



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 27. mars 2025  
USK25030204

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 26. mars 2025 um eftirfarandi mál:

### **Elliðaárdalur - Breyting á deiliskipulagi - Rafstöðvarvegur 4 – Toppstöðin**

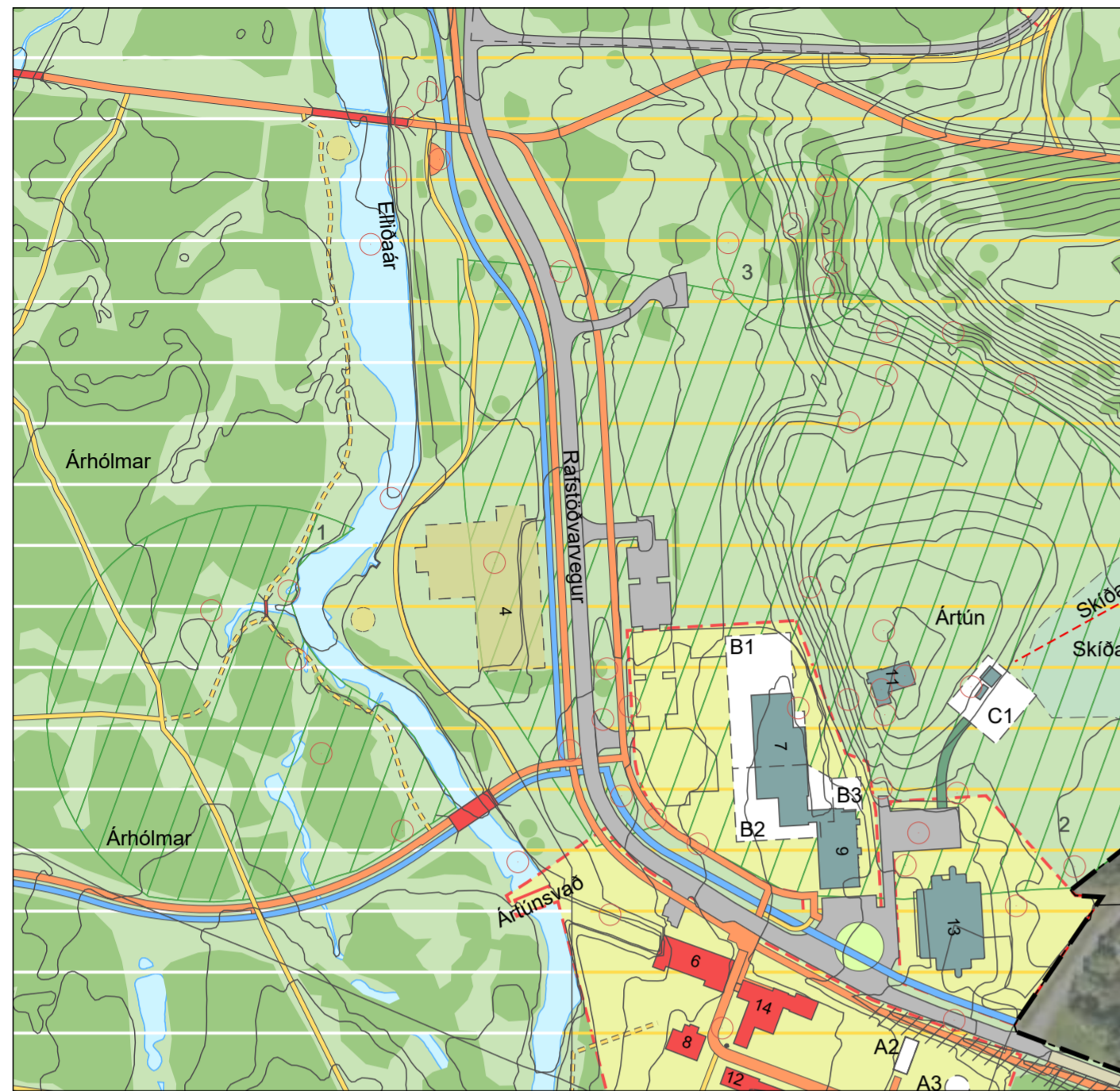
Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi Elliðaárdals vegna lóðar nr. 4 við Rafstöðvarveg, Toppstöðin. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreind er lóð umhverfis Toppstöðina og gert ráð fyrir að byggingin standi áfram í stað þess að vera víkjandi, kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggji í gegnum hana meðfram Elliðaár og skilgreindur er byggingarreitur (D1) umhverfis núverandi byggingu og innan hans er heimilt að viðhalda eða endurbyggja núverandi byggingu, samkvæmt uppdrætti Landslags, dags. 24. mars 2025.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

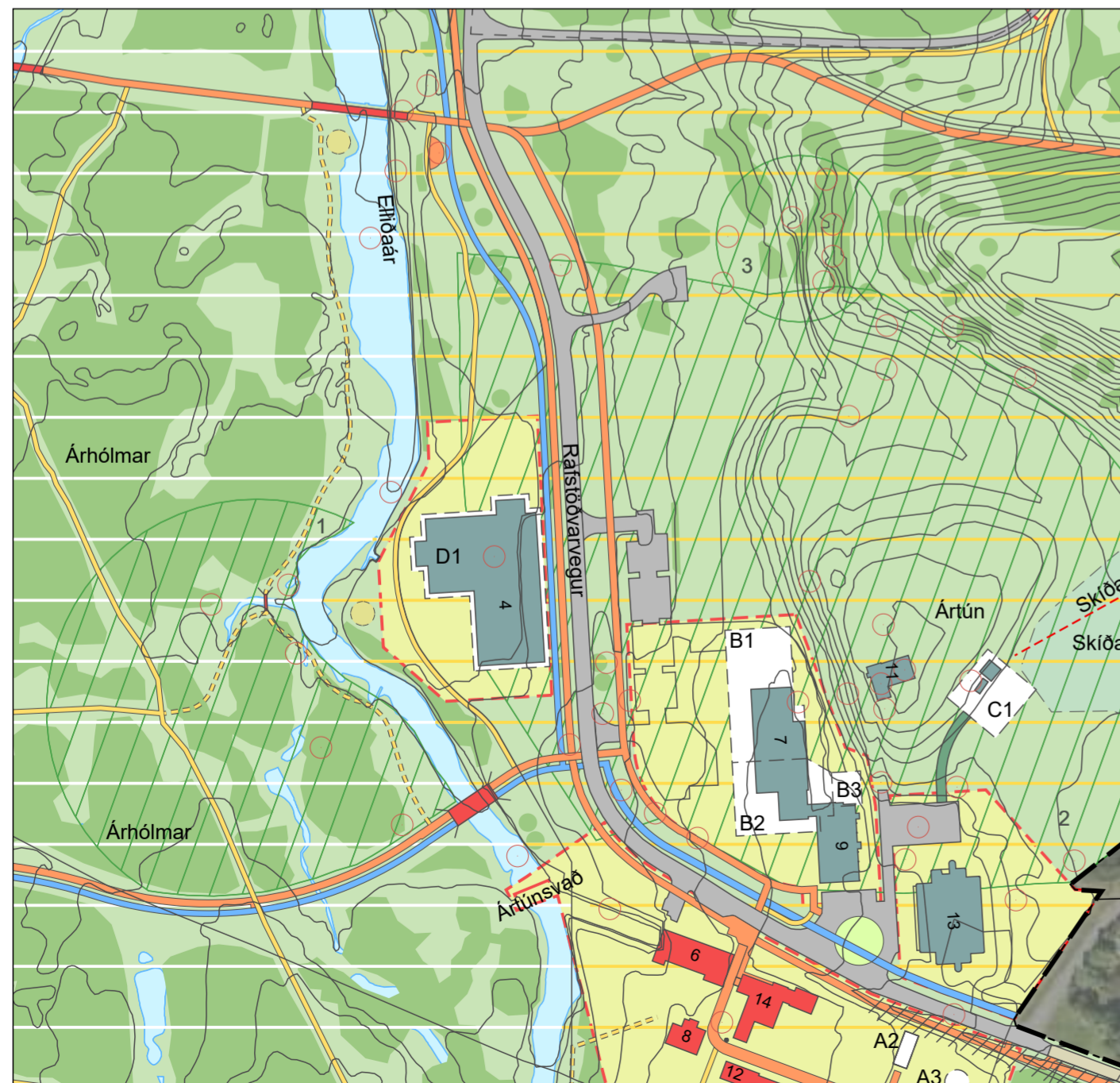
Vísað til borgarráðs.

Auðun Helgason  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða  
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Uppdráttur Landslags, dags. 24. mars 2025.



Gildandi deiliskipulag



Breyting á deiliskipulagi

## Elliðaárdalur - deiliskipulag

### Breyting á deiliskipulagi - Toppstöðin

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

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

### Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

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

Stærð lóðarinnar er 6.904 m<sup>2</sup> og sú kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggja í gegnum hana meðfram Elliðaá. Frágangur lóðar skal vera þannig að lóðin fái grænt yfirbragð, verði aðgengileg almenningi til útivistar og lóðarhönnun taki mið af vistkerfi dalsins og nálægðar við Elliðaár. Endanleg útfærsla lóðamarka getur tekið breytingum og er háð skilyrðum sem taka þarf tillit og varða vatnasvið og lífríki Elliðaáa.

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

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

Stærð byggingarinnar skv. fasteignaskrá HMS er 6.483 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

### Umhverfisáhrif

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

### Samræmi við aðrar áætlanir

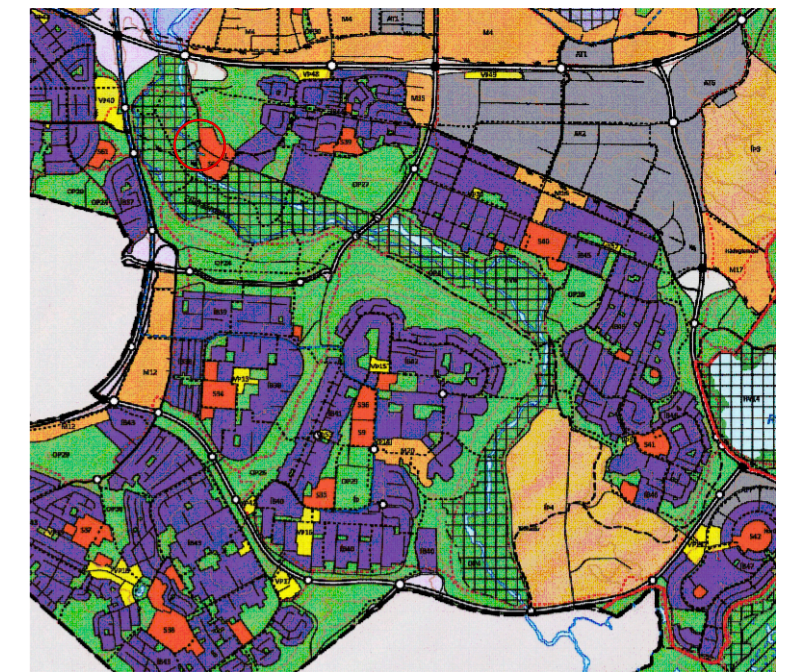
Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

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

var samþykkt í/á \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_.

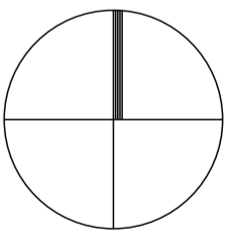
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_.

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



HLUTI AÐALSKIPULAGS 2040  
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytingar

	Deiliskipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Byggingar
	Víkjandi byggingar
	Friðlýstar byggingar
	Byggingarreitur
	Götur og bílastæði
	Samrými hjólandi og akandi
	Reiðstígur/veiðislóði
	Brú
	Undirgöng
	Hjólastígar
	Stofnstígar
	Tengistígar
	Náttúrutígar
	Aningastaður / fræðsla
	Hestagerði
	Ofanvatnslaut
	Gróður
	Nú tíma hraun
	Hverfisvernd samstæðra húsa og heilda.
	Hverfisvernd
	Friðlýst svæði
	Minjar - verndarsvæði
	Minjar
	Frisbigolfvöllur
	Þjónustuvegur



## REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR

### BREYTING Á DEILISKIPULAGI - TILLAGA

### SKIPULAGSUPDRÁTTUR - SUÐURHLUTI

TEIKN NR:	HANNAÐ:	PH/GRG/ÓI
KVARDI-A2: 1:2500	TEIKNAD:	ER/GRG/ÓI
DAGS: 24.03.2025	VERKNR:	25049

