



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. maí 2026
USK25080143

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 6. maí 2026 um eftirfarandi mál:

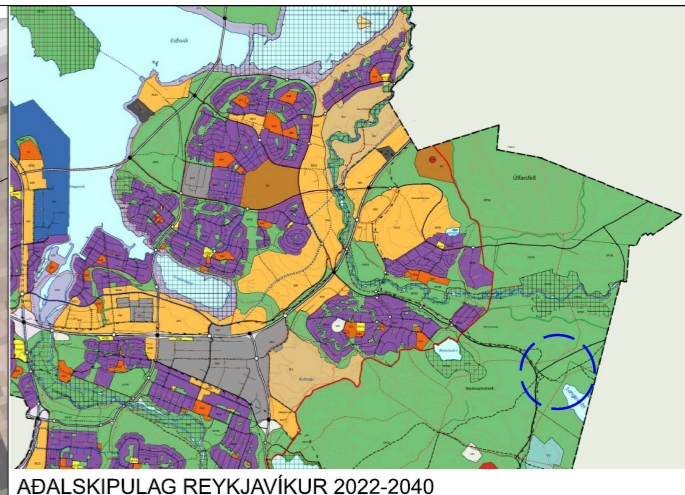
Langavatnsvegur 3 - Nýtt deiliskipulag

Lögð fram umsókn Betula landslagsarkitekta ehf. dags. 14. ágúst 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóð nr. 3 við Langavatnsveg. Í tillögunni sem lögð er til felst að koma fyrir ferðapjónustu og afmarka útivistarsvæði á lóðinni, samkvæmt uppdr. Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 28. apríl 2025. Einnig er lögð fram greinargerð Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 23. apríl 2026. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við rammaskipulag Austurheiða.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: uppdr. Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 28. apríl 2025 og greinargerð Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 23. apríl 2026.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2022-2040

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af _____

Reykjavík þann _____

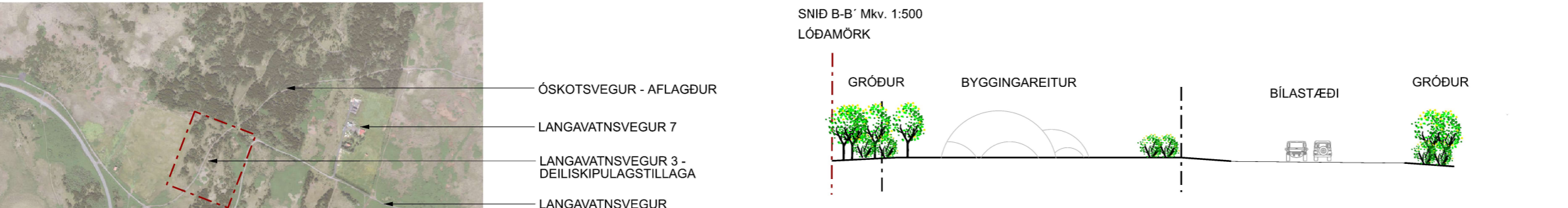
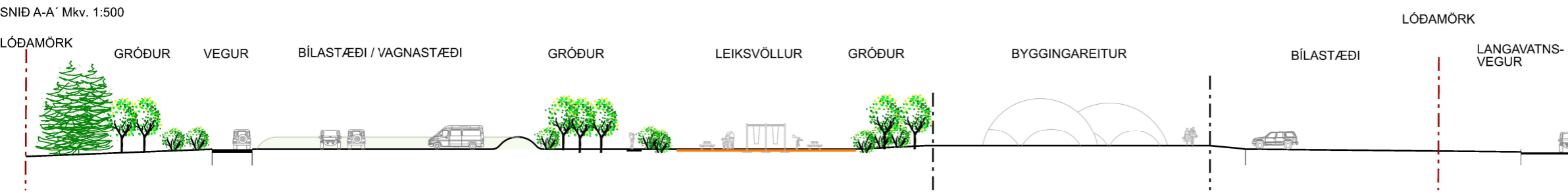
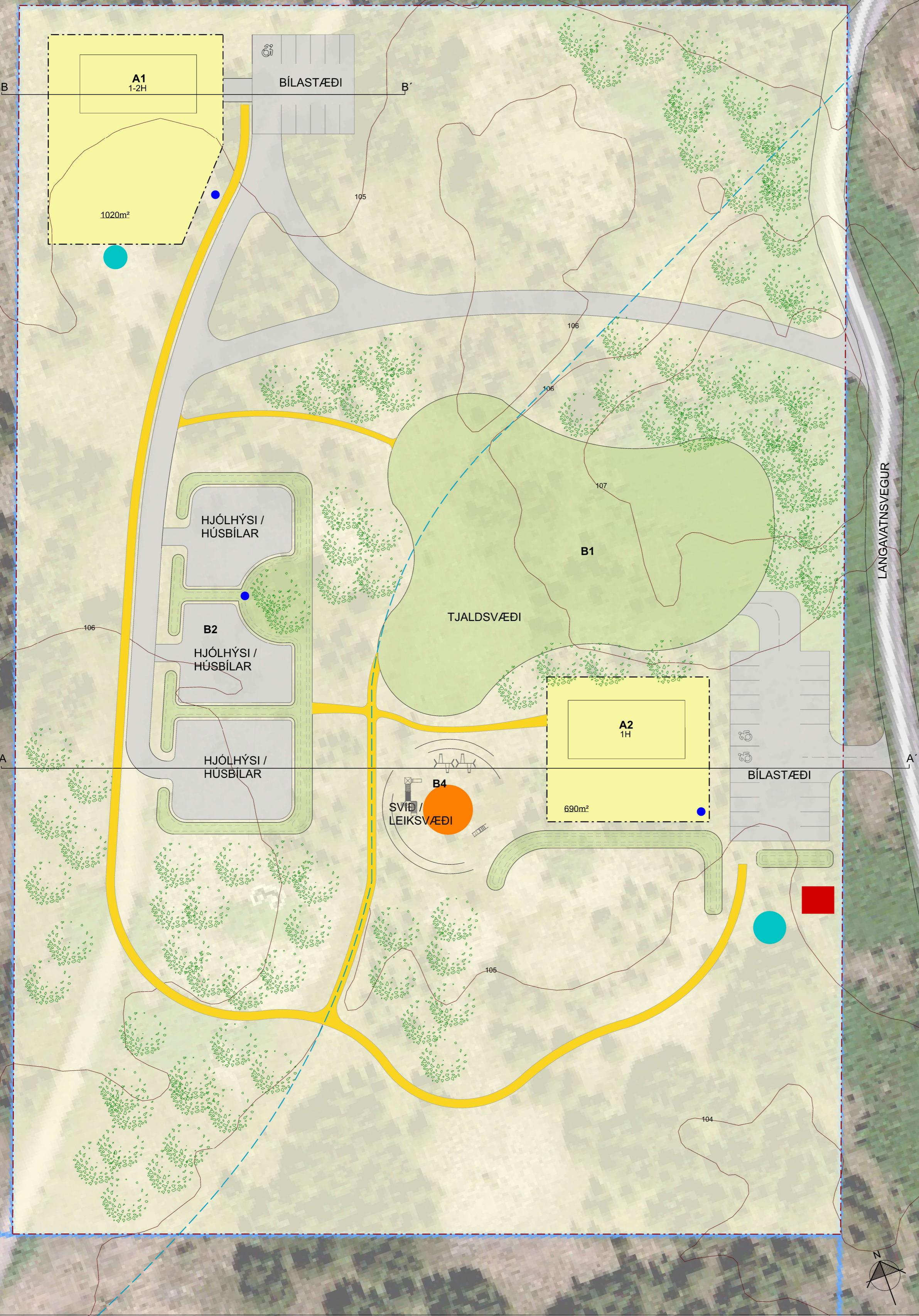
Tillaga auglýst frá _____ til _____

með athugasemdarfræst til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

SKÝRINGAR:

- Afmörkun á deiliskipulagi / Lóðamörk
- Hæðir á landi
- Gömul þjóðleið
- Byggingareitur
- Stærð á byggingareit
- Heiti húsa og byggingareita
Hæð húsa á reit
- Svæði innan deiliskipulags
- Vegur
- Bílastæði
- Bílastæði fyrir hreyfihlaða
- Gönguleiðir
- Græn ásýnd - gróðursetning plantna
- Gras manir
- Leikvöllur
- Rotþró - leiðbeinandi staðsetning
- Rafmagnsinntak
- Brunahani - leiðbeinandi staðsetning



BYGGINGAREITUR:

Heiti	Byggingareitur	Grunnfötur hús
A1 Starfsmannahús	1020 m ²	180 m ²
A2 Þjónustuhús	670 m ²	250 m ²
Samtals:	1710 m ²	430 m ²

DAGS.	BREYTING	TEIKN.

Betula landslagsarkitektar ehf.
Lilja Kristín Ólafsdóttir
Sími: 8999988
netfang: betula@betula.is
www.betula.is
F.I.L.A. - Félag Íslenskra landslagsarkitekta

LANGAVATNSVEGUR 3
113 REYKJAVÍK

DEILISKIPULAG

GRUNNTEIKNING

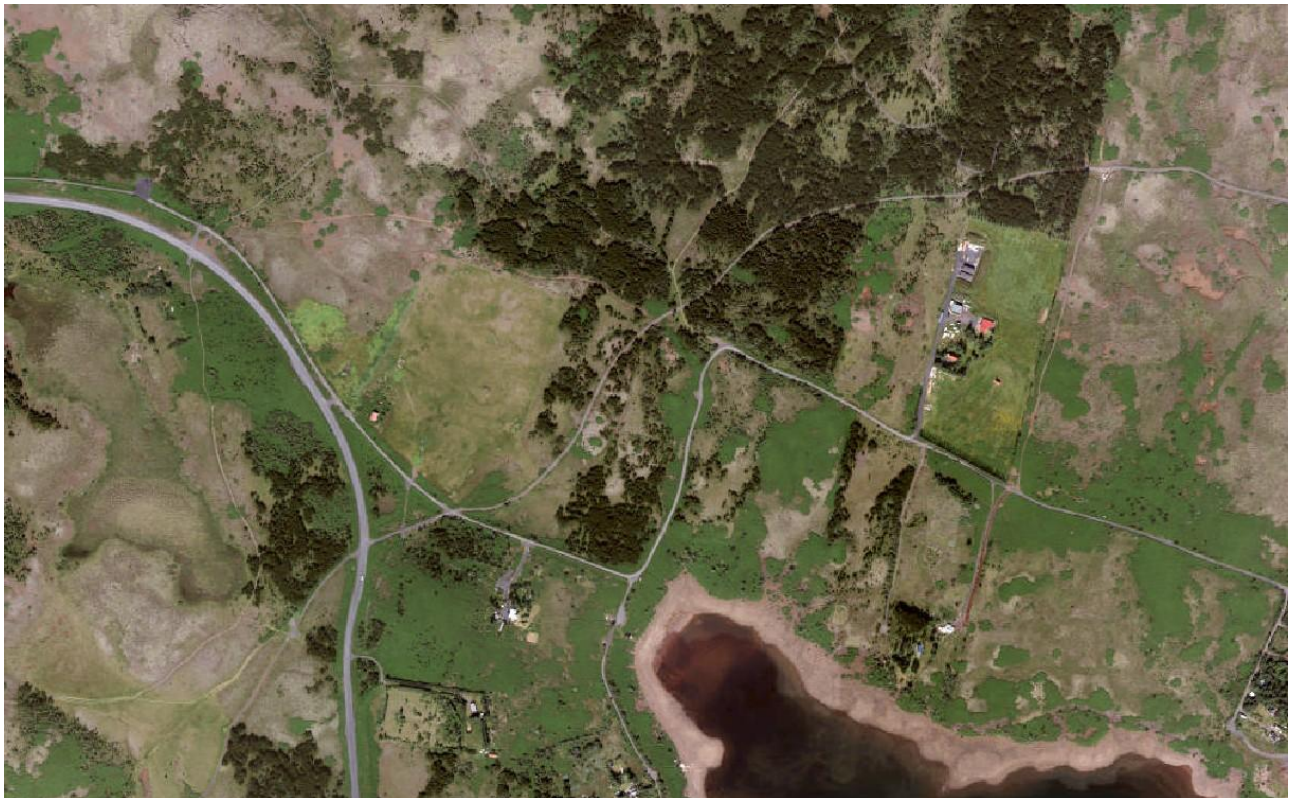
DAGSETN.	MKV.	HANNAD:	TEIKNAD:
28.04.2026	1:500 A2	LKÓ	LKÓ

VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA:
0000-V111	S01	.

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGU - FJÓLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

LANGAVATNSVEGUR 3

Deiliskipulag



Lilja Kristin Ólafsdóttir – Betula landslagarkitektar
23.04.2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur	3
1.1. Markmið	3
1.2. Skipulagsgögn	3
1.3. Staða skipulagsmála	3
1.3.1 Aðalskipulag	3
1.3.2 Deiliskipulag	4
2. Forsendur og staðhættir	5
2.1 Almennt	5
2.2 Skipulagsvæðið	5
2.1 Staðhættir	5
2.3.1 Jarðmyndanir	5
2.3.2 Veðurfar	6
2.3.3 Gróður og lífríki	6
2.3.4 Fornminjar	7
3. Deiliskipulag – útfærsla og almennir skilmálar	8
3.1 Samgöngur	8
3.2 Göngustígar	8
3.3 Frágangur lóðar	8
3.4 Sorp	9
3.5 Veitur og lagnir	9
3.6 Fráveita	9
3.7 Blágrænar ofanvatnslausnir	9
3.8 Mat á umhverfispáttum	10
3.3.1 Landgæði / landslag og ásýnd	10
3.3.2 Gróður og lífríki	11
3.3.3 Heilsa og öryggi	11
3.3.4 Samfélag	11
3.3.5 Minjar	12
3.3.6 Samantekt	12
4. Byggingaskilmálar	13
4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir	13
4.2 Mæli- hæðarblöð	13
4.3 Byggingarreitur	13
4.4 Aðrir reitir	14

1. Inngangur

Tillaga að deiliskipulagi er unnið til að koma fyrir ferðapjónustu og afmarka útivistarsvæði að Langavatnsvegi 3, L113423. Svæðið er jarðarskiki vestan við Langavatn í landi Reykjavíkurborgar en samtals er jörðin rúmlega 30.200 m² að stærð. Nýting hennar hefur að mestu leyti verið í tengslum við útivist á síðustu áratugum.

1.1. Markmið

- Að afmarka svæði fyrir ferðapjónustu, tjaldsvæði og húsbíla
- Að nýta innviði sem svæðið hefur upp á að bjóða eins og vegi sem eru til staðar.
- Að koma fyrir starfsmannahúsi.
- Að koma fyrir þjónustuhúsi.
- Að staðsetja leiksvæði.
- Að nýta þann gróður sem fyrir er á svæðinu og efla hann.
- Að tengja svæðið við nálæg svæði til útivistar.

1.2. Skipulagsgögn

Deiliskipulagið samanstendur af eftirfarandi gögnum. Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:500 og greinargerð.

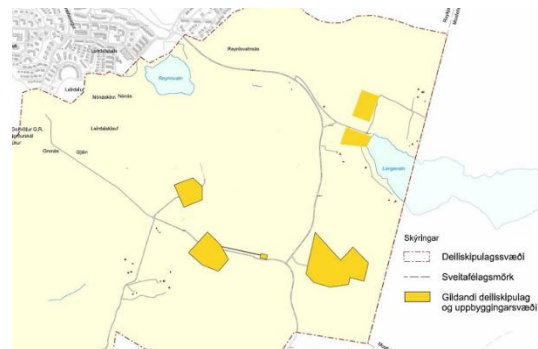
1.3. Staða skipulagsmála

1.3.1 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skilgreind landnotkun fyrir svæðið, OP15, þ.e. opið svæði Austurheiða innan græna trefilsins. Svæðið sem er utan er hluti svæðis sem skilgreinir mörk útmerkur og þéttbýlis. Um er að ræða svæði þar sem gert er ráð fyrir aukinni áherslu á sambland útivistar, frístundariðu og skógræktar.



Mynd 1. Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur



Mynd 2. Hluti af korti frá Rammaskipulagi Austurheiða

Í rammaskipulagi Austurheiða er deiliskipulagssvæði Langavatnsvegur 3 skilgreint sem fyrirhugað uppbyggingarsvæði.

Í kafla aðalskipulags sem fjallar um stakar húsbyggingar á opnum svæðum (OP15) segir: „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 gistinguþjónustu, 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).

Þar sem nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir starfsemi í formi þjónustu við ferðamenn fellur það vel að þeim mörkum sem sett eru innan aðalskipulags Reykjavíkur og rammaskipulags Austurheiða.

1.3.2 Deiliskipulag

Í dag er ekkert deiliskipulag í gildi á þessu svæði en í gildi eru nokkrar deiliskipulagsáætlanir í næsta nágrenni.

Þær helstu eru:

- Deiliskipulag Úlfarsárdals, útivistarsvæði.
- Deiliskipulag frístundalóða við norðanvert Langavatn.
- Deiliskipulag, Flugvöllur á Hólmsheiði.

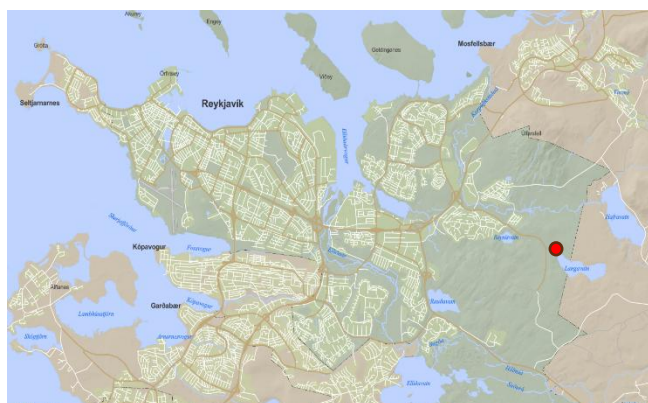
2. Forsendur og staðhættir

2.1 Almennt

Grunnforsendur nýs deiliskipulags eru að nýta þetta fallega landsvæði til að skapa meira líf á svæðinu. Markmiðið er að gefa bæði almenningi og ferðamönnum ástæðu til að sækja í útjaðar Reykjavíkurborgar og njóta náttúrunnar. Á reitnum er gert ráð fyrir tjaldsvæði fyrir tjöld og ferðavagna, ásamt vönduðu og fallegu útivistarsvæði.

2.2 Skipulagsvæðið

Deiliskipulagsvæðið er um 30.200m² að stærð og er staðsett norðvestan við Langavatn í austurjaðri sveitarfélagsmarka Reykjavíkur. Svæðið afmarkast að sunnan og austan af Langavatsvegi, en nær annars yfir láglent gras- og kjarrlendi sem liggur upp í skógarjaðar til norðurs. Vestan megin markast svæðið af opnu beitilendi og láglendum lautum. Reiturinn er aflangur og liggur í norður–suður, með aðkomu um vegslóða sem tengjast Langavatsvegi.



Mynd 3. Af borgarvefsjá, staðsetning deiliskipulagsvæðis



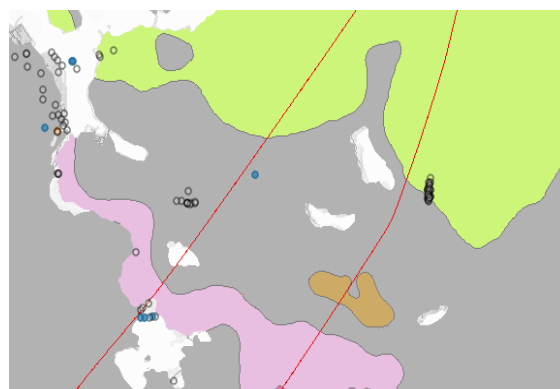
Mynd 4. Af borgarvefsjá, afmörkun deiliskipulagsvæðis

2.1 Staðhættir

2.3.1 Jarðmyndanir

Umfjöllun um jarðfræði svæðisins á heimasíðu Náttúrufræðistofnunar Íslands:

„Grágrýti - basískt og ísúr hraunlög og setlög Aldur: frá síðari hluta Ísaldar, yngri en 0,8 milljón ára. Á hlýskeiðum Ísaldar runnu hraun sem hafa verið kölluð grágrýtishraun. Flest þeirra eru dyngjuhraun. Grágrýtishraun einkennast af jökulrákuðum klöppum og klapparholtum.“

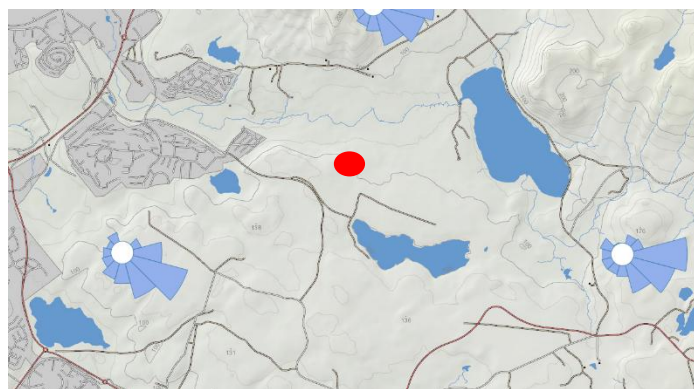


Mynd 5. Er af kostasjá Náttúrufræðistofnunar Ísland - jarðfræði

Deiliskipulagssvæðið nær ekki inn á skilgreind verndarsvæði.

2.3.2 Veðurfar

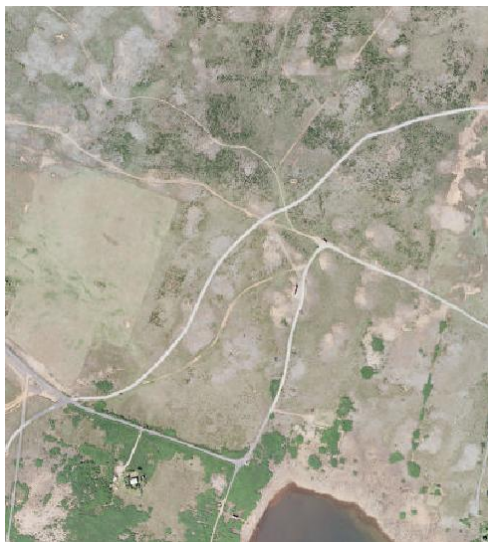
Helstu vindáttir á svæðinu koma úr austri og suðaustri. Svæðið er þó skjólgott vegna gróðurs sem plantað hefur verið á stóru svæði í kringum deiliskipulagsvæðið



Mynd 6. Af heimasíðu Veðurstofu Íslands - Vindatlas

2.3.3 Gróður og lífríki

Þó nokkuð er af gróðri á svæðinu í dag en hefur aukist mikið síðastliðnu áratugi. Þegar loftmyndir eru skoðaðar sést að árið 2007 var lítið um gróður á svæðinu en um það leyti var töluvert af trjám plantað norðan megin við Langavatsnveg 3. Í dag er aðallega að finna birki, furu, greni og víðir á svæðinu og lúpínan stingur sér inn á svæðið í norðaustur horni lóðar. Annars er landið frekar þurrt mólendi. Fuglalíf einkennist af þeirri gróðurþekju sem er á svæðinu og eru algengar mófuglstegundir á svæðinu eins og heiðlóa, spói, hrossagaukur og þúfutittlingur.



Mynd 7. Af Borgarvefsjá frá árinu 2007



Mynd 8. Af Borgarvefsjá frá árinu 2024

2.3.4 Fornminjar

Inni á vef Minjastofnunar Íslands er getið um gamla þjóðleið (nr.181176-22) sem liggur í gegnum deiliskipulagsvæðið.

Þar segir:

„Gömul leið lá frá Almannadal að Miðdalsvegi. Leiðin er skýr frá Mjódalsvegi um Miðmundardal og suðaustan við Mýraver að Hólmsheiðarvegi. Austan við hann er lítt hluti leiðarinnar sjáanlegur en hverfur svo undir yngri framkvæmdir við Langavatnsveg. Leiðin er aftur mjög greinileg frá Langavatnsvegi að Miðdalsvegi fyrir norðan Langavatn. Í ritgerð Björns Bjarnarsonar frá Gröf, „Um



Mynd 9. Mynd tekin af kortavefsjá Minjastofnunar Íslands.

örnefni“; kemur fram að hann telur að fimm leiðir hafi áður legið frá Almannadal. Ekki er ljóst hvort hann á við þessa leið, en greinilegt er að mikil umferð hefur verið þarna í gegnum tíðina. Leiðin er ekki merkt inn á herforingja-ráðskortið frá 1909 og heldur ekki inn á kort Björns Gunnlaugssonar frá 1844. Líklega er þetta ein af fornum leiðum sem voru í notkun frá fyrstu tíð, þegar aðrir búskaparhættir voru við lýði“

Á nýlegum loftmyndum má enn sjá troðning eftir veginum og hefur þetta verið þekkt reiðleið í gegnum árin. Þessi gamla leið var þó aflögð þegar ný reiðleið var gerð um 2003 aðeins vestar. Sú reiðleið er líka aflögð í dag. Þessi þjóðleið er lítt sjáanleg í dag. Á síðustu árum hefur landið gróið mikið upp og leiðin horfið á sumum svæðum. En þar sem hún sést skal nýta hana til að fræða þá sem heimsækja svæðið um gamlar þjóðleiðir. Deiliskipulagstillagan gerir þessu skil með því að setja upp skilti til upplýsingar og halda við hluta leiðarinnar sem gönguleið á milli svæða.

Aðrar skráðar fornminjar eru ekki skráðar á svæðinu en ef upp koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður að haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

3. Deiliskipulag – útfærsla og almennir skilmálar

3.1 Samgöngur

Góðar samgöngur eru inn á svæðið út frá Hólmsheiðarvegi. Sá vegur liggur frá Grafarholti og inn á Nesjavallaleið að Suðurlandsvegi. Um miðja leið tengist Langavatnsvegur við Hólmsheiðarveg og stutt er þaðan inn að deiliskipulagsvæðinu.

Tvær aðkomuleiðir eru inn á deiliskipulagsvæðið.

Önnur tengist lóð að austanverðu inn á almennt bílastæði fyrir tjaldstæði og þjónustuhús. Þar skal vera minnst 15 stæði og 2 stæði fyrir hreyfihamlaða. Aðkoma er inn á flatir tjaldsvæðis í gegnum bílastæði við þjónustuhús.

Hin aðkoman tengist svæðinu í norðausturhorni lóðarinnar. Ekið verður inn á svæði eftir nýjum vegi sem tengist inn á gamlan veg sem áður var í notkun, Óskotsveg. Vegurinn mun þjóna nýju húsi fyrir starfsfólk og hjólhýsasvæði. Við starfsmannahús skal koma fyrir 10 stæðum og 1 stæði fyrir hreyfihamlaða.

Ætla má að breyting á landnotkun muni leiða til nokkurrar aukningar í umferð að svæðinu. Við hönnun svæðisins skal því gert mat á væntanlegri umferðaraukningu og gripið til viðeigandi aðgerða til að bæta núverandi vegakerfi að uppbyggingarsvæðinu.

3.2 Göngustígar

Á svæðinu verða góðar gönguleiðir sem tengja saman helstu kjarna svæðisins og tryggja greiða og örugga umferð fyrir gesti og starfsfólk. Hluti hinnar gömlu þjóðleiðar, sem liggur um svæðið, verður nýttur sem gönguleið og þar komið upp áningarstað með fræðsluefni um sögu leiðarinnar. Á svæðinu eru fyrir nokkrir eldri slóðar sem tengjast nærliggjandi útivistarsvæðum, meðal annars að Langavatni og í gróið skóglendi norðan megin svæðisins. Gert er ráð fyrir að þeir verði hluti af gönguneti svæðisins.

3.3 Frágangur lóðar

Á lóðinni er fyrir töluverður gróður sem hefur verið hafður til hliðsjónar við mótun deiliskipulagsins. Áformað er að gróðursetja fleiri tré og runna til að efla gróðurlendi, skapa skjól og afmarka svæði á náttúrulegan hátt. Svæði fyrir byggingar, tjaldsvæði og hjólhýsi eru staðsett þannig að felling trjáa verði í lágmarki. Svæði fyrir tjöld verða sléttuð þar sem þörf krefur, þannig að sem minnst rask verði á núverandi gróðri. Við hjólhýsasvæði verða settar grasmanir eða gróið yfirborð til að tryggja náttúrulegt yfirbragð. Á svæðinu verður komið upp leiksvæði fyrir börn og gesti, með leiktækjum sem uppfylla gildandi öryggisstaðla.

3.4 Sorp

Sorpgámar skulu vera staðsettir við þjónustu- og starfsmannahús. Gera skal lokuð gerði á hvorum stað. Flokkun sorps skal fara eftir þeim viðmiðunarreglum sem sveitarfélagið gefur út. Staðsetning skýla er ekki bindandi heldur skal koma þeim fyrir á sem hentugustu stöðum fyrir aðkomu og losun.

3.5 Veitur og lagnir

Rafmagn - í dag eru, samkvæmt fasteignaskrá sumarhús á 4 lóðum sem tengjast inn á dreifikerfi rafveitu Orkuveitu Reykjavíkur og mun svæðið tengjast þeirri lögn.

Kalt vatn - Unnið er að lausn mála hjá Veitum svo svæðið fái nóg vatn fyrir þessa uppbyggingu. Veitur hafa gefið grænt ljós á að þessi mál verða leyst.

Heitt vatn - ekkert heitt vatn er á svæðinu svo upphitun húsa verður með rafmagni.

3.6 Fráveita

Allt skólp frá mannvirkjum á svæðinu skal hreinsað í samræmi við gildandi reglugerð um fráveitur og skólp (nr. 798/1999 með áorðnum breytingum nr. 450/2009 auk reglugerðar 799/1999) og gildandi byggingarreglugerðar. Frárennsli skal leyst innan lóðar og rotpróm komið fyrir á tveimur stöðum á deiliskipulagssvæðinu. Annarri rotprónni verður komið fyrir norðan megin á lóð, nærri þjónustuhúsi og hinni í suðaustur hluta lóðar.

Talið er að fyrirhuguð uppbygging á svæðinu hafi óveruleg áhrif á yfirborðs- og grunnvatnshlot þar sem jarðraski verður haldið í lágmarki og umfang byggingaframkvæmda er takmarkað. Leita skal samráðs við heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur um framkvæmdina til að tryggja að hún uppfylli allar viðeigandi reglur og staðla.

3.7 Blágrænar ofanvatnslausnir

Hafa skal að leiðarljósi við hönnun bygginga að allt vatn sem kemur af byggingum sé leitt út í umhverfið.

3.8 Mat á umhverfisþáttum

Hér skal horft til þeirra breytinga sem áhrif hafa á þá umhverfisþætti sem skilgreindir eru hér á eftir. Notaðar eru þrjár vægiseinkunnir við matið:

+	Líkur á jákvæðum áhrifum
+/-	Áhrif talin óveruleg
-	Líkur á neikvæðum áhrifum

Tafla 1. Sýnir þætti í greiningu sem unnið er með.

Við matsvinnuna eru metin möguleg áhrif á þá umhverfisþætti sem taldir eru upp í töflu 2. Litið er bæði til áhrifa sem kunna að verða vegna framkvæmda og þeirra breytinga á umhverfi sem telja má líklegt að verði í kjölfar samþykktar og gildistöku á deiliskipulagi.

Umhverfisþáttur		Matsspurningar
Landgæði	<ul style="list-style-type: none"> Jarðvegur Landgæði Landslag Veðurfar 	Mun breytingin hafa áhrif á jarðvegsgrunn svæðisins? Mun breytingin hafa áhrif á ásýnd lands? Mun breytingin hafa áhrif á veðurfar?
Gróður og lífríki	<ul style="list-style-type: none"> Lífríki Gróður Dýralíf 	Mun breytingin hafa áhrif á gróður? Mun breytingin hafa áhrifa á vistgerðir Mun breytingin hafa áhrif á dýralíf?
Heilsa og öryggi	<ul style="list-style-type: none"> Heilsa og öryggi Slysaætta 	Mun breytingin hafa áhrif á slysaættu á svæðinu?
Samfélag	<ul style="list-style-type: none"> Samfélag Landnotkun Efnahagur og atvinnulíf 	Mun breytingin hafa bætt samfélagsleg áhrif? Mun breytingin hafa hagræn áhrif?
Fornleifar og minjar	<ul style="list-style-type: none"> Fornleifar og minjar 	Mun breytingin hafa áhrif á minjar?

Tafla 2. Sýnir þær spurningar sem svarað er í mati.

3.3.1 Landgæði / landslag og ásýnd

Jarðvegsgrunnur svæðisins er að mestu úr grágrýti, þ.e. basíkum og ísúrum hraun- og setlögum sem teljast til dyngjuhrauna. Grágrýtishraun einkennast af jökulrákuðum klöppum og klappholtum. Sú jarðvegsröskun sem fylgir deiliskipulaginu felst aðallega í því að grunnur þjónustuhúsa mun ná niður í efstu jarðvegslög, en umfang raskana verður annars mjög takmarkað.

Þjónustuhús og aðkoma að tjald- og hjólhýsasvæði mun að einhverju leiti breyta ásýnd svæðisins. Áhersla verður þó lögð á að mannvirki og athafnasvæði falli sem best inn í landslag og gróður, með vönduðu efnisvali og varfærinni landmótun.

Á svæðinu hefur verið plantað töluverðu magni trjáa og runna á undanförunum áratugum, sem hefur skapað skjólgott og veðursælt umhverfi. Fyrirhuguð uppbygging er ekki talin hafa neikvæð áhrif á veðurfar eða staðbundna veðursæld, heldur fremur styrkja þá eiginleika sem fyrir eru.

Umhverfispættir	Langavatnsvegur 3	
Landgæði	+	0

3.3.2 Gróður og lífríki

Eins og komið hefur fram er svæðið mjög skjólgott og mikill gróður er á svæðinu. Greni, birki, furu og víði hefur verið plantað eða numið þar land. Önnur svæði einkennast af mólendi sem að hluta til mun víkja fyrir graslendi í tengslum við fyrirhugað tjaldsvæði. Gert er ráð fyrir að raska landi sem minnst, meðal annars með kvöðum, og að áfram verði unnið að uppbyggingu gróðurlendis með því að gróðursetja fjölbreyttar tegundir í kringum tjaldsvæði, húsbílastæði og gistiskála.

Aukin fjölbreytni í gróðri mun skapa betri skilyrði fyrir fjölbreyttar vistgerðir og styðja við fjölgun fugla- og smádýrategunda á svæðinu. Uppbyggingin er því talin hafa jákvæð áhrif á gróður og lífríki og stuðla að aukinni náttúrlegri fjölbreytni.

Umhverfispættir	Langavatnsvegur 3	
Gróður og lífríki	+	

3.3.3 Heilsa og öryggi

Aðgengi að svæðinu er auðvelt þar sem góðar vegtengingar eru til staðar.

Göngu- og hjólastígar liggja að svæðinu frá nálægðri byggð í Grafarholti sem tengir þessi svæði vel saman.

Ný tillaga mun stuðla að aukinni umferð að Langavatnsvegi 3, en svæðið er í nálægð við stofnveg frá Grafarholti. Því má gera ráð fyrir að hluti umferðar, einkum ferðamenn, stoppi við svæðið áður en lengra er haldið.

Umhverfispættir	Langavatnsvegur 3	
Heilsa og öryggi	+	0

3.3.4 Samfélag

Í dag er aðeins eitt tjaldsvæði starfrækt innan borgarmarka Reykjavíkur, staðsett í Laugardalnum, nánast í miðkjarna borgarinnar með þéttri byggð allt um kring. Hið nýja deiliskipulag er hins vegar í útjaðri borgarinnar og býður upp á allt aðra og frábrugðna

upplifun fyrir ferðamenn og gesti. Þar gefst kostur á að njóta villtrar og ósnortinnar náttúru í nálægð við borgina.

Góðar vegasamgöngur eru að Langavatnsvegi 3. Aðkoman er um 1,5 km frá Hólmsheiðarvegi, sem er stofnvegur á milli Grafarholts og inn á Nesjavallaleið og áfram að Suðurlandsvegi. Gert er ráð fyrir aukinni umferð um þessa leið, sem telst jákvætt fyrir svæðið þar sem fleiri fá tækifæri til að heimsækja og njóta þess.

Umhverfispættir	Langavatnsvegur 3	
Samfélag	+	0

3.3.5 Minjar

Á vef Minjastofnunar Íslands er getið um gamla þjóðleið (nr.181176-22) sem liggur í gegnum deiliskipulagsvæðið. Þessar minjar munu verðar gerðar sýnilegri með nýju deiliskipulagi og því er þessi þáttur talinn jákvæður fyrir svæðið. Aðrar minjar eru ekki skráðar og ef þær finnast má nýta þær í tengslum við fræðslu fyrir svæðið.

Umhverfispættir	Langavatnsvegur 3	
Minjar	+	

3.3.6 Samantekt

Við samantekt matsþátta er niðurstaðan að svæðið er skjólgott og vel tengt nærliggjandi vegakerfi. Svæðið mun þróast í aðlaðandi útivistarsvæði þar sem mólendi og skógrækt haldast að mestu óbreytt og mynda samfellda heild. Gamall vegur á svæðinu verður nýttur fyrir innviði, sem dregur verulega úr þörf á nýjum veglögnum og minnkar jarðrask. Fjölbreyttir möguleikar á gistingu, ásamt þjónustuhúsi, munu gera svæðið aðgengilegt fyrir breiðan hóp ferðamanna og gesta. Jafnframt mun svæðið nýtast vel þeim sem leita stuttrar útivistar í nágrenni borgarinnar og vilja njóta náttúrunnar í mólendi, skógi eða við vatnsbakka.

4. Byggingaskilmálar

4.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

Aðaluppdrættir sem lagðir eru fram til samþykktar hjá byggingaryfirvöldum Reykjavíkurborgar skulu vera í samræmi við skilmála þessa, ákvæði byggingarreglugerðar og önnur viðeigandi lög og reglugerðir.

Deiliskipulagsuppdráttur skal sýna alla nýja byggingarreiti sem heimilt er að byggja á, aðkomuvegi að starfsmannahúsi, þjónustuhúsi, tjaldsvæði og hjólhýsasvæði sem og gönguleiðir og gróðurskipulag innan svæðisins.

Séruppdráttur af lóð, með grunnmynd og sniðum, skal fylgja aðaluppdráttum við afgreiðslu byggingarfulltrúa.

Lóðaruppdráttur skal gerður af löggiltum landslagsarkitekt og skal gróðurval og yfirborðsfrágangur ákveðinn í samráði við hann.

Séruppdráttur skal einnig sýna hæðarlegu lands við hús og á lóðarmörkum, girðingar, aðkomuleiðir og bílastæði.

4.2 Mæli- hæðarblöð

Mæli og hæðarblöð skulu unnin eftir að deiliskipulagið hefur verið samþykkt. Mæliblöð sýna lóðarmörk, stærðir lóða, byggingareit húsa, innakstur að byggingum, bílastæðafjölda, og kvaðir ef einhverjar eru. Áskilinn er réttur til að gera smávægilegar breytingar sem flokkast geta sem leiðréttingar við gerð lóðarblaða og skulu þá lóðar- og hæðarblað vera rétt hærrí en deiliskipulagsuppdráttur. Hæðarblöð sýna götuhæðir við lóðarmörk (G) og gólfhæð bygginga (H).

4.3 Byggingarreitur

	Heiti	Byggingareitur	Grunnflötur hús
A1	Starfsmannahús	1020 m ²	180 m ²
A2	Þjónustuhús	690 m ²	250 m ²
	Samtals :	1710 m²	430 m²

A1 Starfsmannahús – Hús á 1-2 hæðum. Mikilvægt er að útlit bygginga falli vel inn í umhverfið sem þarna er og fái náttúrlega ásýnd og því skal nota náttúrlegan efnivið en form bygginga eru frjáls hvað varðar útlit og lögun.

A2 Þjónustuhús – Hús á 1 hæð. Mikilvægt er að útlit bygginga falli vel inn í umhverfið sem þarna er og fái náttúrlega ásýnd og því skal nota náttúrlegan efnivið en form byggingar er frjáls hvað varðar útlit og lögun.

Almennt skal þjónustuhús bjóða upp á salernis-, þvotta- og sturtuaðstöðu ásamt innisvæði fyrir gesti að leita í. Veitingarekstur er framtíðarmöguleiki.



Mynd 10. Mynd sýnir dæmi um þjónustuhús, myndin er fengið af vefslóð <https://www.visir.is/g/2016547187d/einstakt-kuluhus-til-solu-i-kjosarhreppi-myndir>

4.4 Aðrir reitir

B1 Hjólhýsi – húsbílar

Afmarka skal svæði með gróðri fyrir 12–18 hjólhýsi eða húsbíla. Setja skal upp rafmagnstengla til notkunar fyrir hvern stað. Öll önnur þjónusta, þar með talin aðgangur að vatni, salernum og úrgangslausun, skal fara fram í þjónustuhúsi á svæðinu. Bílastæði skulu vera með gegndræpu yfirborði (t.d. mól eða grashellum).

B2 Tjaldsvæði

Á reitnum skal afmarka svæði fyrir tjöld og fellihýsi. Aðkoma að svæðinu skal vera akstursfær frá bílastæði við þjónustuhús. Gróðurvernd skal höfð að leiðarljósi og jarðrask haldið í lágmarki við sléttun svæðis. Öll þjónusta við gesti skal fara fram í þjónustuhúsi á svæðinu.

B3 Leikvöllur

Á svæðinu skal koma upp leiksvæði fyrir börn með minnst þremur til fjórum leiktækjum. Leiktæki skulu uppfylla kröfur um öryggi samkvæmt byggingarreglugerð og öðrum viðeigandi stöðlum. Yfirborð leiksvæðis skal tryggja fallvarnir í samræmi við öryggiskröfur.