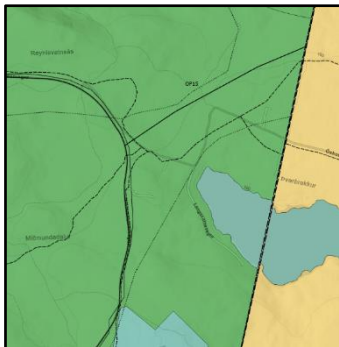




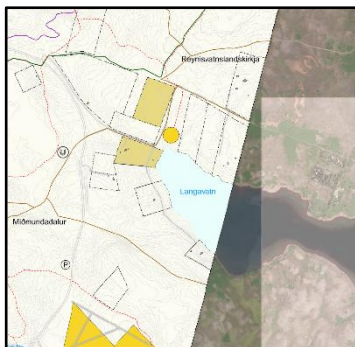
Reykjavík, 11. ágúst 2026  
USK26010074

## Hólmsheiðarvegur 133, nýtt deiliskipulag – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. ágúst 2026 var lögð fram fyrirspurn Karls Bernburg þar sem óskað er eftir heimild til að hefja vinnu á tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Hólmsheiðarveg 133, L113416.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Rammaskipulag Austurheiða



Frumskissa af lóðarskipulagi

### 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 svæðið OP15 og er hluti af Græna treflinum.

Sértæk skipulagsákvæði: Ekki er gert ráð fyrir byggð innan Græna trefilsins en þó má gera ráð fyrir mannvirkjum er tengjast almennri frístundaiðju og útivistarnotkun ásamt gatnatengingum. Almennu er ekki 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. Á svæði OP15 innan Græna trefilsins í Hólmsheiði og Reynisvatnsheiði er þó heimilt að gera ráð fyrir lítilsháttar aukningu byggingarmagns sem gæti falist í viðbyggingu við núverandi hús og/eða í stökum nýbyggingum af hóflegri stærð. Miðað er við að heildarbyggingarmagn á viðkomandi lóð eða skika fari ekki yfir 180 m<sup>2</sup>. Byggingarmagn vegna atvinnuhúsnæðis, s.s. húsnæði sem þjónar klárlega almennri útivist eða ferðapjónustu, sem kann að vera heimil á viðkomandi svæði og þá samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi, getur verið undanskilið frá ofangreindum viðmiðum. Miðað verði við að hámark húsnæðis sem þjóni útivist eða ferðapjónustu, sbr. framangreint ákvæði, verði 250 m<sup>2</sup>. Sjá nánari ákvæði í greinargerð sem fylgir breytingunni á: <https://skipulagsgatt.is/issues/2024/931>

**Rammaskipulag:** Rammaskipulag Austurheiða var samþykkt af skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur 10. mars 2021, Langavatn og umhverfi þess er hluti af því. Ekki er gert ráð fyrir sérstakri notkun á lóð samkvæmt rammaskipulagi

**Deiliskipulag/Hverfisskipulag:** Hvorki deiliskipulag né hverfisskipulag er í gildi fyrir svæðið.



## Umsögn

Lóðarhafi óskar eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að fara af stað með hönnunarferli á deiliskipulagstillögu fyrir Hólmsheiðarveg 133 þar sem stuðst verður við samþykktu breytingartillögu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2014 sem snýr að stökum húsbyggingum á opnum svæðum og er landið/lóðin í einkaeigu. Landið að Hólmsheiðarvegi 133 er í einkaeigu.

## Niðurstaða

- Skipulagsfulltrúi tekur jákvætt í fyrirspurnina og fylgja skal eftir neðangreindum skilmálum við gerð deiliskipulags fyrir Hólmsheiðarveg 133.
- Samkvæmt Skipulagsreglugerð 90/2013, gr. 5.2.2. Lýsing deiliskipulagsverkefnis má falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrri í aðalskipulagi:

*„Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Með meginforsendum er átt við stefnu um áherslur og uppbyggingu landnotkunarreita svo sem varðandi nánari notkun á einstökum reitum, þéttleika og byggðamynstur eða umfang auðlindanýtingar.....“*

Fellur deiliskipulagsgerð í verkefninu undir þessa málsgrein reglugerðar ef farið er eftir þeim skilmálum sem koma fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um Staka byggingar á opnum svæðum(OP15, OP28).

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Íris Reynisdóttir  
verkefnastjóri



Reykjavík