



Fossaleynismýri – breyting á deiliskipulagi vegna **Fossaleynis 17 (Stuðla)**

Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum eftir grenndarkynningu

Ólafur Ingibergsson

Verkefnastjóri

Deild skipulagsmála

Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur



Reykjavík

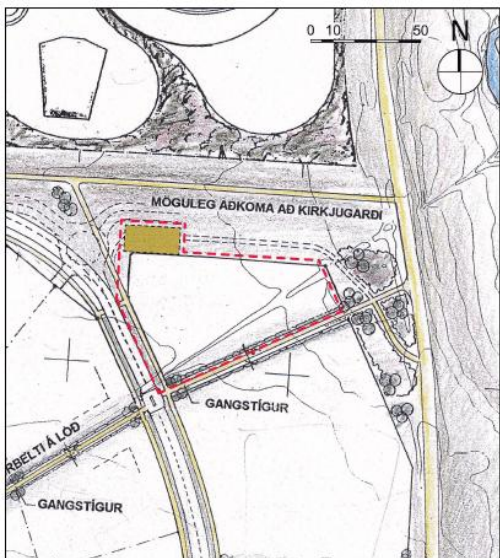


Í grenndarkynntri breytingu felst

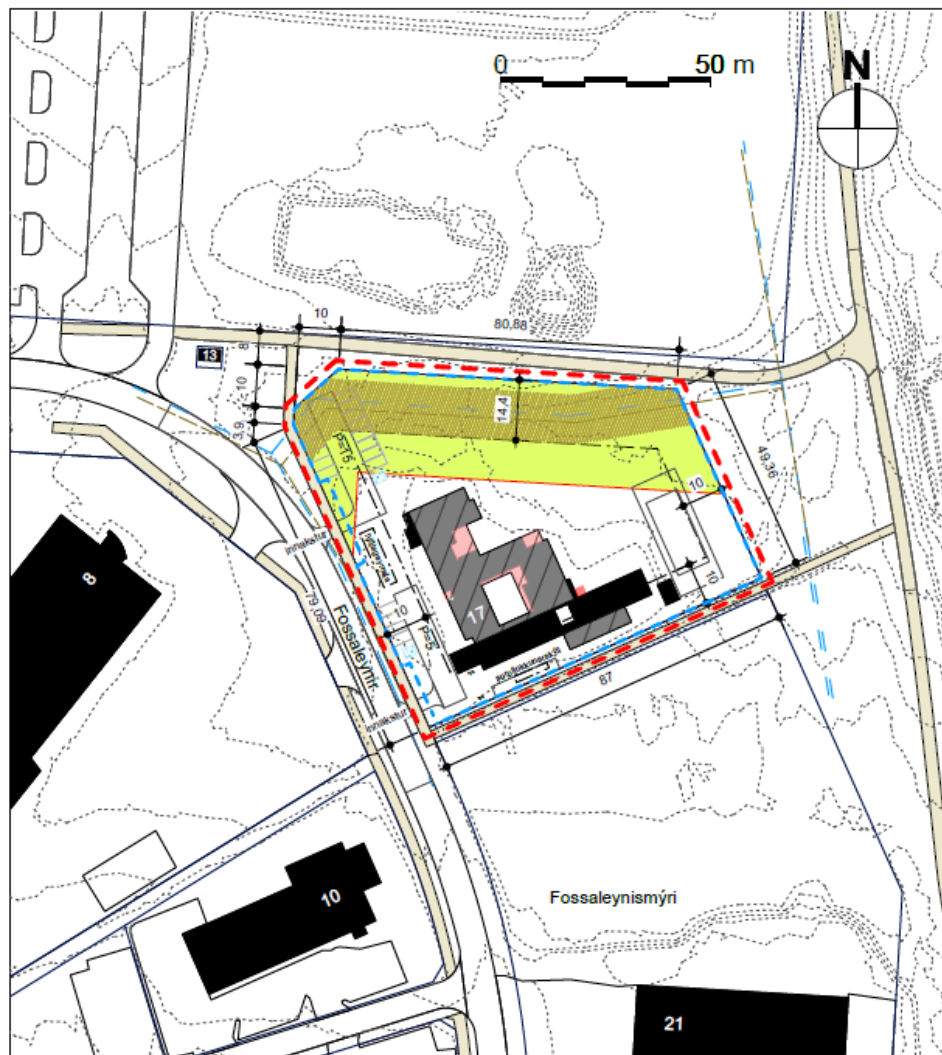
- Lóðarstækkun til norðurs um 2.414 m² og verður lóð eftir breytingu 6.193 m².
- Núverandi bráðabirgðahúsnæði á lóð verður fjarlæggt
- Grunnflötur aðalbyggingar stækkar lítillega og byggð lagna- og tækni hæð ofan á hluta hússins.
- Byggingarreitir fyrir hjólageymslu og sorpskýli eru skilgreind á uppdrætti.
- Innkeyrslum á lóðina verður fjölgað úr einni í tvær en bílastæðum fækkar um tvö á lóðinni.
- Heimilt verður að reisa 3 m háa girðingu á lóðamörkum



Reykjavík



GILDANDI DEILISKIPULAG MKV 1:1500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAG MKV 1:1500

Skýringar

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarstækkun Fossaleynir 17
- Lóðamörk
- Lóðamörk felld út
- Byggingarreitur
- Núverandi byggingar
- Viðbætur við núverandi húsnæði
- Áætluð hækkun og þakbreyting
- Lega 3m hárrar girðingar skv. samningi
- Góngustígur
- Kvöð um fráveitulagnir Veitna



SKÝRINGARMYND



Egilshöll

Grenndarkynning

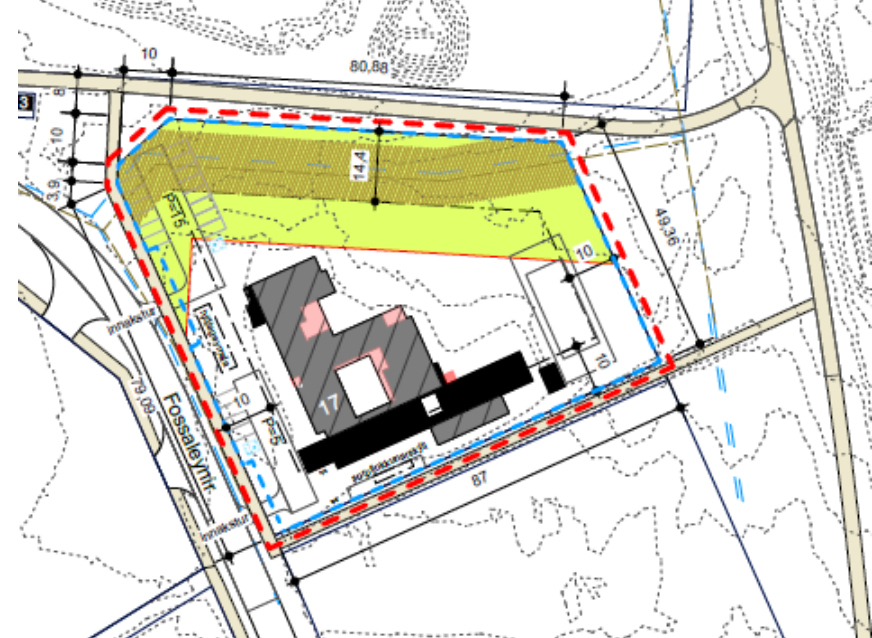
Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt 7. janúar til 4. febrúar 2026 fyrir húseigendum að Fossaleyni 1, 8, 10 og 19-23.

Athugasemdir bárust frá:

- Veitum
- Heimum fasteignafélagi, lóðarhafa að Fossaleyni 1 (Egilshöll)

Veitur

- Gera ekki athugasemd við tillöguna.
- Benda á að við stækkun lóðarinnar lenda fráveitulagnir í eigu Veitna innan lóðamarka.
- Óska eftir að kvöð verði á lóðinni fyrir lagnir og ekki sé heimilt að reisa varanleg mannvirki inn áhrifasvæðis lagnanna.



Svar skipulagsfulltrúa:

- Kvöð um fráveitulögn er sýnd á uppdrætti og tiltekin í skilmálum.
- Engin byggingarreitur er sýndur þar sem kvöðin liggur og fyrirhugað að svæðið nýtist að mestu til útivistar og fyrir bílastæði.

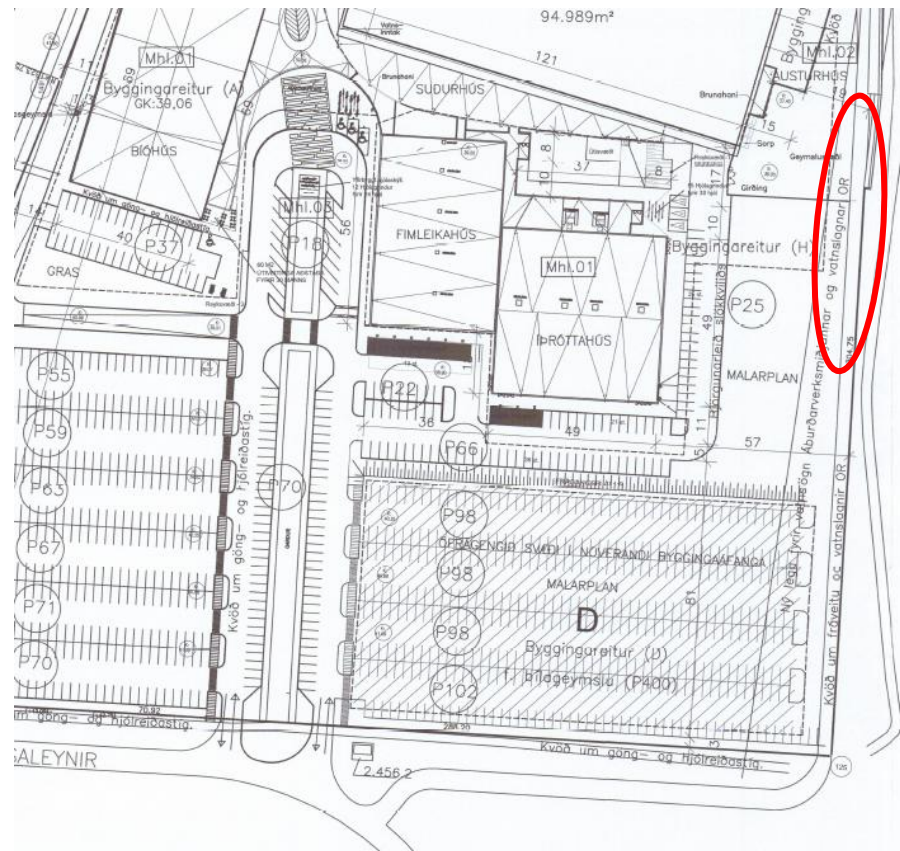
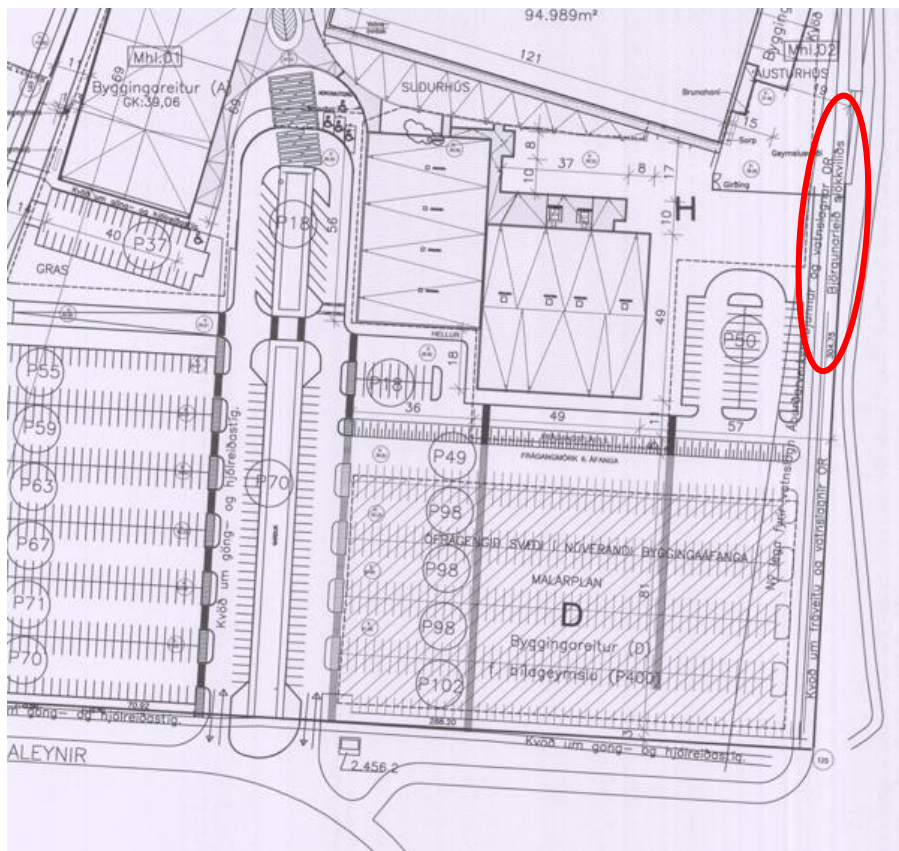


Heimar fasteignafélag (Egilshöll)

- Gera athugasemd við að fyrirhuguð lóðarstækkun loki nýrri aðkomu frá suðri að geymslusvæði á lóð.
- Tilgangur nýrrar aðkomu sé fyrst og fremst greiður aðgangur slökkviliðs að öllum hliðum hússins.
- Vísað til afstöðumyndar frá 2019 sem sýnir björgunarleið slökkviliðs um stíg austast á lóðinni sem tengist nýrri aðkomu.
- Björgunarleiðar hafi fallið út fyrir mistök á afstöðumynd frá 2023.
- Athugasemd fylgir minnisblað Öruggr verkfræðistofu um aðkomuleiðir slökkviliðs.

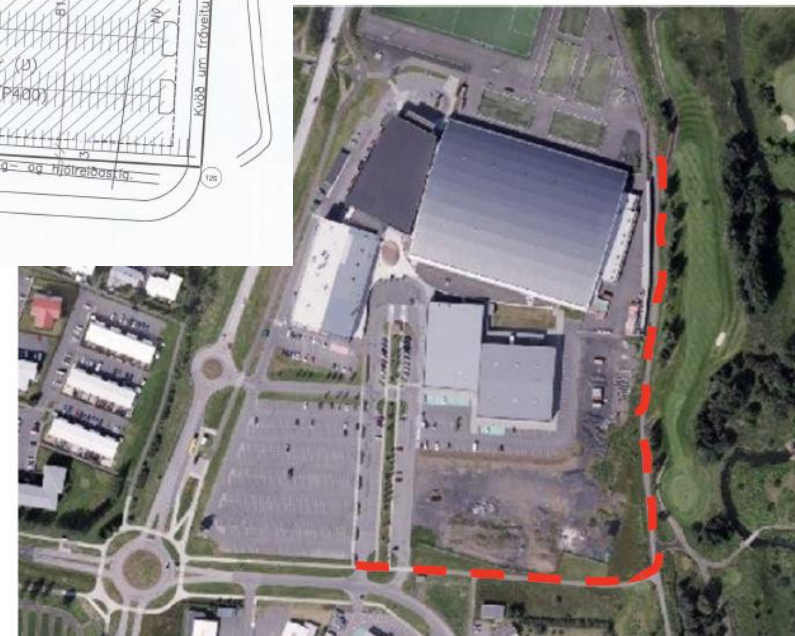


Deiliskipulagsbreyting fyrir Fossaleyni 1 frá 2006



Afstöðumyndir sem vísað er til í athugasemd Heima og minnisblaði Örugg verkfræðistofu - 2019 til vinstri og 2023 til hægri.

- Í minnisblaði segir að björgunarleið hafi fallið út af afstöðumynd 2023 fyrir mistök
- Enda hafi breytingar verið vegna sorpskýlis á vestanverðri lóðinni



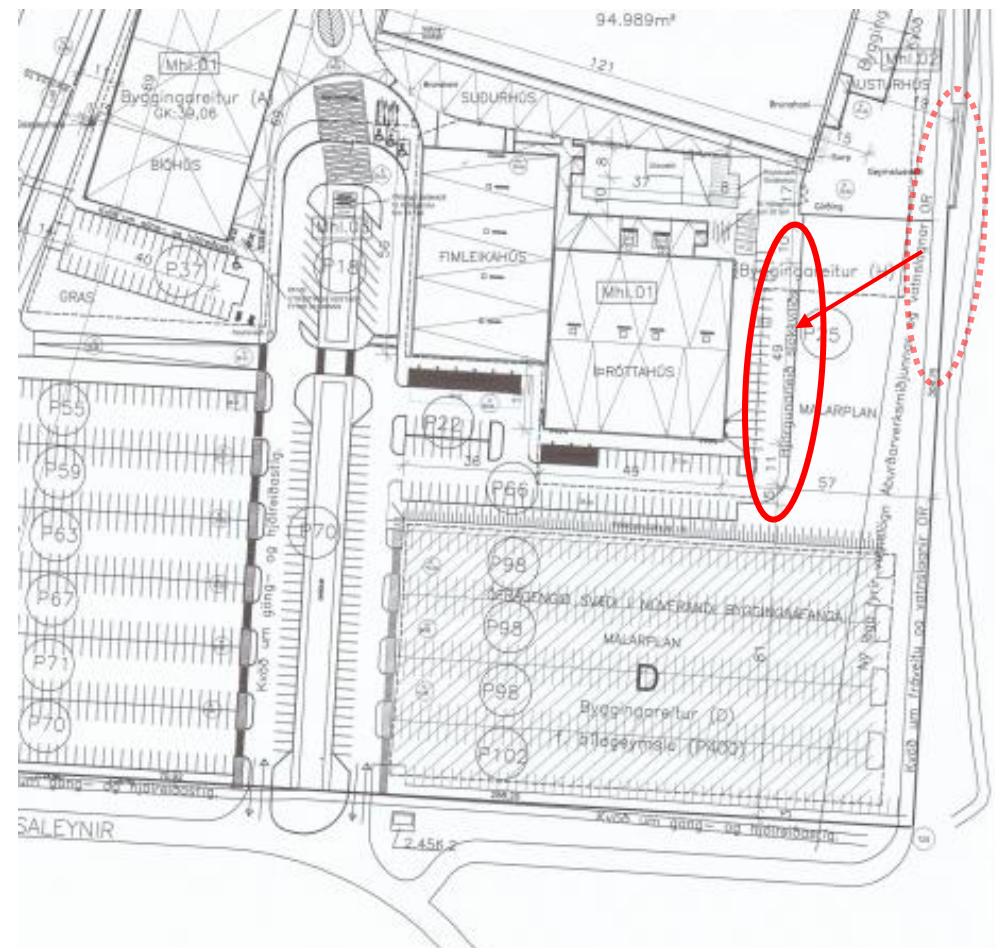
Merkt björgunarleið slökkviliðs skv. minnisblaði Örugg verkfræðistofu



Heimar fasteignafélag (Egilshöll)

Svar skipulagsfulltrúa:

- Björgunarleið slökkviliðs á afstöðumynd frá 2022 – færð en ekki felld út.
- Umsókn um breytt fyrirkomulag bílastæða á austurhluta lóðar o.fl.
- Samþykkt hönnunargögn gera því ekki ráð fyrir björgunarleið um nýja aðkomu.
- Í samræmi við almennar kröfur um að aðkoma og björgunarsvæði slökkviliðs séu tryggð innan lóðamarka.



Afstöðumynd frá 2022



Heimar fasteignafélag (Egilshöll)

Svar skipulagsfulltrúa:

- Ný aðkoma hefur aldrei verið framkvæmd.
- Aðkoman er utan afmörkunar skipulagssvæðis fyrir Egilshöll. Hefur ekki verið sýnd á aðliggjandi skipulagi fyrir Fossaleynismýri.
- Á skipulagi Fossaleynismýri hefur verið sýnd möguleg aðkoma að kirkjugarði.
- Skipulagsfulltrúi telur að ný aðkoma að Fossaleyni 1 væri ekki í samræmi við gildandi skipulag.



Deiliskipulagsbreyting fyrir Fossaleyni 1 frá 2006



Heildarskipulag Fossaleynismýri frá 1995



Reykjavík



Samantekt

- Skipulagsfulltrúi telur að ný aðkoma að geymslusvæði Fossaleynis 1 samræmist ekki gildandi deiliskipulagi og að grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi vegna Fossaleynis 17 skerði ekki hagsmuni eigenda Fossaleynis 1. Aðkoma að geymslusvæðinu er og hefur verið um núverandi innkeyrslur á lóðina eins og almennt er gerð krafa um.
- Skipulagsfulltrúi telur að aðkomuleiðir slökkviliðs séu ekki rýrðar þó heimiluð sé stækkun lóðarinnar nr. 17. Björgunarleiðir eru skilgreindar um núverandi innkeyrslu og götur/stíga innan lóðarinnar. Eftir sem áður getur verið hægt að tryggja aðkomu slökkviliðs um stíg milli lóðanna.
- Gerð er grein fyrir helgunarsvæði fráveitulagna Veitna á uppdrætti og í skilmálum og ekki gert ráð fyrir varanlegum mannvirkjum inni á helgunarsvæðinu.





Niðurstaða skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi leggur til að grenndarkynnt deiliskipulagstillaga fyrir Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17 verði samþykkt.



Reykjavík