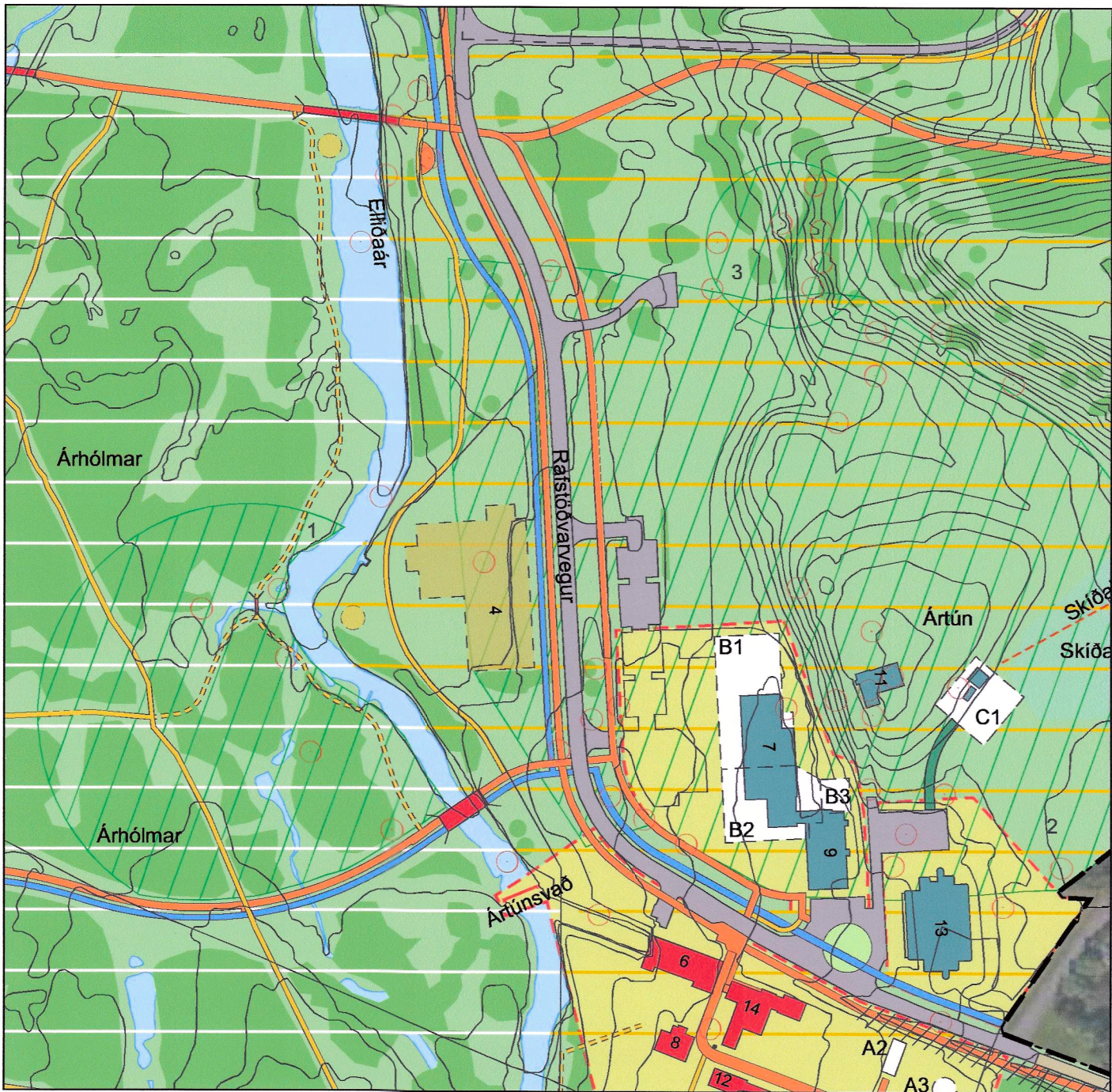
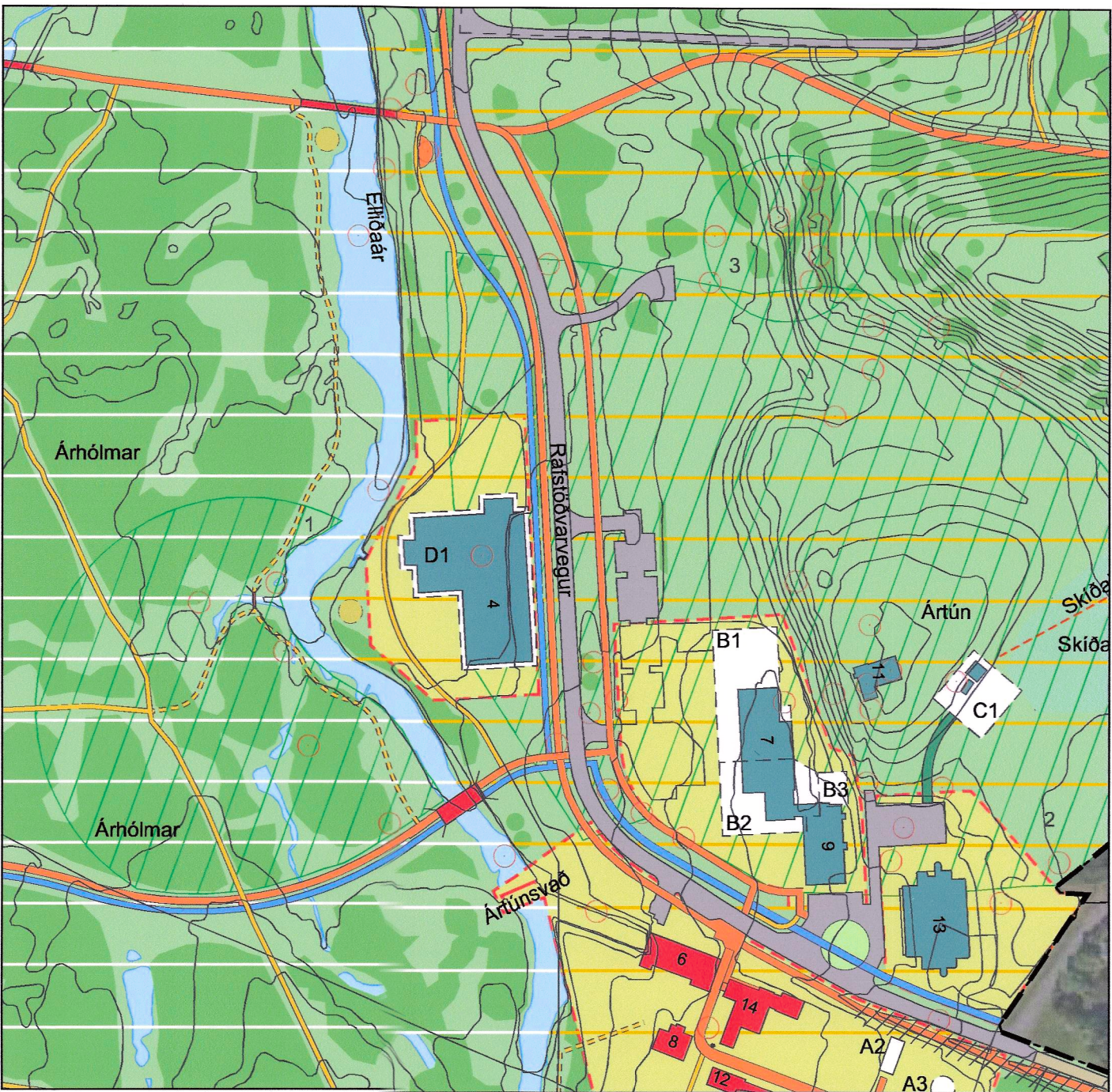




Gildandi deiliskipulag



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 m² og sú kvöð er sett á lóðina að tengistígur liggi í gegnum hana meðfram Elliðaá, en stígurinn má hvergi fara nær ánni en 4 m. 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. Þá eru þeir skilmálar settir að ekki er heimilt að raska svæðum innan lóðar sem eru öröskuð.

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 m².

Þar sem um er að ræða sérstaklega viðkvæmt svæði við Elliðaárnar 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 frágang lóðar skal vanda til verka við staðarval og útfærslu og gæta þess að afnot lóðar skaði ekki lífríkið og útivistarmöguleika gesta við árbakkann.

Áður en framkvæmda- og starfsleyfi verða gefin út þarf áhrifamat á vatnshlot Elliðaá (ID=104-619-R) að liggja fyrir.

Framkvæmdir í eða við Elliðaárnar kunna að vera háðar leyfi Fiskistofu sbr. 33. gr. laga nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði, 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 samanburði 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 sjálfrar, svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, 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

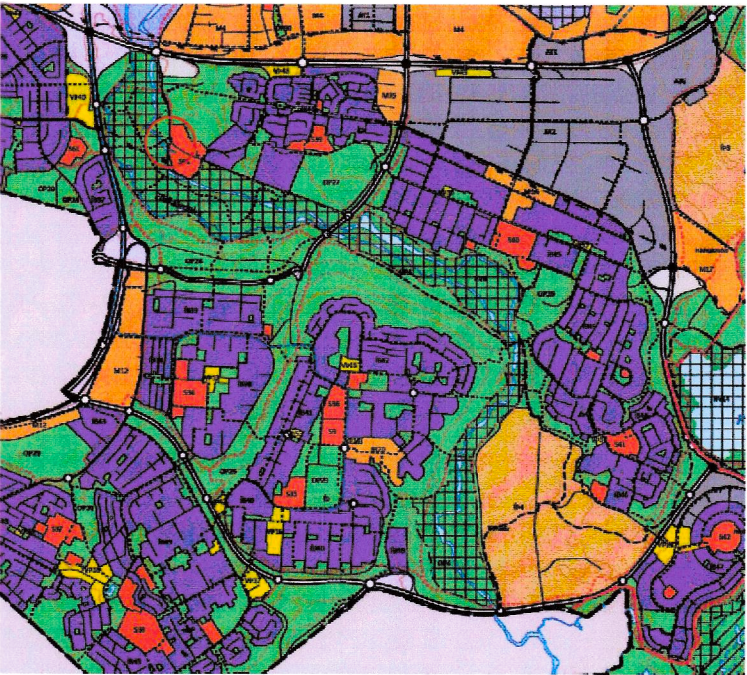
Breytingin er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

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

var samþykkt í/á borgarráði þann 26. júní 2025

Tillagan var auglýst frá 10. apríl 2025 með athugasemdafresti til 30. maí 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 7. ágúst 2025



HLUTI AÐALSKIPULAGS 2040
Rauður hringur sýnir staðsetningu breytingar

	Deiliskipulagsmörk
	Lóðarmörk
	Byggingar
	Víkjandi byggingar
	Fríðlýstar byggingar
	Byggingarreitur
	Götur og bílastæði
	Samrými hjólandi og akandi
	Reiðstígur/veiðislóði
	Brú
	Undirgöng
	Hjólástigar
	Stofnstigar
	Tengistigar
	Náttúrústigar
	Aningastaður / fræðsla
	Hestagerði
	Ofanvatnslaut
	Gróður
	Nútima hraun
	Hverfisvernd samstæðra húsa og heilda.
	Hverfisvernd
	Fríðlýst svæði
	Minjar - verndarsvæði
	Minjar
	Frisbíggjövöllur
	Þjónustuvegur

05.06.2025. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG - ELLIÐAÁRDALUR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SKIPULAGSUPDRÁTTUR - SUÐURHLUTI

TEIKN NR:		HANNAD:	ÞH/GRG/Ó
KVARDI-A2:	1:2500	TEIKNAD:	ER/GRG/Ó
DAGS:	27.03.2025	VERKNR:	25049

