



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 8. október 2026
USK25080143

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 7. október 2026 varðandi eftirfarandi mál:

Langavatnsvegur 3 - Nýtt deiliskipulag

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Betula landslagsarkitekta ehf. dags. 14. ágúst 2025, um nýtt deiliskipulag fyrir lóðina að Langavatnsvegi 3. Skipulagssvæðið er staðsett norðvestan við Langavatn í austurjaðri sveitarfélagsmarka Reykjavíkur. Í tillögunni sem lögð er til felst að koma fyrir ferðapjónustu og útisvæði á lóðinni, en afmarkað er svæði fyrir ferðapjónustu, tjaldsvæði, húsbíla og leiksvæði á lóðinni, auk byggingarreita fyrir starfsmannahús og þjónustuhús. Verða innviðir sem svæðið hefur upp á að bjóða nýttir, eins og vegir sem eru til staðar og gróður, ásamt því að leitast verður við að tengja svæðið við nálæg svæði til útivistar, samkvæmt uppdr. Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 28. apríl 2025, br. 21. september 2026. Einnig er lögð fram greinargerð Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 23. apríl 2026, br. 21. september 2026. Deiliskipulagið er unnið í samræmi við rammaskipulag Austurheiða. Tillagan var auglýst frá 4. júní 2026 til og með 16. júlí 2026. Athugasemdir og ábendingar bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21. september 2026. Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. september 2026. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Viðreisnar og Framsóknarflokksins:

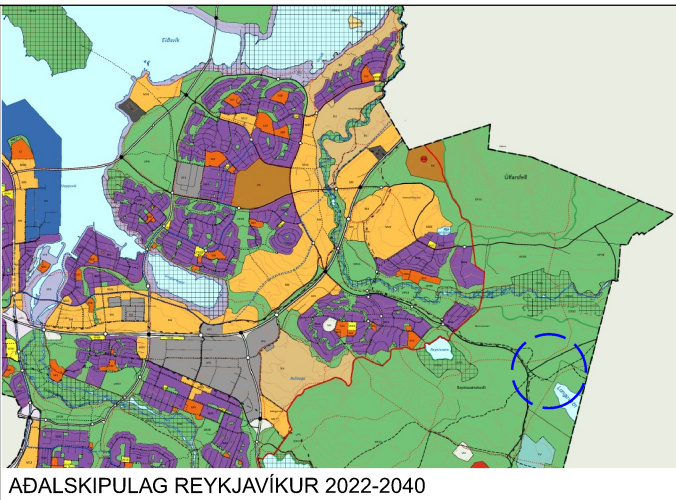
Meirihlutinn fagnar því að lóðarhafar Langavatnsvegar 3 hyggist ráðast í uppbyggingu á svæðinu og skapa þar nýja aðstöðu fyrir ferðapjónustu og útivist. Uppbygging af þessu tagi getur aukið fjölbreytni í útivistar- og ferðapjónustu í Reykjavík og skapað aukin tækifæri til að nýta þetta fallega útivistarsvæði. Jafnframt leggur meirihlutinn áherslu á að leyst verði með fullnægjandi hætti úr færlu þeirrar mikilvægu reiðleiðar sem nú liggur um lóðina, þannig að samfella og öryggi reiðleiðakerfisins verði tryggt. Reiðleiðin er hluti af samfelldu reiðleiðakerfi höfuðborgarsvæðisins og gegnir mikilvægu hlutverki fyrir hestamennsku og útivist á svæðinu. Meirihlutinn telur því mikilvægt að áfram verði unnið að útfærslu nýrrar legu í góðu samráði við hestamenn og aðra hagaðila, samhliða framgangi uppbyggingarinnar. Jákvætt er að þegar hefur verið fundað með fulltrúum Fákis og að nokkrir valkostir um nýja legu reiðleiðarinnar verði teknir til skoðunar.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Uppdr. Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 28. apríl 2025, br. 21. september 2026, greinargerð Betula landslagsarkitekta ehf., dags. 23. apríl 2026, br. 21. september 2026, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. september 2026.



Reykjavík



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 _____

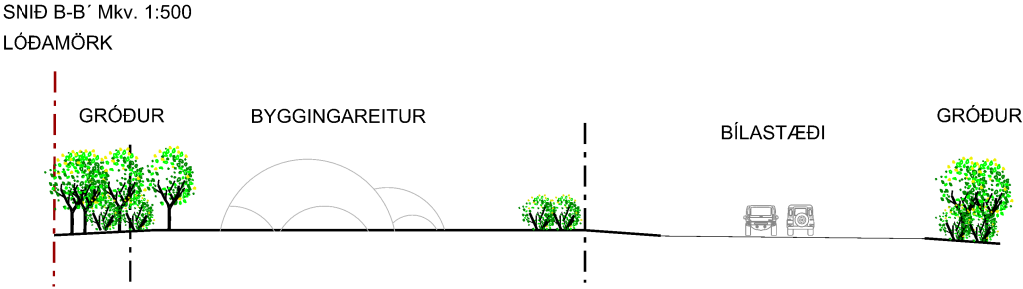
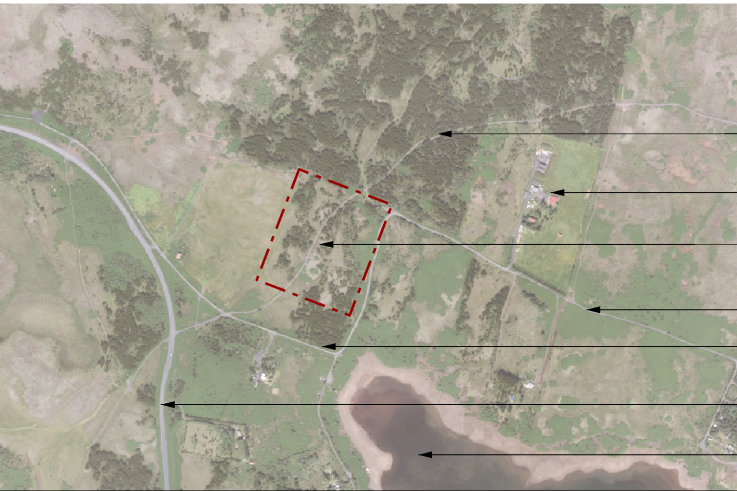
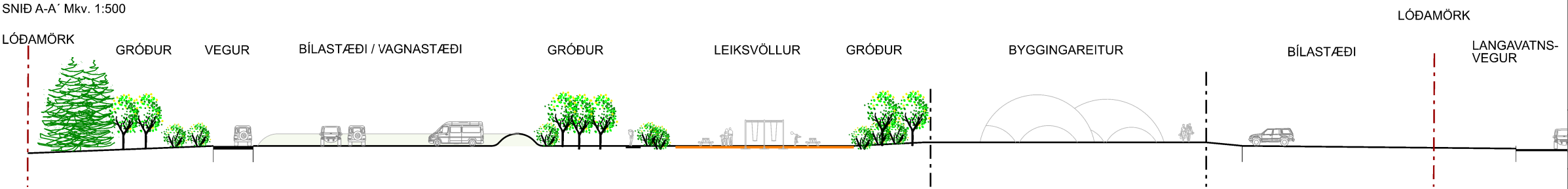
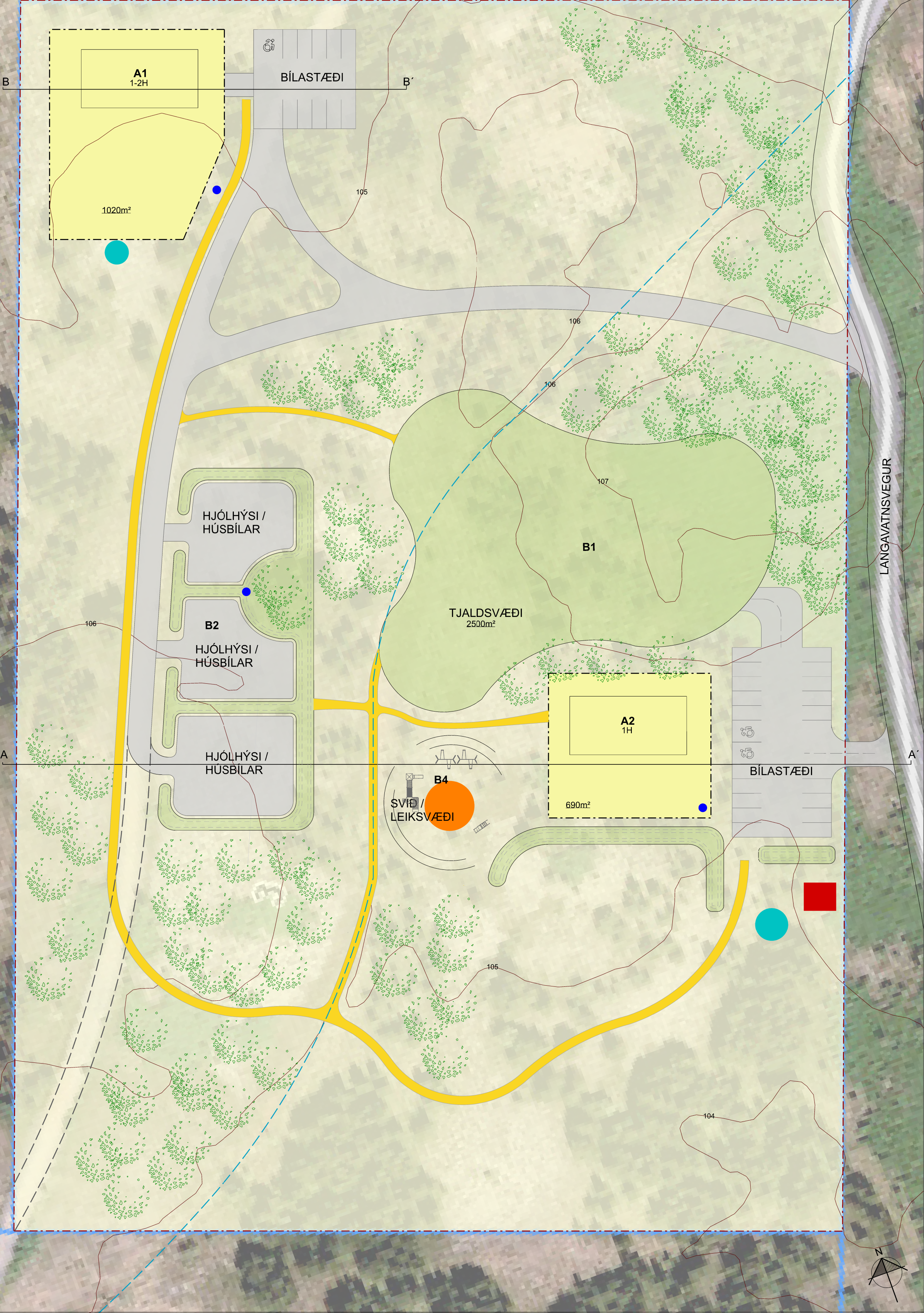
Tillaga auglýst frá _____ til _____

með athugasemdarfrest 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 byggingarreit
- Heiti húsa og byggingareita
Hæð húsa á reit
- Svæði innan deiliskipulags
- Reiðleið núverandi
-víkjandi þáttur í tillögunni
- Vegur
- Bílastæði
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Gönguleiðir
- Græn ásynd - gróðursetning plantna
- Gras manir
- Gras slegið - tjaldsvæði
- leiðbeinandi staðsetning
- Leikvöllur
- Rotþró - leiðbeinandi staðsetning
- Rafmagnsinntak
- Brunahani - leiðbeinandi staðsetning



BYGGINGAREITUR:		
Heiti	Byggingareitur	Grunnflötur hús
A1	Starfsmannahús	1020 m ²
A2	Þjónustuhús	670 m ²
Samtals:	1710 m ²	430 m ²

DAGS.	BREYTING	TEIKN.
21.09.2026	Núv. reilíeið víkjandi, stærð á tjaldsvæði	LKÓ

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

LANGAVATNSVEGUR 3
113 REYKJAVÍK

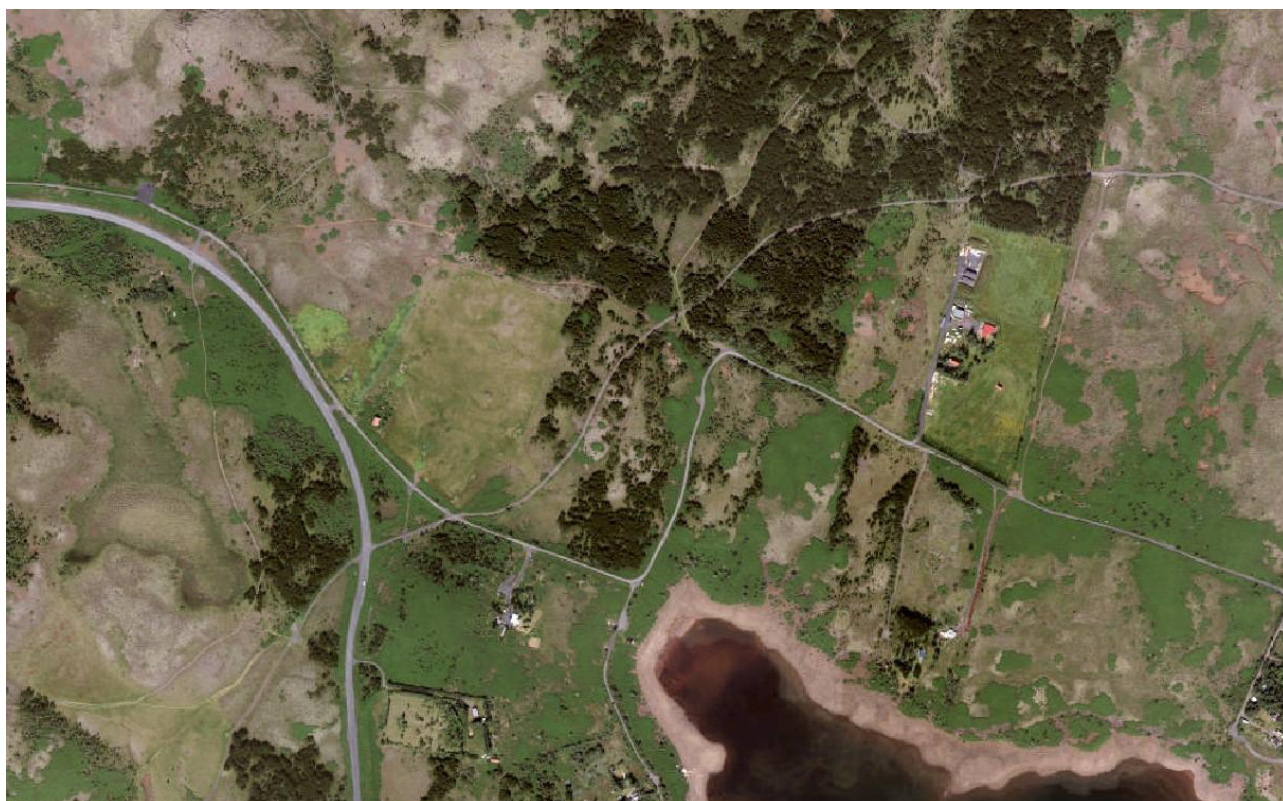
DEILISKIPULAG

GRUNNTEIKNING		
DAGSETN.	MKV.	HANNAD:
28.04.2026	1:500 A2	LKÓ
TEIKNAD:	LKÓ	
VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA:
0000-V111	S01	A

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RETT A TEIKNINGU - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKJ

LANGAVATNSVEGUR 3

Deiliskipulag



Lilja Kristin Ólafsdóttir – Betula landslagarkitektar

23.04.2026

21.09.2026 - Breyting

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 áskýnd	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.

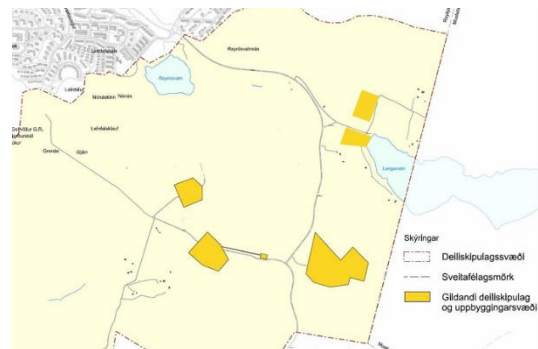
1.3. Staða skipulagsmála

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 Langavatnsveggar 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 Úlfarsárþdals, 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 Langavatnsvegi, 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 Langavatnsvegi. Reiðleið liggur í gegnum skipulagið og er nýttur sem slíkur í dag en stígurinn er víkjandi þáttur í tillögu þessari.



Mynd 3. Af borgarvefsjá, staðsetning deiliskipulagsvæðis



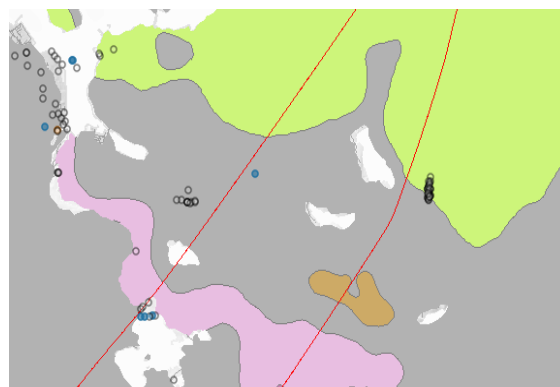
Mynd 4. Af borgarvefsjá, afmörkun deiliskipulagsvæðis

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.“

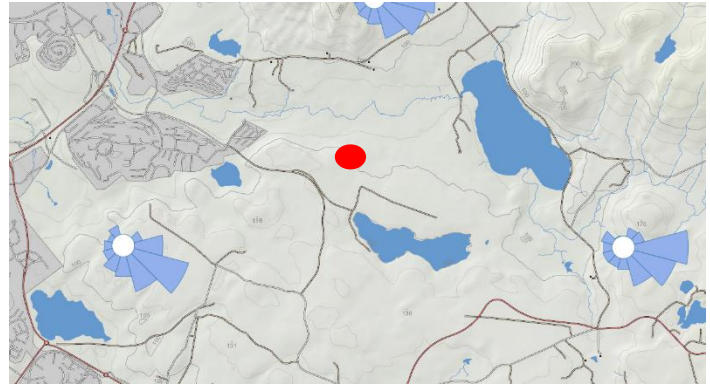


Mynd 5. Er af kostasjá Náttúrufræðistofnunar Ísland - jarðfræði

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



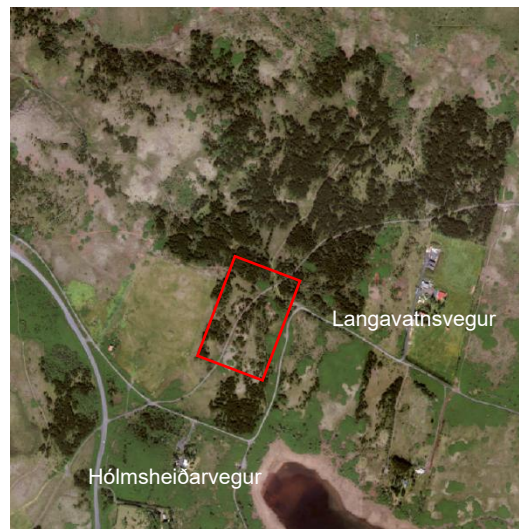
Mynd 6. Af heimasíðu Veðurstofu Íslands - Vindatlas

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 Langavatsnsveg 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 lítill 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. Leggja skal þá reiðleið af og er hún víkjandi þáttur í þessari tillögu. Þessi þjóðleið er litt 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 deiliskipulagssvæðið.

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 umhverfispáttum

Hér skal horft til þeirra breytinga sem áhrif hafa á þá umhverfispætti 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 umhverfispætti 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.

Umhverfispáttur		Matsspurningar
Landgæði	- 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	- Lífríki - Gróður - Dýralíf	Mun breytingin hafa áhrif á gróður? Mun breytingin hafa áhrifa á vistgerðir Mun breytingin hafa áhrif á dýralíf?
Heilsa og öryggi	- Heilsa og öryggi - Slysaætta	Mun breytingin hafa áhrif á slysaættu á svæðinu?
Samfélag	- Samfélag - Landnotkun - Efnahagur og atvinnulíf	Mun breytingin hafa bætt samfélagsleg áhrif? Mun breytingin hafa hagræn áhrif ?
Fornleifar og minjar	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 undanförnum áratugum, sem hefur skapað skjólgott og veðursælt umhverfi. Fyrirhugað 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 rétthærri 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 ásynd 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 úrgangslosun, 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.

Vegna: Máls nr. 0695/2026, Langavatnsvegur 3 - USK25080143 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Hjálagt er umsögn hestamannafélagsins Fáks, ásamt hestamannafélögunum Spretti, Sörla, Sóta og Herði, reiðveganefnd suðvesturs svæðis, Landssambands hestamannafélaga (LH) og reiðveganefnd LH

Kveðja,
Hlíf

Höfundur: Hlíf Sturludóttir

Sent inn þann: 29.06.2026

Viðhengi:

1.1.2026-06-29 Langavatnsvegur 3 - athugasemdir Fákur undirritað.pdf

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Borgartúni 12 – 14

105 Reykjavík

Reykjavík, 25. júní 2026

Efni: Langavatnsvegur 3 - USK25080143

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 6. maí 2026 og borgarráðs Reykjavíkur þann 21. maí 2026 var samþykkt að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina að Langavatnsvegi 3. Skipulagssvæðið er staðsett norðvestan við Langavatn í austurjaðri sveitarfélagsmarka Reykjavíkur. Í tillögunni sem lögð er til felst að koma fyrir ferðapjónustu og útisvæði á lóðinni, en afmarkað er svæði fyrir ferðapjónustu, tjaldsvæði, húsbíla og leiksvæði á lóðinni, auk byggingarreita fyrir starfsmannahús og þjónustuhús. Í gegnum lóðina Langavatnsvegur 3 liggur ein mikilvægasta samgönguæð hestamanna á höfuðborgarsvæðinu. Hún tengir saman öll hesthúsaðverfin frá Sörla í Hafnarfirði að Herði í Mosfellsbæ, auk þess að vera mikilvæg samgönguleið hestamanna sem tengist inn á þétt reiðvegann landsins alls.

Hestamannafélagið Fákur („Fákur“) og hestamannafélagið Sprettur, hestamannafélagið Hörður, hestamannafélagið Sörli, hestamannafélagið Sóti („félögin“), Landssamband hestamannafélaga og reiðveganevnd LH („LH“) og Reiðveganevnd Suðvesturs svæðis („SV“) gera eftirfarandi **alvarlegar athugasemdir** við ofangreinda deiliskipulagstillögu að lóðinni Langavatnsvegur 3 og fyrirhugaðar uppbyggingar atvinnulóða á Reynivatnsheiði/Hólmsheiði.

Reiðleiðin um Hólmsheiði

Í framlögðum deiliskipulagsgögnum er fullyrt á bls. 7 í greinargerð, að Óskotsvegur sé aflagður vegur. Það er alfarið rangt en hann er reiðvegur og er skilgreindur sem slíkur á borgarvefsjá. Leiðin þjónar bæði almennri hestamennsku á höfuðborgarsvæðinu, sem og skipulögðum hestaferðum á svæðinu. Reiðleiðin um Hólmsheiði var lögð árið 2003 og er hluti af samfelldu reiðleiðakerfi höfuðborgarsvæðisins og hefur um árabil verið ein helsta tenging hestamanna milli útivistarsvæða á útmörk höfuðborgarsvæðisins. Reiðleiðin var upphaflega gerð með heiðursmannasamkomulagi milli Vigfúsar Magnússonar fyrrum eiganda að Óskoti og þáverandi gatnamálastjóra Reykjavíkur, Sigurðar Skarphéðinssonar. Reiðleiðin er mikilvægt íþróttamannvirki hestaíþróttarinnar á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt fyrirliggjandi skipulagstillögu virðist vera gert ráð fyrir að atvinnulóðin verði staðsett yfir núverandi reiðleið og að hestaumferð verði í staðinn færð yfir á akveg sem liggur um svæðið. Það vekur furðu Fáks, félaganna, LH og SV að ekki er minnst nokkru orði á reiðveginn í deiliskipulagsgögnum þeim sem lögð hafa verið fram miðað við hversu mikilvæg samgönguleið þessi leið er hestamönnum bæði í Reykjavík, sem og nágrannasveitarfélögum.

Hestaíþróttin

Á það skal bent að hestaíþróttir er ein stærsta íþróttagreinin sem stunduð er á landinu og er LH fjórða stærsta sérsambandið innan ÍSÍ. Ríflega 5.000 manns eru skráð í hestamannafélögin á höfuðborgarsvæðinu og er Fákur stærsta hestamannafélagið á landinu. Hestaíþróttir eru almenningsíþróttir og eru útivist fjölda Reykvíkinga og íbúa nágrannasveitarfélaganna. Þessar samgönguleiðir eru mikilvægar lífæðar

hesthúsabyggðanna og ekki má gleyma menningarsögulegu verðmætum þeirra. Reykjavík státar af því að eiga hesthúsabyggð sem er einstök á heimsmælikvarða og það er mikilvægt að Reykjavík glutri ekki þeim verðmætum með klúðri í skipulagsferlum. Hestaíþróttir fara vel saman með öðrum útivistaríþróttum en hins vegar er mikilvægt að vanda vel til verka í skipulagi og skipulagsferlum svo að ekki verði árekstrar milli mismunandi útivistarhópa.

Starfshópur um austurheiðar

Á fundi menningar- og íþróttaráðs föstudaginn 14. nóvember 2025 var skipaður starfshópur sem átti að greina tækifæri til uppbyggingar útivistarsvæðis á Austurheiðum og við vötnin þrjú, Langavatn, Reynisvatn og Rauðavatn. Átti starfshópurinn að greina þau tækifæri sem eru til staðar til að byggja upp fjölbreytt tækifæri til útivistar á Austurheiðum og Rauðavatn til skemmri og lengri tíma. Var formaður Fáks upplýstur um að haft yrði samband við hann þegar starfshópurinn tæki til starfa. Ekki gekk það eftir og skilaði starfshópurinn af sér tillögum til menningar- og íþróttaráðs þriðjudaginn 21. apríl 2026 án þess að eiga nokkuð samráð við hestamenn sem eru mjög stór notkunarhópur Hólmsheiðar. Á það skal bent að Fákur er eitt stærsta íþróttafélag Reykjavíkur með um 2.000 félagsmenn.

Er það með miklum ólíkindum og vekur furðu um embættisfærslur starfsmanna Reykjavíkurborgar að eiga ekki samráð við Fák sem gætir hagsmuna eins stærsta útivistarhópsins á Hólmsheiði þegar fjallað er um frekari uppbyggingu á Austurheiðum. Niðurstaða starfshópsins hefur ekki verið gerð opinber og getur Fákur því ekki varið hagsmuni félagsmanna sinna ef fyrirhugaðar framkvæmdir á svæðinu sem starfshópurinn leggur til ógna ríðandi umferð á svæðinu.

Vinnubrögð umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar þann 6. maí 2026 var lögð fram kynning unnin af umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, þar sem farið var yfir forsendur deiliskipulagstillögunnar. Þar er til að mynda vísað í vinnu áður nefnds starfshóps um Austurheiðar og framtíðaráætlanir um útivist og ferðapjónustu á Austurheiðum. Hvergi er minnst í þessum gögnum á ríðandi umferð eða íþróttamannvirki hestamanna á Austurheiðum. Verður það að teljast með hreinum ólíkindum að ekki er minnst á áðurnefndan reiðveg sem liggur í gegnum lóðina í þessari kynningu og vekur upp spurningar um vinnubrögð sem viðhöfð eru við undirbúning deiliskipulagsverkefna á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

Fákur hefur áður sent inn athugasemdir

Fákur gerði alvarlegar athugasemdir við rammaskipulag Austurheiða árið 2020. Þá var tilkynnt að haft yrði samráð við félagið en það virðist ekki hafa gengið eftir. Í athugasemdum við rammaskipulagið er ferlið og samráðsleysi gagnrýnt, ekki hafi verið vandað til verka og ekki hafi verið nýjar tillögur um reiðleiðir eða áningarstaði og vilji til að huga að hagsmunum hestamanna á svæðinu hafi ekki verið til staðar.

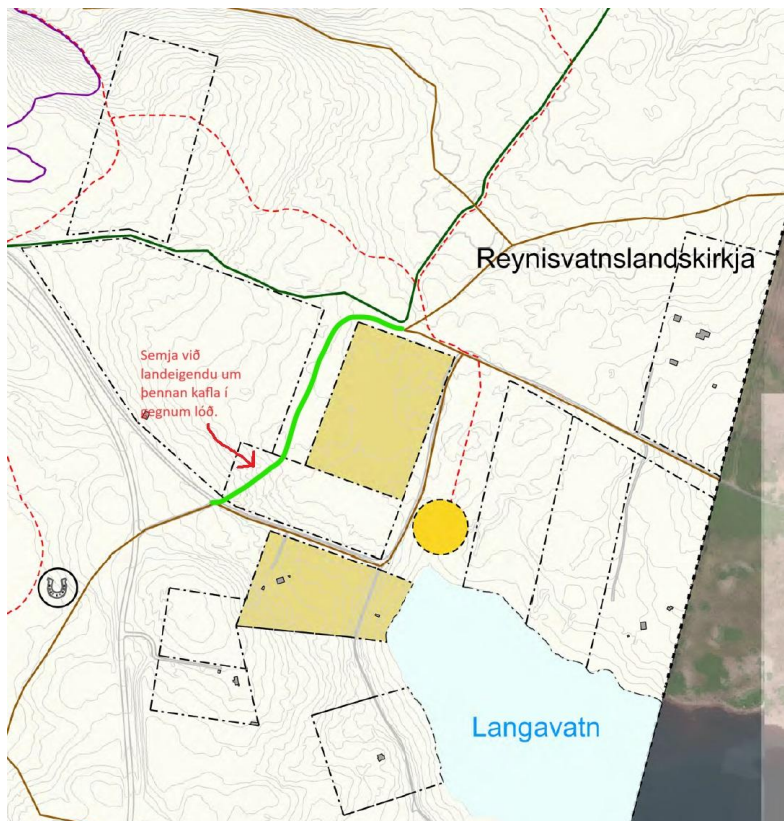
Bent skal á að Fákur sendi inn athugasemt við breytingu á aðalskipulagi þann 13.08.2024, þar sem færsla reiðleiðar yfir á bílveg austan við þá lóð sem nú er kynnt sem deiliskipulag Langavatnsvegar 3 var mótmælt. Sjá efirfarandi texta og tillögu:

”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 landeiganda 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.”

Tillaga að breyttri leið



Græna línan er tillaga Fáks að nýrri legu reiðleiðar, sem var bent á strax við aðalskipulagsbreytingu.

Fákur, félögin, LH og SV mótmæla harðlega að reiðleiðin verði leidd inn á bílveg sem er grjótharður vegur og mun mjög líklega verða malbikaður innan fárra ára með áframhaldandi uppbyggingu á svæðinu. Fákur, félögin, LH og SV gera kröfu um að það verði lagður sérstakur reiðvegur í stað þess sem mun tapast verði skipulagið að veruleika. Telja Fákur, félögin, LH og SV að sú tillaga sem Fákur setti fram við aðalskipulagsbreytinguna sé sú tillaga sem geti leyst málið farsærlega verði deiliskipulagstillagan samþykkt.

Verði deiliskipulag þetta samþykkt krefjast Fákur, félögin og SV þess að Reykjavíkurborg hefji strax samningaviðræður við þann lóðarhafa sem á þá lóð sem leiða þarf reiðleiðina örstuttan kafla í gegnum.

Tilfærsla reiðleiðar inn á akveg getur ekki talist ásættanleg lausn af eftirfarandi ástæðum:

1. Öryggi hestamanna og hrossa

Reiðleiðir og akvegir þjóna ólíkum tilgangi. Auken umferð bifreiða vegna atvinnustarfsemi og möguleg lagning bundis slitlags á veginn mun auka hættu fyrir hestamenn og hross og draga verulega úr öryggi leiðarinnar. Ekki er það síður mjög óhestvænt og slæmt fyrir fætur hrossana að þurfa að berja harðan akvegin og hvað þá malbik verði vegurinn malbikaður. Mikil slyslahætta getur skapast af óvarfærum akstri ökutækja í kringum hrossin.

2. Rýrnun útivistargæða

Núverandi reiðleið liggur um opið útivistarsvæði þar sem hestamenn og aðrir útivistahópar geta notið náttúrufegurðar Hólmsheiðar. Reiðleið um akveg innan atvinnusvæðis getur ekki talist sambærilegur kostur.

3. Samheldni reiðvegakerfis

Reiðleiðir á höfuðborgarsvæðinu eru hluti af mikilvægu innviðaneti íþróttamannvirkja hestamennsku á höfuðborgarsvæðinu. Lokun reiðvega eða tilfærsla ólíkra kafla hefur áhrif langt út fyrir það svæði sem um ræðir.

Lokaorð

Fákur, félögin, LH og SV mótmæla harðlega þessari auglýstu deiliskipulagstillögu og telja þær hugmyndir sem deiliskipulagstillagan byggja á rýra verulega náttúruleg gæði Austurheiða, hvort heldur fyrir hestamenn sem og annarra sem nýta heiðarnar til útivistar. Verði tillagan samþykkt gera Fákur, félögin, LH og SV kröfu á að hestamönnum verði bættur skaðinn með annarri leið sem Fákur hefur lagt fram tillögu að og gerð er grein fyrir hér að framan.

Þar sem um er að ræða mikilvægt íþróttamannvirki hestaíþróttarinnar í landi Reykjavíkur vekur furðu að Fákur hafi ekki verið einn af formlegum umsagnaraðilum þessarar deiliskipulagstillögu. Að sama skapi vekur furðu að svona mál skuli fara í gegnum umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, embætti skipulagsfulltrúa, umhverfis- og skipulagsráð og að lokum í gegnum borgarráð án þess að félaginu sé gert sérstaklega viðvart um þessar skipulagshugmyndir sem snerta þessa mikilvægu innviði hestaíþróttarinnar í Reykjavík.

Fákur, félögin, LH og SV harma viðvarandi samráðsleysi Reykjavíkurborgar við hestamenn um nýtingu Austurheiða og hvetja Reykjavíkurborg til að bæta ráð sitt stórlega í framtíðinni. Fákur skorar á Reykjavíkurborg að gera niðurstöðu starfshóps um Austurheiðar opinberar svo Fákur geti brugðist við þeim hugmyndum sem þar eru settar fram um nýtingu Austurheiða. Líta eigi á Austurheiðar Reykjavíkur sem dýrmætt útivistarsvæði þar sem mismunandi útivistarhópar geti nýtt heiðarnar í sameiningu en til þess þarf að vanda vel til verka í allri skipulagsvinnu og framkvæmd.

Virðingarfyllst,

f.h. hestamannafélagsins Fáks
Hlíf Sturludóttir, formaður

f.h. Landsambands hestamannafélaga
Linda Björk Gunnlaugsdóttir, formaður

f.h. hestamannafélagsins Sörla
Atli Már Ingólfsson, formaður

f.h. hestamannafélagsins Spretts
Halldór Viktorsson, formaður

f.h. hestamannafélagsins Harðar
Jón Geir Sigurbjörnsson, formaður

f.h. hestamannafélagsins Sóta
Sigurjón Gunnarsson, formaður

f.h. reiðveganefndar suðvestur svæðis,
Sæmundur Eiríksson, formaður

f.h. reiðveganefndar LH
Jón Magnússon, formaður

Vegna: Máls nr. 0695/2026, Langavatnsvegur 3 - USK25080143 (Auglýsing tillögu)

Athugasemd:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja benda á að svæðið er utan skyldusvæðis og ekkert dreifikerfi á svæðinu og því þarf að semja sérstaklega um afhendingu á vatni.

Höfundur: Tinna Traustadóttir

Sent inn þann: 07.07.2026 , **Fyrir hönd:** Veitur



Reykjavík, 21. september 2026
USK25080143

Langavatnsvegur 3, nýtt deiliskipulag - Svör við athugasemdum

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 6. maí 2026 og borgarráðs Reykjavíkur þann 21. maí 2026 var samþykkt að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðina að Langavatnsvegi 3. Skipulagssvæðið er staðsett norðvestan við Langavatn í austurjaðri sveitarfélagsmarka Reykjavíkur. Í tillögunni sem lögð er til felst að koma fyrir ferðaþjónustu og útisvæði á lóðinni, en afmarkað er svæði fyrir ferðaþjónustu, tjaldsvæði, húsbíla og leiksvæði á lóðinni, auk byggingarreita fyrir starfsmannahús og þjónustuhús.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Langavatnsvegar 3. Breytingin sem lögð er til felur í sér að núverandi reiðstígur í gegnum lóðina Langavatnsvegur 3 verður víkjandi og stígnum fundin ný lega utan lóðamarka. Einnig er stærð tjaldsvæðisreits skýrari í uppfærðum gögnum.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Austurheiðum – Opin svæði.

Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Veitur
2. Hlíf Sturludóttir, f.h. Hestamannafélagsins Fáks, ásamt hestamannafélögunum Spretti, Sörla, Sóta og Herði, reiðveganefnd suðvesturs svæðis, Landssamband hestamannafélaga (LH) og reiðveganefnd LH

Samantekt athugasemda og svara:

Veitur:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja benda á að svæðið er utan skyldusvæðis og ekkert dreifikerfi á svæðinu og því þarf að semja sérstaklega um afhendingu á vatni.

Svar:

Í greinargerð er tekið fram að lóðarhafi er upplýstur um stöðu mála og sé í samtali við veitur um vatnsveitu svæðisins og unnið sé að lausn mála hjá Veitum.

Hestamannafélagið Fákur:

Hestamannafélögin hafa áhyggjur af reiðleið sem liggur í gegnum lóðina. Þetta er ein mikilvægasta samgönguæð hestamanna á Höfuðborgarsvæðinu. Hún tengir saman öll



hesthúsahverfin frá Sörla í Hafnarfirði að Herði í Mosfellsbæ, auk þess að vera mikilvæg samgönguleið sem tengist inn á þétt reiðvegann landsins alls og gera þrjár eftirfarandi athugasemdir.

1. **Reiðleiðin um Hólmsheiði:** Gerð er athugasemd við að Óskotsvegur sé ranglega skilgreindur sem aflagður vegur í greinargerð. Hann sé í raun virk og mikilvæg reiðleið, hluti af samfelldu reiðleiðakerfi höfuðborgarsvæðisins frá 2003. Fyrirhugað skipulag virðist leggja atvinnulód yfir núverandi reiðleið og beina hestaumferð á akveg. Gagnrýnt er sérstaklega að reiðleiðarinnar sé hvergi getið í skipulagsgögnum þrátt fyrir mikilvægi hennar fyrir hestamenn í Reykjavík og nágrannasveitarfélögum.

Svar: Tekið er undir ranga skilgreiningu og skort á upplýsingum í greinargerð. Greinargerð, ásamt skipulagssupplætti, hefur verið uppfærð og reiðleið merkt inn sem víkjandi.

2. **Mikilvægi hestaíprótta og reiðleiðakerfisins:** Bent er á umfang hestaíprótta á höfuðborgarsvæðinu og mikilvægi reiðleiða sem samgöngu- og útivistarinnviða fyrir hesthúsabygðir. Lögð er áhersla á íprótta-, útivistar- og menningarsögulegt gildi hestamennsku og að skipulag þurfi að tryggja örugga sambúð hestamanna og annarra útivistarhópa.

Svar: Tekið er undir að leiðin gegnir mikilvægu hlutverki hestafólks og hafi íprótta-, útivistar-, og menningarsögulegt gildi. Í framhaldi verður reiðleið færð út fyrir lóðarmörk Langavatnsvegar 3. Með því er sérstaklega verið að taka mið að öruggri sambúð hestamanna og annarra útivistarhópa á svæðinu sem og að koma í veg fyrir að reiðleið liggi inn á lóðum einkaaðila.

3. **Starfshópur um Austurheiðar – skortur á samráði:** Gagnrýnt er að starfshópur Reykjavíkurborgar um framtíðaruppbyggingu útivistar á Austurheiðum hafi skilað tillögum án samráðs við hestamenn, þrátt fyrir að þeir séu stór notendahópur Hólmsheiðar. Sérstaklega er bent á að Fákur hafi um 2.000 félagsmenn og að formanni félagsins hafi áður verið gefið til kynna að haft yrði samráð við félagið. Niðurstöður starfshópsins hafi jafnframt ekki verið gerðar opinberar, sem takmarki möguleika félagsins til að gæta hagsmuna hestamanna gagnvart mögulegum breytingum á reiðleiðum.

svar: Vinna starfshóps er enn í gangi, haft verður samráð þegar að því kemur.

Aðrar athugasemdir Fáks:

Vinnubrögð við undirbúning deiliskipulags: Gerð er athugasemd við að í kynningu umhverfis- og skipulagssviðs frá 6. maí 2026 sé fjallað um framtíðaruppbyggingu útivistar og ferðapjónustu á Austurheiðum án þess að minnast á ríðandi umferð eða reiðleiðina sem liggur um fyrirhugað skipulagssvæði. Fákur telur þetta benda til þess að hagsmunir hestamanna hafi ekki verið teknir nægilega inn í forsendur deiliskipulagsvinnunnar.



Reykjavík



svar: Vinna starfshóps er enn í gangi, tekið verður mið af reiðleiðum, enda mikilvægur liður útivistarsvæðisins og haft verður samráð þegar að því kemur.

Fyrri athugasemdir Fáks ekki teknar til greina: Fákur bendir á að félagið hafi áður gert sambærilegar athugasemdir, bæði við rammaskipulag Austurheiða árið 2020 og breytingu á aðalskipulagi árið 2024. Þar hafi sérstaklega verið mótmælt færslu núverandi reiðleiðar yfir á bílveg og lagt til að reiðleiðin héldi að mestu núverandi legu, m.a. um norðvesturhorn viðkomandi lóðar. Gagnrýnt er að fyrri ábendingar og fyrirheit um samráð virðist ekki hafa skilað sér inn í núverandi skipulagsvinnu.

Svar: Fundur var haldinn með fulltrúum Fáks um skipulagsvinnu þessa deiliskipulags þar sem mögulegar útfærslur/lega nýrrar reiðleiðar voru ræddar í samráði við meðlimi Fáks og hlaut fundurinn góðar niðurstöður þar sem nokkrum valmöguleikum fyrir nýja reiðleið verða teknir til skoðunar.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum BETULA landslagsarkitekta ehf. dags. 28. apríl 2026, með áorðnum breytingum.

Tillagan er óbreytt frá auglýsingu að undanskilinni breytingu á skilgreiningu núverandi reiðleiðar sem víkjandi á uppdrætti og í greinagerð, sem og viðbættum upplýsingum um stærð tjaldsvæðis á deiliskipulagsuppdrætti.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Svana Rún Hermannsdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík