



Borgarráð

Reykjavík, 15. júní 2026

MSS25100071

Eftirfylgni úrbótatillagna Innri endurskoðunar og ráðgjafar vegna Álfabakka 2 A

Lagt er til að borgarráð samþykki að vísa 12 úrbótatillögum Innri endurskoðunar og ráðgjafar (IER) vegna úttektar á skipulagsferli Reykjavíkurborgar vegna Álfabakka 2A, í meðfylgjandi ferli hjá umhverfis- og skipulagssviði. Úrbótatillögurnar miða að því að bæta starfsemi og stjórnáslu Reykjavíkurborgar. Tillögurnar IER eru teknar saman hér að neðan sem og tillögur að frekari málsmeðferð sem er á ábyrgð umhverfis- og skipulagssviðs að vinna. Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara verði falið eftirfylgni útbótatillagnanna. Tillögurnar verða grundvöllur eftirfylgnikönnunar sem IER mun framkvæma á næsta ári.

Úrbótatillögur um yfirferð deiliskipulags og samskipti

- (5) Í verklagsreglum embættis skipulags- og byggingarfulltrúa um yfirferð deiliskipulags verði skýrar kröfur um skil og framsetningu gagna til samræmis við kröfur skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Þar þurfa að vera:
 - a) greinargóðar upplýsingar um umhverfismat deiliskipulagsáætlunarinnar skv. gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð, þó svo að áætlunin falli ekki undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem farið er yfir möguleg áhrif breytingar á aðliggjandi svæði/lóðir. Þetta ætti að skoða sérstaklega þegar um er að ræða breytingar á skipulagi á svæði sem þegar hefur verið byggt upp eða er í byggingu. Nýta má þær upplýsingar til að áhættumeta breytingu deiliskipulags.
 - b) skýrir deiliskipulagsskilmálar um umfang mannvirkja, þar á meðal fjölda hæða og hámarkshæð í metrum í samræmi við b-lið 2. mgr. gr. 5.5.3 og 3. mgr. b-liðar gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð.
 - c) skýrar upplýsingar um gildi skýringarmynda sem sýndar eru í deiliskipulagi. Ef eingöngu er um eina mögulega útfærslu að ræða þarf það að koma skýrt fram.
 - d) afstöðumyndir, þrívíddarteikningar og myndir af skuggavarpi skv. gr. 5.5.4 í skipulagsreglugerð.
- (6) Umhverfis- og skipulagsráð móti skýr viðmið um hvernig svara eigi ábendingum og áhyggjum íbúa í skipulagsmálum. Ef athugasemdir eru þess eðlis að ekki er hægt að svara með skýrum hætti um áhrif skipulagsákvæða skal endurskoða viðkomandi ákvæði eða skýra þau frekar.
- (7) Í anda góðrar stjórnáslu, með skilvirkni, gagnsæi og traust að leiðarljósi, tryggji embætti skipulags- og byggingarfulltrúi að þegar deiliskipulagi er breytt komi fram í skipulagsgögnum öll helstu deiliskipulagsákvæði sem gilda um svæðið en ekki aðeins þau sem breytt er. Tilvísun í gildandi skipulag án samantektar getur verið



Reykjavík



ófullnægjandi, sérstaklega þar sem margar breytingar hafa verið gerðar og erfitt getur verið að greina hvaða ákvæði eru í gildi.

- (8) Embætti skipulags- og byggingarfulltrúa tryggji með skýru verklagi og gæðaeftirliti að:
 - auglýsingar um deiliskipulag séu settar fram á skýran hátt og birtist rétt þannig að hagsmunaaðilar geti auðveldlega áttað sig á efni þeirra og mögulegum áhrifum.
 - hagsmunaaðilar fái áreiðanlegar upplýsingar um breytingar á deiliskipulagi sem geta haft áhrif á hagsmuni þeirra. Ekki er nægjanlegt að senda eingöngu tilkynningar með bréfi, nema sem ábyrgðarbréf. Tilkynningar skulu einnig sendar rafrænt til að tryggja skilvirka og örugga miðlun upplýsinga.
- (9) Embætti skipulags- og byggingarfulltrúa tryggji að staðfest sé að þeir aðilar sem vinna að gerð deiliskipulags fyrir Reykjavíkurborg uppfylli hæfisskilyrði samkvæmt 8. mgr. 7. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og séu skráðir á lista Skipulagsstofnunar yfir aðila sem uppfylla þau skilyrði.
- (10) USK tryggji að lóðarvilyrðishöfum verði frá upphafi veittar skýrar leiðbeiningar um stefnumörkun borgarinnar sem gildir um viðkomandi lóð, sbr. 7. gr. stjórnsýslulaga, og að viðhaldið sé virku samtali við kaupendur til að samræma væntingar í skipulagsferlinu. Jafnframt formfesti USK stjórnsýsluferli samgöngumats með skýrum verkferlum og ábyrgðarkeðju í samræmi við deiliskipulagsferli.

Úrbótatillaga um afgreiðslu byggingarleyfa

- (11) Embætti skipulags- og byggingarfulltrúa tryggji eftirfarandi við afgreiðslu byggingarleyfa:
 - a) Fram fari formlegt, skjalfest og rekjanlegt mat á því hvort framkvæmd teljist matsskyld áður en byggingarleyfi er samþykkt og gefið út, í samræmi við 8.–12. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
 - b) Fyrir liggja fullnægjandi og tæknilega rétt gögn samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012. Afstöðumyndir skulu sýna mannvirki á aðliggjandi lóðum og séruppdrættir skulu liggja fyrir áður en framkvæmdir hefjast, þannig að hægt sé að leggja mat á grenndaráhrif, hönnun og samræmi við skipulag.

Úrbótatillögur um skipulag USK, fundargerðir og starf fagráða

- (1) USK ljúki við innleiðingu þeirra breytinga sem ákveðnar hafa verið, á skipulagi og vinnulagi, á markvissan og heildstæðan hátt og fái í framhaldinu stuðning ráðgjafa til að meta hvort markmiðum með breytingunum hafi verið náð.
- (2) USK uppfæri verkferla og verklagsreglur fyrir meginferlið *sala-skipulag-hönnun-uppbygging* fyrir lok 2026 og ljúki við innleiðingu gæðakerfis m.t.t. nýs skipulags og breytts vinnulags. Samhliða ætti að framkvæma áhættumat og greina helstu flöskuhálsa í verkferlum til að tryggja skilvirkni og samræmi við markmið stefnu sviðsins.



- (3) Jafnframt meti USK mönnun og tryggji að hún sé í samræmi við umfang verkefna og að þau séu unnin skilvirkt, með stöðugri eftirfylgni og að samskiptin í tengslum við þau séu markviss og samræmd.
- (4) Reykjavíkurborg innleiði verklag fyrir fagráð sem sé byggt á árlegri starfsáætlun, áhættumati verkefna og reglubundnum samantektum um stöðu og umfang mála. Efla þarf sameiginlegan skilning á ábyrgð og verkaskiptingu stjórnarsýslu og fagráða í skipulagsferlinu í samræmi við samþykktir borgarinnar. Þá verði metið hvort umfang verkefna, undirbúningstími funda og seta ráðsmanna í fleiri en einu fagráði styðji við fullnægjandi yfirferð mála.
- (12) Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða leiti leiða til að styrkja verklag við gerð fundargerða. Mikilvægt er að hafa fundargerðir skýrar, áreiðanlegar og aðgengilegar enda þjónar það grundvallarpáttum vandaðrar stjórnarsýslu.

Tækifæri til umbóta um heimildir skoðunarmanna

- Vel færi á því að Reykjavíkurborg héldi utan um heimildir skoðunarmanna sinna ásamt flokkun bygginga í skoðunarflokka til að tryggja að þær hljóti skoðun hjá skoðunarmanni með réttar heimildir.

Hildur Björnsdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Niðurstöður úttektar IER vegna skipulagsferils Reykjavíkurborgar vegna Álfabakka 2



Skipulagsferli Álfabakka 2A



Innri endurskoðun og ráðgjöf Reykjavíkurborgar

21. maí 2026
IER25010004

Úrbótatillögur Innri endurskoðunar og ráðgjafar

Í úttektinni var farið yfir skipulagsferli Reykjavíkurborgar vegna Álfabakka 2A. Á grundvelli greiningar á verklagi og framkvæmdum í tengslum við þetta mál eru settar fram 12 úrbótatillögur sem miða að því að bæta starfsemi og stjórnsýslu Reykjavíkurborgar. Tillögurnar eru teknar saman hér að neðan og verða grundvöllur eftirfylgnikönnunar IER með innleiðingu umbóta. Niðurstöður eftirfölginnar verða kynntar í endurskoðunarnefnd þegar þær liggja fyrir og í kjölfarið sendar borgarráði.

Úrbótatillögur um yfirferð deiliskipulags og samskipti

- (5) Í verklagsreglum embættis skipulags- og byggingarfulltrúa um yfirferð deiliskipulags verði skýrar kröfur um skil og framsetningu gagna til samræmis við kröfur skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Þar þurfa að vera:
 - a) greinargóðar upplýsingar um umhverfismat deiliskipulagsáætlunarinnar skv. gr. 5.4.1 í skipulagsreglugerð, þó svo að áætlunin falli ekki undir ákvæði laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, þar sem farið er yfir möguleg áhrif breytingar á aðliggjandi svæði/lóðir. Þetta ætti að skoða sérstaklega þegar um er að ræða breytingar á skipulagi á svæði sem þegar hefur verið byggt upp eða er í byggingu. Nýta má þær upplýsingar til að áhættumeta breytingu deiliskipulags.
 - b) skýrir deiliskipulagsskilmálar um umfang mannvirkja, þar á meðal fjölda hæða og hámarkshæð í metrum í samræmi við b-lið 2. mgr. gr. 5.5.3 og 3. mgr. b-liðar gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð.
 - c) skýrar upplýsingar um gildi skýringarmynda sem sýndar eru í deiliskipulagi. Ef eingöngu er um eina mögulega útfærslu að ræða þarf það að koma skýrt fram.
 - d) afstöðumyndir, þrívíddarteikningar og myndir af skuggavarpi skv. gr. 5.5.4 í skipulagsreglugerð.
- (6) Umhverfis- og skipulagsráð móti skýr viðmið um hvernig svara eigi ábendingum og áhyggjum íbúa í skipulagsmálum. Ef athugasemdir eru þess eðlis að ekki er hægt að svara með skýrum hætti um áhrif skipulagsákvæða skal endurskoða viðkomandi ákvæði eða skýra þau frekar.
- (7) Í anda góðrar stjórnsýslu, með skilvirkni, gagnsæi og traust að leiðarljósi, tryggi embætti skipulags- og byggingarfulltrúi að þegar deiliskipulagi er breytt komi fram í skipulagsgögnum öll helstu deiliskipulagsákvæði sem gilda um svæðið en ekki aðeins þau sem breytt er. Tilvísun í gildandi skipulag án samantektar getur verið ófullnægjandi, sérstaklega þar sem margar breytingar hafa verið gerðar og erfitt getur verið að greina hvaða ákvæði eru í gildi.
- (8) Embætti skipulags- og byggingarfulltrúa tryggi með skýru verklagi og gæðaeftirliti að:
 - auglýsingar um deiliskipulag séu settar fram á skýran hátt og birtist rétt þannig að hagsmunaaðilar geti auðveldlega áttað sig á efni þeirra og mögulegum áhrifum.
 - hagsmunaaðilar fái áreiðanlegar upplýsingar um breytingar á deiliskipulagi sem geta haft áhrif á hagsmuni þeirra. Ekki er nægjanlegt að senda eingöngu tilkynningar með bréfi, nema sem ábyrgðarbréf. Tilkynningar skulu einnig sendar rafrænt til að tryggja skilvirka og örugga miðlun upplýsinga.
- (9) Embætti skipulags- og byggingarfulltrúa tryggi að staðfest sé að þeir aðilar sem vinna að gerð deiliskipulags fyrir Reykjavíkurborg uppfylli hæfisskilyrði samkvæmt 8. mgr. 7. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og séu skráðir á lista Skipulagsstofnunar yfir aðila sem uppfylla þau skilyrði.

- (10) USK tryggi að lóðarvilyrðishöfum verði frá upphafi veittar skýrar leiðbeiningar um stefnumörkun borgarinnar sem gildir um viðkomandi lóð, sbr. 7. gr. stjórnsýslulaga, og að viðhaldið sé virku samtali við kaupendur til að samræma væntingar í skipulagsferlinu. Jafnframt formfesti USK stjórnsýsluferli samgöngumats með skýrum verkferlum og ábyrgðarkeðju í samræmi við deiliskipulagsferli.

Úrbótatillaga um afgreiðslu byggingarleyfa

- (11) Embætti skipulags- og byggingarfulltrúa tryggi eftirfarandi við afgreiðslu byggingarleyfa:
 - a) Fram fari formlegt, skjalfest og rekjanlegt mat á því hvort framkvæmd teljist matsskyld áður en byggingarleyfi er samþykkt og gefið út, í samræmi við 8.–12. gr. laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.
 - b) Fyrir liggja fullnægjandi og tæknilega rétt gögn samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012. Afstöðumyndir skulu sýna mannvirki á aðliggjandi lóðum og séruppdrættir skulu liggja fyrir áður en framkvæmdir hefjast, þannig að hægt sé að leggja mat á grenndaráhrif, hönnun og samræmi við skipulag.

Úrbótatillögur um skipulag USK, fundargerðir og starf fagráða

- (1) USK ljúki við innleiðingu þeirra breytinga sem ákveðnar hafa verið, á skipulagi og vinnulagi, á markvissan og heildstæðan hátt og fái í framhaldinu stuðning ráðgjafa til að meta hvort markmiðum með breytingunum hafi verið náð.
- (2) USK uppfæri verkferla og verklagsreglur fyrir meginferlið *sala-skipulag-hönnun-uppbygging* fyrir lok 2026 og ljúki við innleiðingu gæðakerfis m.t.t. nýs skipulags og breytts vinnulags. Samhliða ætti að framkvæma áhættumat og greina helstu flöskuhálsa í verkferlum til að tryggja skilvirkni og samræmi við markmið stefnu sviðsins.
- (3) Jafnframt meti USK mönnun og tryggi að hún sé í samræmi við umfang verkefna og að þau séu unnin skilvirkt, með stöðugri eftirfylgni og að samskiptin í tengslum við þau séu markviss og samræmd.
- (4) Reykjavíkurborg innleiði verklag fyrir fagráð sem sé byggt á árlegri starfsáætlun, áhættumati verkefna og reglubundnum samantektum um stöðu og umfang mála. Efla þarf sameiginlegan skilning á ábyrgð og verkaskiptingu stjórnsýslu og fagráða í skipulagsferlinu í samræmi við samþykktir borgarinnar. Þá verði metið hvort umfang verkefna, undirbúningstími funda og seta ráðsmanna í fleiri en einu fagráði styðji við fullnægjandi yfirferð mála.
- (12) Skrifstofa stjórnsýslu og gæða leiti leiða til að styrkja verklag við gerð fundargerða. Mikilvægt er að hafa fundargerðir skýrar, áreiðanlegar og aðgengilegar enda þjónar það grundvallarþáttum vandaðrar stjórnsýslu.

Tækifæri til umbóta um heimildir skoðunarmanna

- Vel færi á því að Reykjavíkurborg héldi utan um heimildir skoðunarmanna sinna ásamt flokkun bygginga í skoðunarflokka til að tryggja að þær hljóti skoðun hjá skoðunarmanni með réttar heimildir.