

# Leirtjörn Vestur 1. áfangi – nýtt deiliskipulag

---

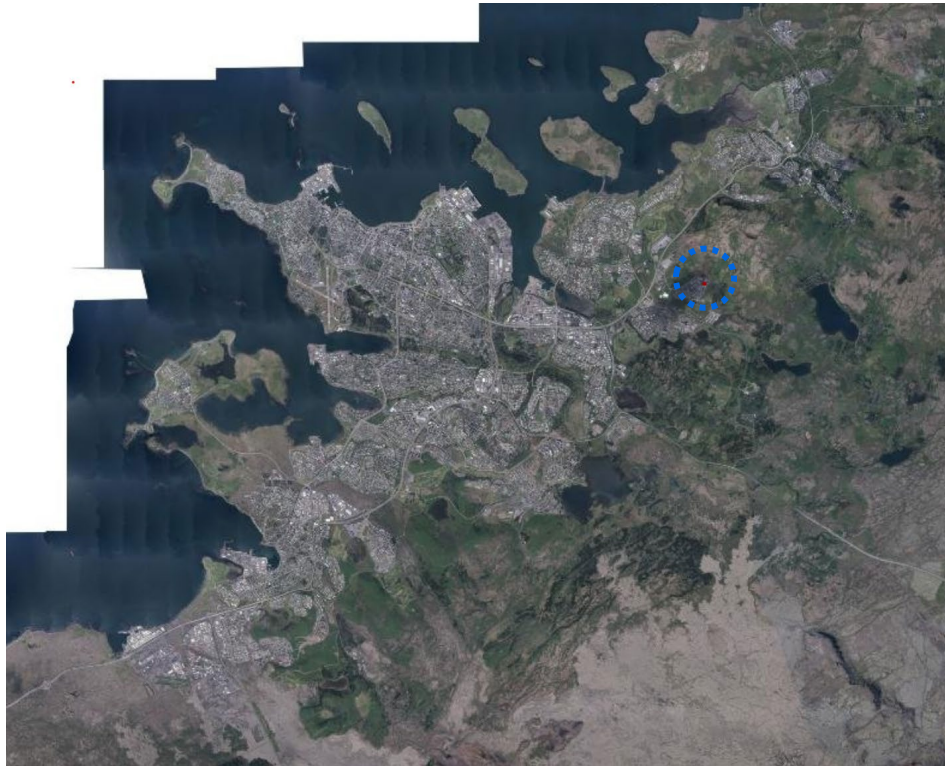
## *Svör við athugasemdum eftir auglýsingu*

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að nýju deiliskipulagi fyrir Leirtjörn Vestur, 1. áfanga. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir að lóðum, götum og borgarlandi verði úthlutað til þeirra aðila sem fengið hafa lóðavilyrði (samtök aldraðra og félagsbústaðir). Áhersla er á blágrænar ofanvatnslausnir og nálægð við náttúruna. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir 75 íbúðum, samkvæmt greinargerð Teiknistofunnar Stiku, Landmótunar og Eflu, dags. júlí 2025, og uppdráttum Teiknistofunnar Stiku, Landmótunar og Eflu, dags. 30. júní 2025. Einnig eru lagðar fram greiningar fyrir heildarsvæðið, umhverfismatsskýrsla Eflu, dags. 12. febrúar 2025, samgöngumat Eflu, dags. 9. júlí 2025, minnisblað Eflu, dags. 13. maí 2025, um hávaða frá umferð, minnisblað Eflu, dags. 4. júní 2025, um vindafar og minnisblað Landmótunar um blágrænar ofanvatnslausnir dags. 5. júní 2025. Tillagan var auglýst frá 4. september 2025 til og með 16. október 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust.



# Staðsetning

---





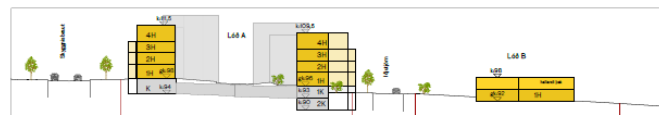
# Leirtjörn Vestur deiliskipulagstillaga



DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR mkv.1:1000

## Leirtjörn Vestur

### 1. áfangi



SKILMÁLASNÍÐ A mkv.1:500

#### SKILMÁLATAFLA FYRSTA ÁFANGA (brúttó fm)

Áfangi	Skilríki	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
A	1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	2	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
C	3	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
D	4	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
E	5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
F	6	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
G	7	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
H	8	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
I	9	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

#### SAMANTEKT FYRSTA ÁFANGA

Byggingarmagni alls	12.791
Þráttur	70
Þráttur á vaxtahluta	71
Þráttur á vaxtahluta	69
Þráttur á vaxtahluta	71
Þráttur á vaxtahluta	71
Þráttur á vaxtahluta	20.000
Þráttur á vaxtahluta	0,00



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

#### SKYRIRINGAR

- Skipulagsmörk
- Mörk vísra skipulags
- Löðarmörk
- Sprungur
- Áfangskipting
- Nýbygging
- Inndregin hæð
- Byggingareitur
- Byggingareitur kjallara
- Hæð/Fla/kjallari
- Nærverandi byggi
- Ragnvatsstöfuvun
- Rör/BGO tenging
- Grænir geislar
- Útivistarsvæði Leirjarnar
- Skilmýndandi groðurbelti - leiðbeinandi
- Endastöð Straeto/ Grenndarstöð
- Strætóstöð
- Borgargarðir/strætgarðir
- Aukastigir - leiðbeinandi
- Ragnvatsbætur/blástæði
- Djöggarar
- Götutré
- Kúð um umferð gangandi
- Áningastaður/leiksvæði/andrymi
- Hermirjar (250-47)
- Innkeyrsla - leiðbeinandi
- Dreifistávar rílmagnis

Deiliskipulag þetta sem tengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgangur var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með skilpasemidráttum í \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðna þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



### Leirtjörn Vestur deiliskipulagstillaga Deiliskipulagsuppdráttur

Dagsetning 30.06.2025 Málkennitala 14000 Bláttölur A1  
 Númer LT\_001\_001 Útgáfa 02 Tilkennitala MKO\_100 Yfirfund af EHF  
 Útgáfudagur: Magna Þ Guðmundsdóttir kl:170378-3770





# Innsendar athugasemdir

---

- Tillagan var auglýst frá 4. september 2025 til og með 16. október 2025.
- **Athugasemdir og umsagnir bárust:**
  - **Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn;** Minjastofnun Íslands, Náttúrufræðistofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar, Karólína Guðnadóttir, íbúi.
  - **Eftirtaldir gerðu enga athugasemd;** Skipulagsstofnun, Strætó bs, Veitur og Skrifstofa umhverfisgæða Rvk.
- Ekki var hægt að afgreiða málið fyrr en núna þar sem beðið var eftir **niðurstöðum úr mengunarrannsókn fyrir svæðið 1A** en niðurstöðurnar má finna í skýrslu Verkís „*Niðurstöður mengunarrannsóknar Leirtjörn – svæði 1A*“ dags. 12 mars 2026.



# Niðurstaða mengunarrannsóknar

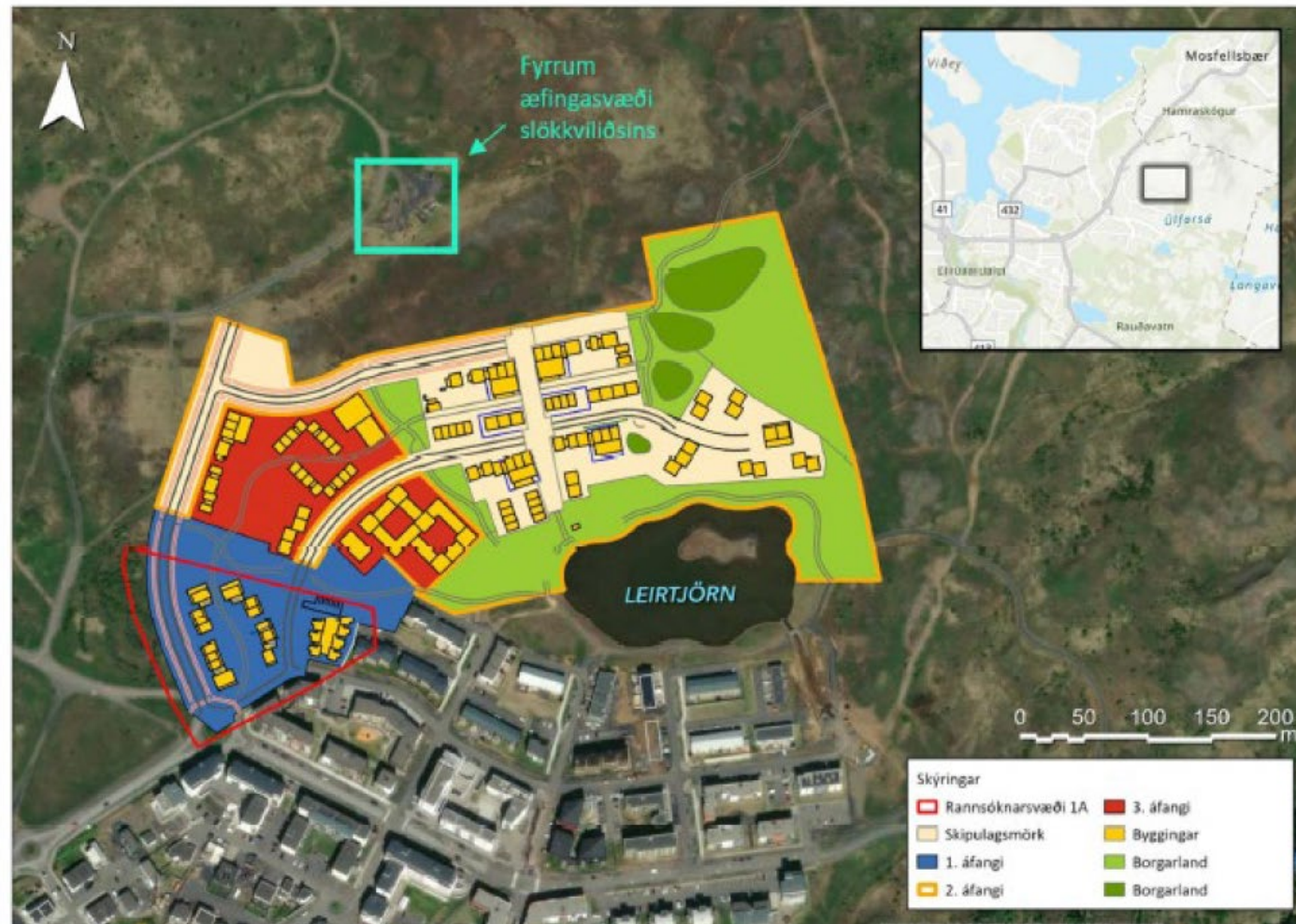
---

Niðurstöður mengunarrannsóknar fyrir svæði 1A er að möguleg mengun greindist dreifð frekar en staðbundin.

- PFAS efni, jarðolía, díoxín og fúran og þungmálmar greindust í rannsókninni, en eingöngu voru **þungmálmar yfir skilgreindum viðmiðunarmörkum** fyrir íbúðarsvæði skv. reglugerð um mengaðan jarðveg nr. 1400/2020.
- Vinna þarf **áhættugreiningu** í samræmi við leiðbeiningar Umhverfis- og orkustofnunar vegna mögulegrar mengunar á svæðinu. Í kjölfarið gæti þurft að **hreinsa mengaðan jarðveg á svæðinu sé það niðurstaða áhættugreiningar** og þurfa allar framkvæmdir á svæðinu að taka mið af því.
- **Ekki má hefja byggingarframkvæmdir á Svæði 1A fyrr en niðurstöður áhættugreiningar liggja fyrir. Leiði áhættugreining í ljós að hreinsa þurfi mengað svæði skal það gert í samráði við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.**



## Rannsóknar- svæði 1A



Mynd 1 Deiliskipulagssvæði nýrrar framkvæmdar við Leirtjörn. Rannsóknarsvæði 1A vegna 1. áfanga (blátt) er afmarkað með rauðum ramma.



## Minjastofnun Íslands

---

Samkvæmt fornleifaskráningu eru **herminjar frá tímum síðari heimsstyrjaldar á svæðinu** sem hafa mikla menningarsögulega þýðingu.

Í DSK er sett fram tillaga um að arinn og braggagólf verði hverfisverndað og sérstaklega tekið tillit til þess í skipulagi á nýjum áningarstað.

### Minjastofnun leggur til eftirfarandi:

- **Steinhlaðinn arinn verði færður inn á braggagólfið**, varðveislugildi er talið hærra þannig.
- **Áningastaðurinn og merkingar verði á þeim stað sem braggagólfið er staðsett.**
- Útlínur braggagólfsins ætti að færa inn á uppdráttinn.
- Minjar verði girtar af meðan á framkvæmdum stendur til að koma í veg fyrir skemmdir.

### Tillaga að viðbrögðum:

Reykjavíkurborgar þakkar fyrir þessar tillögur.

**Þar sem herminjarnar eru ekki friðaðar og liggja þar sem áætlað er að koma vegur í deiliskipulagi var sú leið valin að færa arininn nær Leirtjörn og gera hátt undir höfði í almenningsrými.**

Við komum til með að færa útlínur braggagólfsins inn á skipulagsuppdráttinn og einnig munum við setja inn hugmyndir að útlínum braggagólfsins í gangstétt/götukassa til að vísa í sögu svæðisins.



Reykjavík



# Uppdráttur uppfærður



- SKÝRINGAR**
- Skipulagsmörk
  - Mörk eldra skipulags
  - Lóðarmörk
  - Sprungur
  - Áfangaskipting
  - Nýbygging
  - Inndregin hæð
  - Byggingareitur
  - Byggingareitur kjallara
  - ⊗ Hæð/ris/kjallari
  - Núverandi byggð
  - Rægnvatnssöfnun
  - Rör/BGO tenging
  - Grænir geislar
  - Útivistarsvæði Leirtjarnar
  - Skjólmyndandi gróðurbelti -leiðbeinandi
  - Endastöð Strætó/ Gröndarstöð
  - ⊙ Strætóstöð
  - Borgarstígar/útivistarstígar
  - Aukastígar -leiðbeinandi
  - Rægnvatnsbeð/bílastæði
  - Djúpgámar
  - Götutré
  - ↔ Kvæð um umferð gangandi
  - Áningastaður/leiksvæði/andrymi
  - Herminjar (259-47)
  - ▲ Innkeyrsla -leiðbeinandi
  - ⚡ Dreifistöðvar rafmagns



**Náttúrufræðistofnun bendir á eftirfarandi:**

- Greina þarf hvaða **fuglategundir nýta Leirtörn** fyrir seinni áfanga DSK.
- **Svæðið yfirtekið af lúpínu en einnig vistgerðum með hátt verndargildi**
  - Tryggja að jarðvegur berist ekki á önnur svæði til að **hindra frekari útbreiðslu Lúpínu**
  - **Uppbygging mun raska vistgerðum og búsvæðum fugla**, en að óbreyttu myndi lúpína annars leggja undir sig svæðið og skapa einsleit búsvæði.

**Tillaga að viðbrögðum:**

Reykjavíkurborgar þakkar fyrir þessar ábendingar og mun uppfæra greinargerð með tilliti til þeirra.



## Heilbrigðiseftirlitið bendir á eftirfarandi:

**Fyrrum æfingasvæði slökkviliðsins liggur NV við deiliskipulagssvæðið** og því er hættu á jarðvegsmengun innan þess

- **Áhyggjur HER:**
  - Mengun getur borist með lofti, jarðvegi, grunnvatni og ofanvatni
  - BGO geta aukið hættu ef ekki er tekið tillit til mengunar
  - Ryksmit þegar svæðið þornar
- **Tillögur HER:**
  - Fullrannsaka mengun áður en DSK er staðfest
  - Setja skilmála um hreinsun jarðvegs
  - Niðurstöður rannsókna skulu fylgja umhverfismati

**Heilbrigðiseftirlit**

**Rvk, HER**

---

## Tillaga að viðbrögðum:

Reykjavíkurborg þakkar fyrir þessar ábendingar.

Við munum uppfæra greinargerðina í samræmi við niðurstöður rannsókna, setja skilmála um ofanvatnslausnir m.t.t. mengunar og viðeigandi aðgerðir varðandi jarðveg.



**Reykjavík**



**Karólína Guðnad.**

**Íbúi**

---

## Íbúi í Gæfutjörn sem keypti íbúð með loforð um óbreytt útsýni og náttúru.

Svæðið sem verið er að deiliskipuleggja er náttúruperla sem margir nýta til útivistar og áform um uppbyggingu kemur til með að eyðileggja útsýni frá núverandi byggð og grænt svæði.

Hún bendir einnig á eftirfarandi:

- **Skortur á innviðum í hverfinu:** umferðarteppa á morgnana, skólar og leikskólar yfirfullir, engin nærliggjandi verslun nema Krónan sem er langt í burtu.
- **Mótsögn í stefnu borgarinnar:** talað um að vanti græn svæði en á sama tíma er fallett útivistarsvæði tekið undir byggingar.
- **Mótmælir deiliskipulagi**

## Tillaga að viðbrögðum:

Reykjavíkurborg þakkar fyrir þessar ábendingar og við sýnum því skilning að útsýni og aðgengi að náttúru skipti máli fyrir íbúa í Gæfutjörn.

**Uppbygging á svæðinu hefur legið fyrir í nokkur ár** og skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem samþykkt var árið 2022.

- Við erum þó meðvituð um mikilvægi grænna svæða og útivistar og leggjum áherslu á að finna **jafnvægi milli nýrrar byggðar og náttúru.**
- **Nálægð við náttúruna, fjölbreytt samfélag, skjólgóð dvalarsvæði og gönguleiðir einkenna deiliskipulagið**
- **Nýtt íbúðarhverfi er einstaklega vel staðsett með tilliti til útivistar og umgjörð þess og innviðir hafa það markmið að styrkja það enn frekar fyrir alla íbúa.**
- Við tökum einnig undir ábendingar um **innviði – umferð, skóla og verslun** – og munum koma þeim á framfæri í vinnu við skipulag svæðisins.



**Reykjavík**