helena Stefánsdóttir
Netfang:	

Nýtt deiliskipulag, lýsing:

Breytt deiliskipulag, lýsing:

Nafn skipulags:	Ofanleiti 2 - Nýtt deiliskipulag - USK26020454
Hönnuður:	Reykjavíkurborg
Dags. gagna:	Mars 2026
Málsnúmer á skipulagsgátt:	478/2026

Síða 1/2

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreint efni með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar.

Vegir sem skipulagið hefur áhrif á:

Nafn vegar:	Hafnarfjarðarvegur
Númer-kafl:	40-01
Vegflokkur:	Stofnvegur
Vegtegund:	A34
Breidd veghelgunarsvæðis *	30m
Lágmarksfjarlægð á milli vegamóta:**	600-2.000m

*mælt til hvorrar handar frá miðlínu vegar.

**sjá Veghönnunarreglur.

Vegagerðin mælir eindregið með virku samráði á vinnslustigi skipulagstillögunnar en fer jafnframt fram á að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum.

Vegagerðin vekur athygli á leiðbeiningunum „Vegir og skipulag“ sem ætlað er að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar. Sjá heimasíðu Vegagerðarinnar.

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði 30 m breitt til hvorrar handar frá miðlínu stofnvega en 15 m frá miðlínu annara þjóðvega. **Framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.** Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Um veghelgun á gatnamótum gilda sérstakar reglur. En skv. 32. grein Vegalaga nr. 80/2007 er veghelgun á gatnamótum 40m frá skurðpunkti miðlína. Ef sérstaklega stendur á getur veghaldari fært þessu mörk út, allt að 150m frá skurðpunkti miðlína.

Vegagerðin
Suðurhrauni 3
210 Garðabæ
+354 522 1000

SNI-2305-1

Hönnun á legu Borgarlínu á Hafnarfjarðarvegi meðfram reitnum og yfir gatnamót við Listabraut stendur yfir og því óvíst hvernig gatnamótin verða útfærð. Vegagerðin leggur áherslu á að frumdrög og rýmisþörf gatnamótanna liggi fyrir og að deiliskipulag Ofanleitis 2 taki mið að því.

Nýtt deiliskipulag mun hafa í för með sér umferðaraukningu og fer Vegagerðin fram á að unnið verði samgöngumat fyrir svæðið. Í matinu skal koma fram áætluð aukning umferðar. Þá er átt við umferð akandi, hjólandi og gangandi vegfarenda. Gera skal grein fyrir aðgengi að almenningssamgöngum. Koma skal fram hvernig fyrirhugað er að koma á mótis við fyrirséða umferðaraukningu þannig að greiðfærni og umferðaröryggi verði ákjósanlegt.

Vegagerðin bendir einnig á að í 18. grein Vegalaga nr. 80/2007 segir að ef byggð er skipulögð að þjóðvegi, sem fyrir er eða ákveðinn hefur verið á staðfestu skipulagi samtímis eða áður en byggð er skipulögð, skal sveitarfélag bera allan kostnað vegna mannvirkja sem nauðsynleg eru til að skýla byggð fyrir umferðarhávaða.

Síða 2/2

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Cecilía Þórðardóttir
Verkefnastjóri á Höfuðborgarsvæði

Vegagerðin