



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

12. desember, 2025

Einkvæmt auðkenni: 2fd61e3e-0a22-4fad-a302-234d005067b2

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er einstaklingur

Nafn umsækjanda

Porkell Magnússon

Kennitala umsækjanda

[REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda

[REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda

[REDACTED]

Símanúmer umsækjanda

[REDACTED]

Netfang umsækjanda

torkell@kanon.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Veldu annað hvort

Greiðandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

5103912259

Fyrirtæki

Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir

Netfang greiðanda

gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Í breytingunni felst að lóðin er stækkuð um 2.500m². Tvær innkeyrslur verða inn á lóðina. Heimilt verður að reisa 3m háa girðingu á lóðarmörkum. Núverandi kvöð um gróður á lóðarmörkum til suðurs verður felld niður.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Já

Hvaða veitufyrirtæki?

Veitur.

Fylgigögn

Uppdrættir

25-19_DSK_K04_H1_E01.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

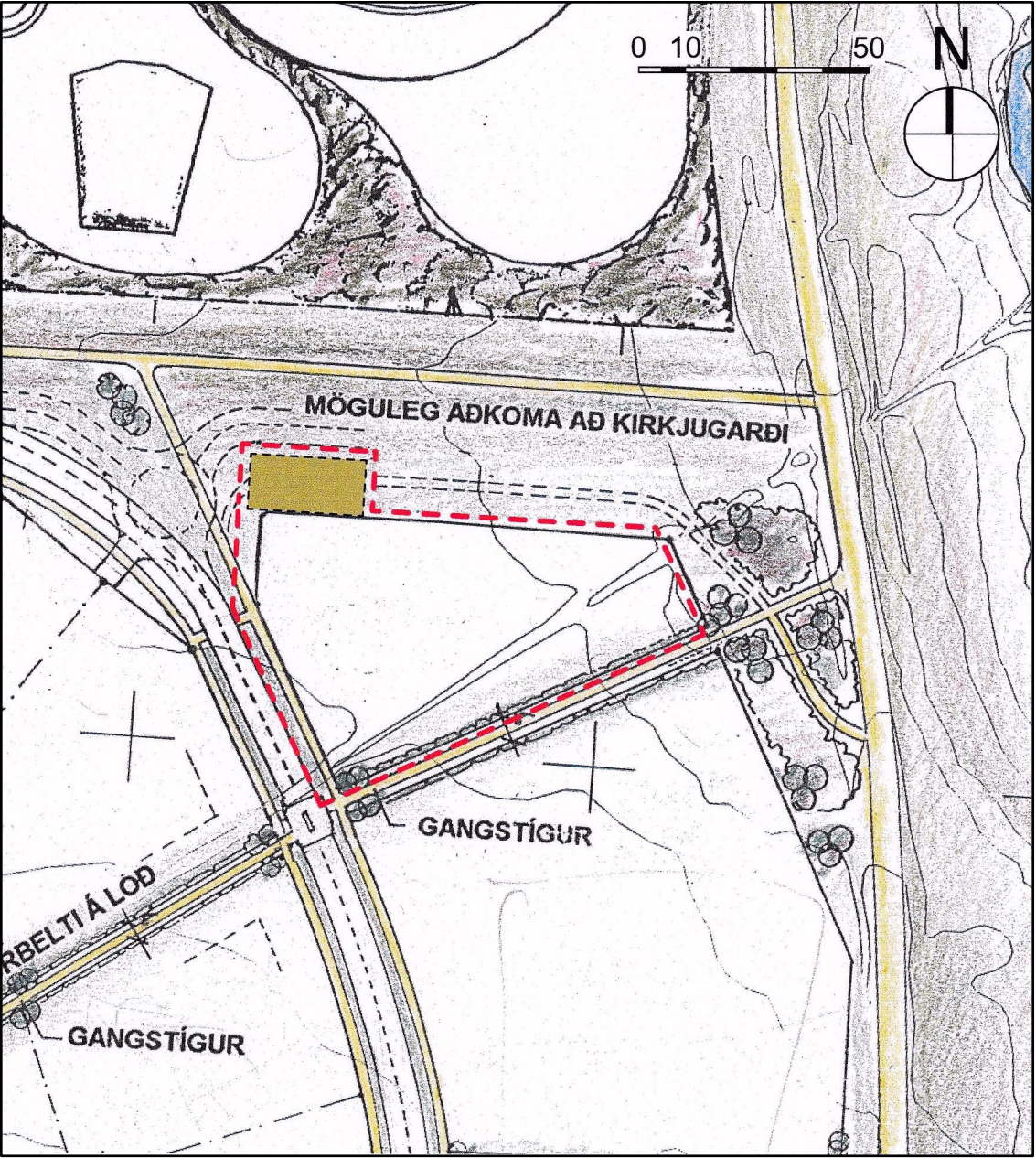
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

Breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17.



GILDANDI DEILISKIPULAG MKV 1:1500

GREINARGERÐ

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 og byggingin við Fossaleyni 17 borgarhluta 8 Grafarvogi og er á skilgreindu miðsvæði (M10).

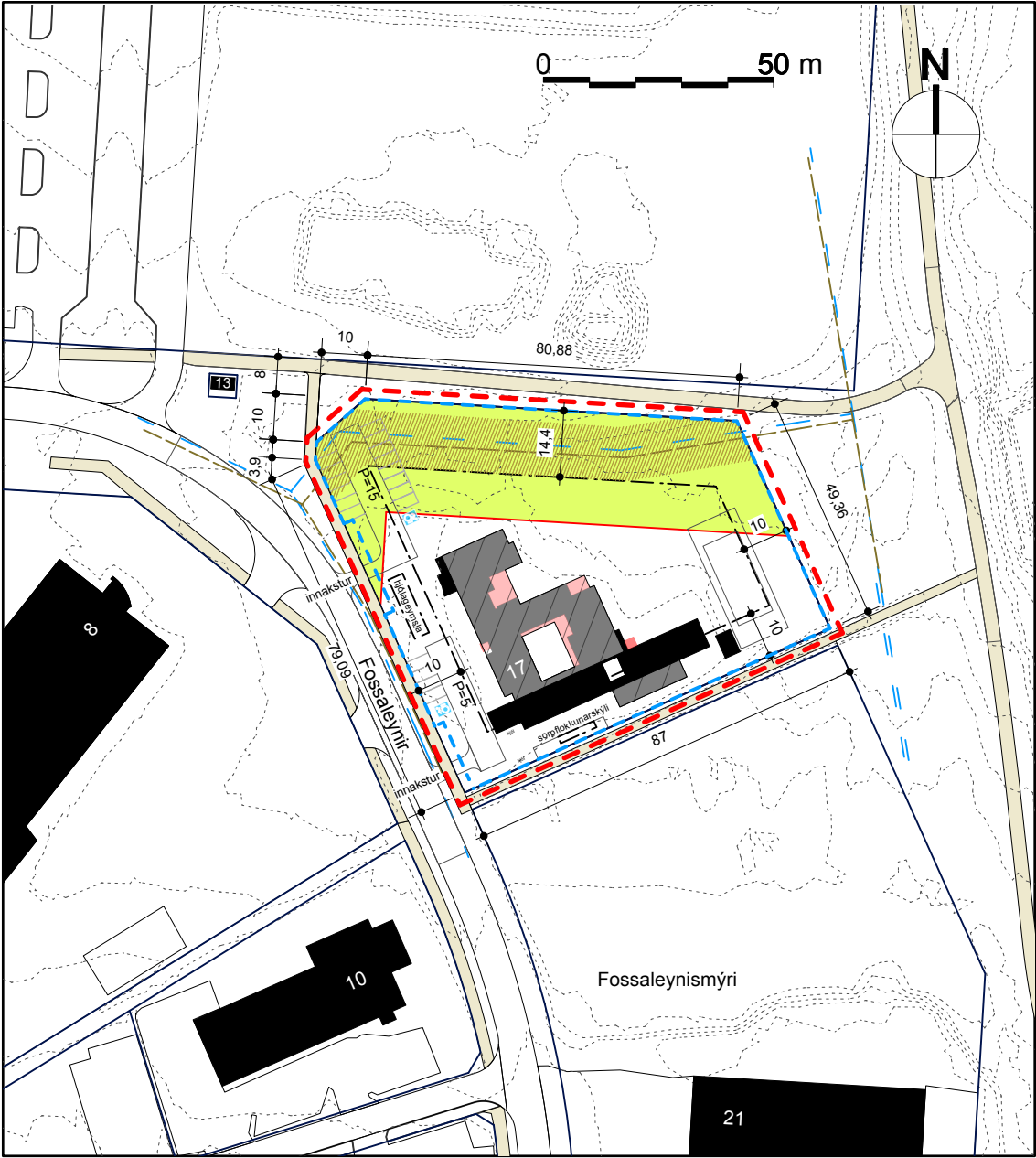
Deiliskipulag / HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossaleynismýri, samþykkt í borgarráði 7.febrúar 1995, (dags.) með síðari tíma breytingum. Þann 8.mars 2019 var gerð breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri fyrir lóð nr. 17 vegna nýrrar lóðar fyrir færanlegt bráðabirgðahúsnæði.

Stærðir skv. gildandi deiliskipulagi

Fossaleynir 17
Lóð: 3.781m²
Núverandi meðferðarheimili: 979,9 m²
Afmarkaður byggingarreitur fyrir bráðabirgðahúsnæði: 200m²
Nýtingarhlutfall: 0,26
Fjöldi bílastæða á lóð: 22

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Fyrirhuguð er breyting á starfsemi Stuðla. Í stað meðferðarheimilis og neyðarvistunar fyrir ungmenni 12-18 ára, verður Stuðlum breytt í **félagslega bráðamóttöku ungmenna (FBU)**. Gerðar verða talsverðar breytingar á núverandi húsnæði til að það þjóni skjólstæðingum og starfsfólki sem best. Grunnflötur stækkar lítillega og byggð verður tæknihæð ofan á hluta þess. Deiliskipulagsbreytingin gerir einnig ráð fyrir stækkun lóðarinnar að Fossaleyni 17 til norðurs um 2.412m². Stækkunin er tilkomin m.a. vegna innleiðingu öryggisstaðla og til að tryggja betur friðhelgi starfseminnar. Markmið stækkunarinnar er jafnframt að tryggja nægilegt svigrúm til framtíðar fyrir starfsemi FBU.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAG MKV 1:1500

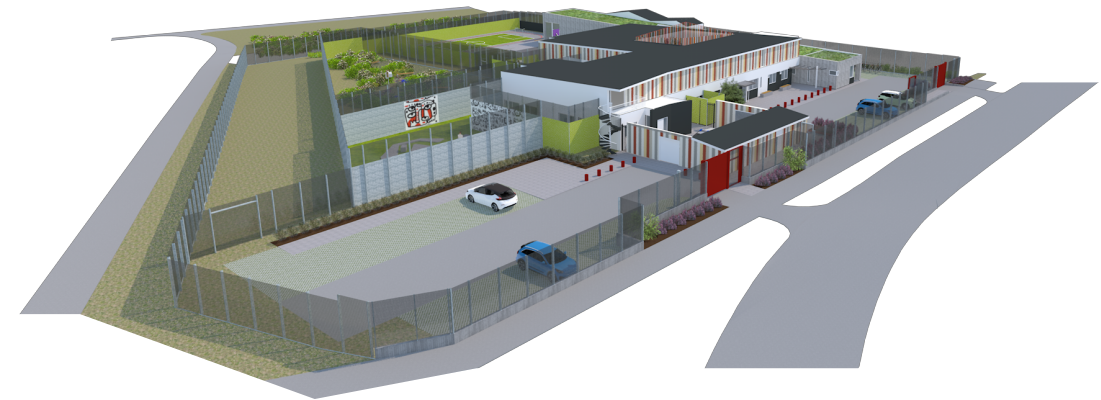
Lóðarstækkunin er til norðurs á svæði sem áður var frátekið fyrir aðkomu að kirkjugarði. Slíkar hugmyndir eru ekki lengur til staðar og eru því ekki fyrirstaða varðandi annarskonar landnýtingu. Svæðið sem um ræðir er fremur þýft með grasþekju og einstaka runnagróðri. Það hallar til austurs að útivistarsvæðum við Úlfarsá.

Lóðinni verður skipt upp í skýrt afmörkuð útisvæði. Áhersla verður á uppbyggingu garðsvæða nærri vistarverum skjólstæðinga og starfsmanna. Svæði fyrir íþróttaiðkun er stækkað og eflt. Lóðin hefur áfram græna ásýnd, bílastæði verða með gegndræpu yfirborði og fyrirkomulag afvötnununar (söfnun, seinkun og viðtakar) yfirborðssvæða verður innan lóðarmarka. Reiknað er með aðstöðu til útiræktunar og viðhalds garðsvæða.

Vegna eðlis starfseminnar er mikilvægt að öryggismál byggingar og lóðar séu samofin til að lágmarka áreiti við nærumhverfið. Þannig verði heimilt að reisa 3m háa (öryggis) girðingu á lóðarmörkum með aðgangsstýrðum búnaði vegna aksturs- og gönguhliða inn á lóðina. Þá er nauðsynlegt að umferðarflæði aðkomusvæðis sé með öruggum og skilvirkum hætti. Í stað einnar innkeyrslu á lóðina verði gerðar tvær nýjar innkeyrslur á lóðina frá Fossaleyni. Núverandi innkeyrsla verður aflögð. Þetta er nauðsynlegt til að tryggja öruggt aðgengi neyðarbíla s.s. lögreglu. Breytingin mun að öðru leiti ekki skapa meiri umferð en nú er við Fossaleyni 17.

Stærðir skv. deiliskipulagstillögu

Fossaleynir 17
Lóð: 6.193 m²
Flatarmál til útreiknings n.hl.f: 1.788, m²
Nýtingarhlutfall: 0,29
Fjöldi bílastæða á lóð: 20

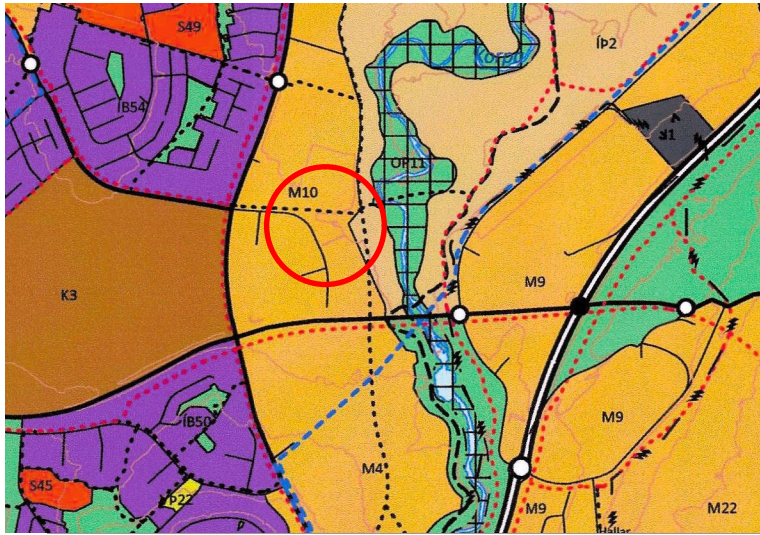


SKÝRINGARMYND

Breyttir skilmálar á lóð

- Lóðarmörk nýrrar lóðar færast til norðurs og stækkar hún úr 3.781m² í 6.193m².
- Vegna breytinga á starfsemi er heimilt að stækka / útvíkka hluta núverandi byggingar.
- Heimilt er að byggja lagna / tæknihæð ofan á hluta núverandi byggingar.
- Þakform nýbyggingar verði frjálst.
- Núverandi bráðbirgðahúsnæði á lóð er fjarlæggt og heimilaður byggingarreitur þar utan um felldur niður.
- Byggingarreitur er skilgreindur á uppdrættinum. Hann er vegna mögulegrar viðbyggingar seinna.
- Innkeyrslur á lóðina verða tvær í stað einnar.
- Byggingarreitur fyrir hjólageymslu og sorpskýli er skilgreindur á uppdrættinum.
- Heimilt er að reisa þriggja metra háa girðingu á lóðarmörkum.
- Tryggja þarf 10m sjónlínur beggja vegna við nýjar innkeyrslur.
- Kvöð um lagnaleið Veitna er sýnd á uppdrættinum.
- Heildarendurskoðun lóðarhönnunar verður gerð í tengslum við nýja uppbyggingu á lóðinni.
- Núverandi kvöð um gróðurbelti meðfram suðurlóðarmörkum er felld út.
- Heimilt er að setja upp rafhleðslubúnað fyrir rafbíla.
- Hámarksþörf bílastæða á lóð er metin 20 stæði. Tvö bílastæði verða fyrir hreyfihamlaða.
- Hjólastæðapörf fyrir starfsemina er metin 30 stæði, þar af 16 í læstu rými. Níu stæði verða undir þaki og 5 á aðkomusvæði.

Fyrirkomulag og fjöldi bíla- og hjólastæða á deiliskipulagssvæðinu er endurskoðað með tilliti til breytinga frá síðasta skipulagi. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar en þó með aðlögun að eðli starfseminnar.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

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
- Göngustígur
- Kvöð um fráveitulagnir Veitna

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á. _____ þann ____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdarfresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

breyting:

skýring:

dags.:

teiknað:

KANON

ARKITEKTAR

Grandagarði 16 • 101 Reykjavík • sími 512 4210 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

FOSSALEYNISMÝRI			
efni:			
Deiliskipulagsbreyting			
mkv.:		teiknað be	yfirfarið þm
1:1500			
verknr.	teikn. nr.	útgáfa	dags.:
25-19	K04_H1_E01_N01		12.12.2025
bls. 1	skrá: 25-19 Deiliskipulagsbreyting.vwx		

Fyrirt: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettar stærðir eru í gildi. Framkvæmdaaðili skal sannreyna öll mál á verkstað.

Mál nr. 0011/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0011/2026, Fossaleynismýri - Fossaleynir 17 - USK25120213 (Grenndarkynning)

Athugasemd:

Umsögn Veitna

Höfundur: Margrét María Leifsdóttir

Sent inn þann: 29.01.2026

Viðhengi:

1.1.11-2026 Fossaleynismýri - Fossaleynir 17.pdf



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. janúar 2026

**Efni: Umsögn Veitna vegna grenndarkynningar á breytingu á deiliskipulagi
Fossaleynismýrar vegna lóðar nr. 17 við Fossaleyni.**

Veitur hafa kynnt sér framlagða tillögu og gera ekki athugasemdir. Við viljum þó benda við stækkun lóðarinnar lenda fráveitulagnir í eigu Veitna innan lóðamarka. Veitur óska eftir kvöð á lóðinni fyrir þessar lagnir og benda á að ekki er heimilt að reisa varanleg mannvirki innan áhrifasvæði lagnanna.

Veitur leggja ríka áherslu á gott samráð á öllum stigum skipulagsvinnu og að þeim berist tímanlegar upplýsingar um áform og framkvæmdatíma til að lágmarka truflanir og tryggja öruggan rekstur innviða

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Margrét María Leifsdóttir

From: Birgir Guðmundsson

Sent: mánudagur, 9. febrúar 2026 12:56

To: Ólafur Ingibergsson

Cc: Böðvar Tómasson; Bjarki Páll Eysteinnsson; Páll V Bjarnason; Sigurpór R. Jóhannesson

Subject: RE: Fossaleyni 17 breyting á deiliskipulagi

Sæll Ólafur,

Ég vísa í fyrri samskipti og fund um breytingu á deiliskipulagi í Fossaleyni 17,

Meðfylgjandi er samantekt brunahönnuða eftir fund þeirra með slökkviliðinu.

Aðkoma slökkviliðs að austurhlið mannvirkjanna að Fossaleyni 1 er sýnd á lóðablaði útgefnu af Borginni árið 2006 og hefur ávallt verið sýnd á deiliskipulagi fyrir lóðina.

Tryggja þarf aðkomu slökkviliðs hvor sem það er á sérstökum stíg eða að hægt verði að tryggja að svæðið milli Fossaleynis 1 og 17 fullnægi kröfum slökkviliðs mtt breiddar, burðarhæfi, beygjuradíusar og greiðfærni. Slökkviliðið þarf að hafa um það að segja. Niðurstaðan mun auka öryggi svæðisins í heild sinni.

Það er afar óheppilegt að ábendingar okkar og brunahönnuða hafi ekki náð inn fyrir auglýstan frest en allir aðilar eru vel upplýstir um málavexti í kjölfar fyrri samskipta og fundar og kemur því ekki að koma á óvart.

Uppbygging starfsemi í Fossaleyni 17 er brýn en taka þarf tillit til þess að hún rýri ekki öryggi starfseminnar í Fossaleyni 1 sem er stærsta íþrótt- og afþreyingarmannvirki landsins með yfir 1,2 milljónir gesta á ári.

Kveðja/Birgir

Birgir Guðmundsson

Verkefnastjóri fjárfestingar / Project Manager Investments

[heimar.is](#) | Hagasmári 1 | 201 Kópavogur

MINNISBLAÐ

Verkefni:

Egilshöll aðkoma slökkviliðs

Lykill:

312-001-MIN-004-V02

Dagsetning:

09.02.2026

Viðtakandi:

Heimar

Staða:

Útgefið

Sendandi:

BT, ARP

Efni:**Aðkomuleiðir slökkviliðs að Egilshöll**

Í þessu minnisblaði er fjallað um aðkomu slökkviliðs og viðbragðsaðila að Egilshöll. Tilefnið er breytt deiliskipulag Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17, sjá viðauka við minnisblað.

Vísað er í eftirfarandi gögn þar sem fjallað er um aðkomu slökkviliðs að Egilshöll:

- Brunahönnunarskýrsla 4345-002-55-SKB-001-V12-Egilshöll heildar brunahönnun uppfærð 9. apríl 2019.
- Afstöðumynd aðaluppdráttu stimpluð af byggingarfulltrúa 12. febrúar 2019.
- Afstöðumynd aðaluppdráttu stimpluð af byggingarfulltrúa 6. júní 2023.

Í ofangreindum hönnunargögnum hefur verið gert ráð fyrir aðkomuleið fyrir slökkvilið um stíg sem liggur að austurhlið Egilshallar, sjá rauðmerkt á eftirfarandi mynd.



Mynd 1 Skjáskot úr Borgarvefsjá, umrædd aðkomuleið slökkviliðs rauðmerkt.

Í brunahönnunarskýrslu hússins segir:

Akfært er að húsinu á öllum hliðum um a.m.k. 3 m breiðar aðkomuleiðir, sem skulu ávallt vera greiðfærar.

Á afstöðumynd aðaluppdráttu stimpluð af byggingarfulltrúa 2019 er þessi stígur skilmerkilega merktur sem „Björgunarleið slökkviliðs“. Þessi sama merking er ekki inni á afstöðumynd stimpluð af byggingarfulltrúa 2023 en þar er hinsvegar ekki verið að sækja um neinar breytingar á aðkomuleiðum heldur eingöngu verið að bæta Snjallsorpskýli inn á vestanverða lóðina. Merkingin á aðkomu slökkviliðs hefur því dottið út fyrir mistök, og því litið til eldri samþykktar afstöðumyndar frá 2019 þar sem leiðin er merkt inn.

Stígurinn er enn fremur hluti af rýmingarleiðum frá byggingum við Fossaleyni 1, og útsvæðum norðan og austan byggingarinnar. Hann er því forsenda brunavarna og samþykktar hönnunar mannvirkisins, þar sem gert var ráð fyrir aðkomu um a.m.k. 3m breiðum stíg að öllum hliðum byggingarinnar.

Fundað var með SHS vegna þessa þann 29.1.2026 og á þeim fundi kom fram afstaða bæði hönnuða og SHS um að breytingar sem geta haft áhrif á aðkomu slökkviliðs þarf að bera undir SHS og brunahönnuði, enda hluti af samþykktari brunahönnun Egilshallar.

Varðandi útfærslu á aðkomuleið þá segir í byggingarreglugerð gr. 9.8.4., viðmiðunarreglu 4:

4. Aðkomuleiðir slökkviliðs að byggingu sem ekki þarf björgunarsvæði skulu vera a.m.k. 3,0 m breiðar og skulu þær lagðar fyrir og samþykktar af slökkviliðsstjóra viðkomandi sveitarfélags.

Frá því að Egilshöll var hönnuð og aðkomuleið fyrst útfærð hafa forsendur varðandi bifreiðar Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins (SHS) breyst. SHS hefur gefið út leiðbeiningar á heimasíðu sinni þar sem fram koma upplýsingar um akstursbreiddir, hæðir, þyngdir og beygjuradíusa bíla. Gera þarf ráð fyrir aðkomu bæði stigabíla og dælubíla, ekki er reiknað með björgun fólks með stigabíl frá núverandi mannvirkjum en mögulega þarf að nota stigabíl við slökkvistörf, t.d. til að sprauta slökkvivatni úr mónitór eða til að komast að þökum. Auk þess geta framtíðar breytingar á lóðinni eða mannvirkjum kallað á slíka aðkomu slökkviliðs. Jafnframt þarf að gera ráð fyrir aðkomu fyrir aðra neyðarbíla eins og sjúkrabíla, en stigabílar og dælubílar slökkviliðs eru ráðandi fyrir hönnun aðkomuleiðarinnar.

Í eftirfarandi töflu koma fram lykilupplýsingar sem aðkomuleiðir slökkviliðs þurfa að uppfylla, upplýsingarnar eru fengnar af heimasíðu Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.

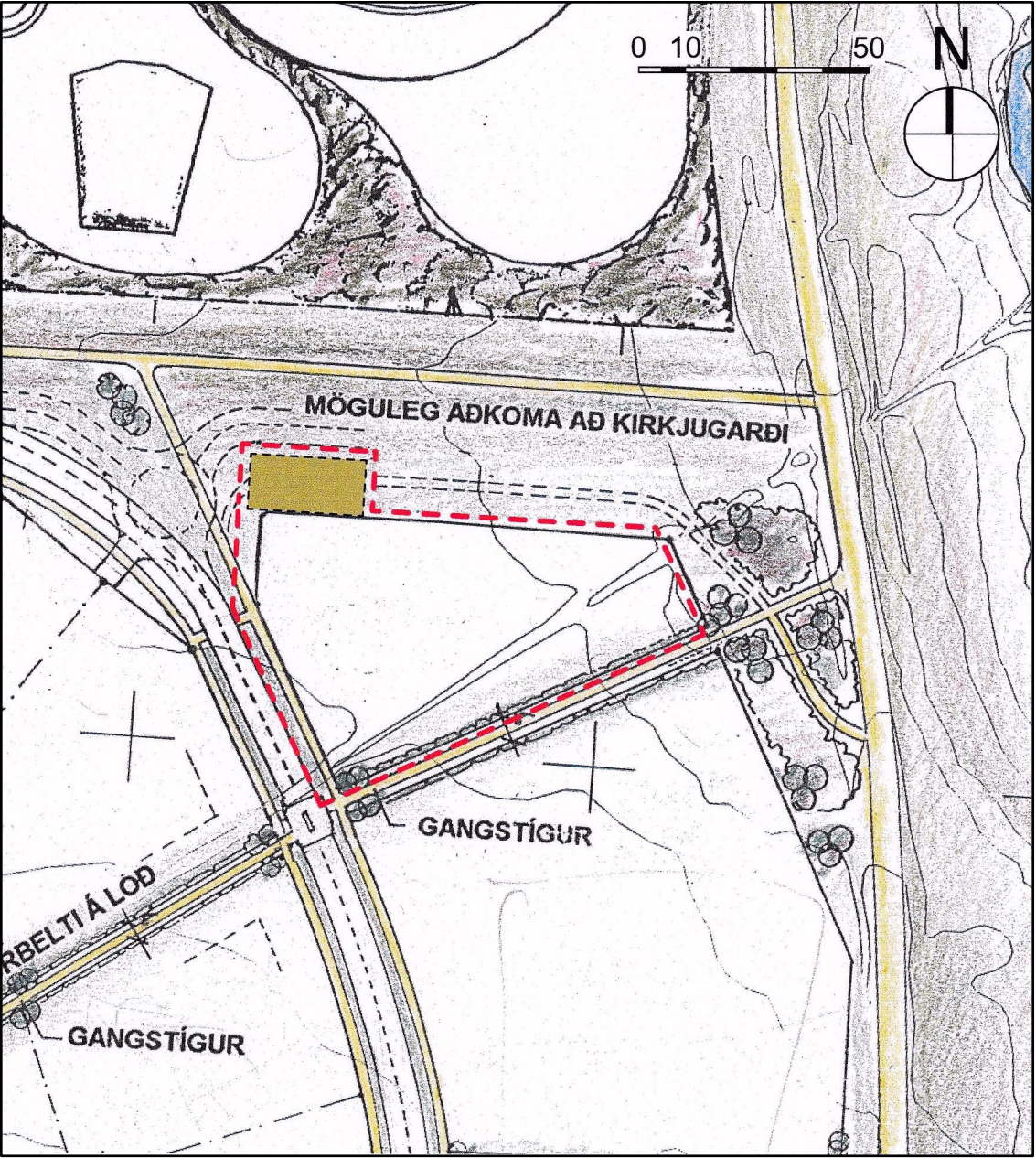
Tafla 1 Tafla sem sýnir helstu stærðir dælu- og körfubíla, skoðað 5.2.2026 á www.shs.is/taeki-slokkvilids.

	Stigabíll	Dælubíll
Gerð	Scania Bronto Skylift F44 RLXer og F32 TLK	-
Akstursbreidd	3,5 metrar	2,5 metrar
Aksturshæð	4,2 metrar	3,65 metrar
Heildarþyngd	20 tonn	18 tonn
Öxulþyngd	13 tonn	-
Beygjuradíus	10 metrar	15 metrar

Yfirfara þarf aðkomuleið m.t.t. upplýsinga í töflunni hér að ofan. Yfirfara þarf breiddir, beygjuradíusa og burðarhæfi sérstaklega. Jafnframt þarf að setja upp viðeigandi merkingar til að auðkenna aðkomuleið slökkviliðs þar sem keyrt er inn á stíginn.

Tryggja þarf að breytingar á lóðinni Fossaleyni 17 rýri ekki aðkomumöguleika slökkviliðs og möguleika til rýmingar frá svæðinu, í samræmi við samþykkt hönnunargögn og forsendur fyrir Fossaleyni 1, Egilshöll. Stígurinn er hluti af forsendum samþykkrar brunahönnunar byggingarinnar og aðkomu viðbragðsaðila að henni. Allar breytingar þarf því að bera undir brunahönnuði mannvirkisins og SHS til að tryggja að öryggi skerðist ekki. Með óbreyttri grunn staðsetningu á akstursstíg og uppfærslu hans m.t.t. búnaðar SHS, er fyrirkomulagið enn fremur til þess fallið að auka öryggi fyrir svæðið í heild.

Breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17.



GILDANDI DEILISKIPULAG MKV 1:1500

GREINARGERÐ

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 og byggingin við Fossaleyni 17 borgarhluta 8 Grafarvogi og er á skilgreindu miðsvæði (M10).

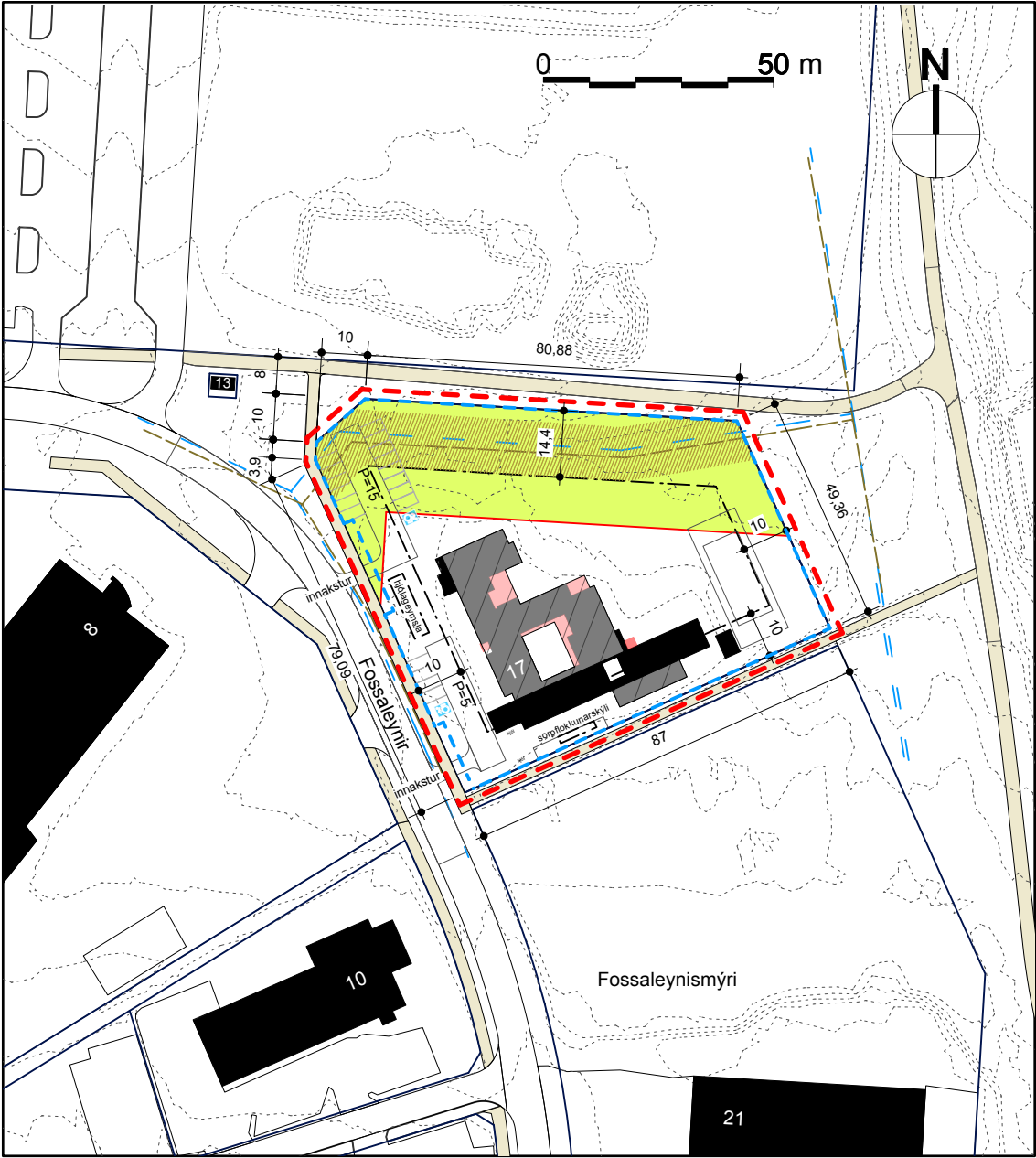
Deiliskipulag / HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossaleynismýri, samþykkt í borgarráði 7.febrúar 1995, (dags.) með síðari tíma breytingum. Þann 8.mars 2019 var gerð breyting á deiliskipulagi Fossaleynismýri fyrir lóð nr. 17 vegna nýrrar lóðar fyrir færanlegt bráðabirgðahúsnæði.

Stærðir skv. gildandi deiliskipulagi

Fossaleynir 17
Lóð: 3.781m²
Núverandi meðferðarheimili: 979,9 m²
Afmarkaður byggingarreitur fyrir bráðabirgðahúsnæði: 200m²
Nýtingarhlutfall: 0,26
Fjöldi bílastæða á lóð: 22

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Fyrirhuguð er breyting á starfsemi Stuðla. Í stað meðferðarheimilis og neyðarvistunar fyrir ungmenni 12-18 ára, verður Stuðlum breytt í **félagslega bráðamóttöku ungmenna (FBU)**. Gerðar verða talsverðar breytingar á núverandi húsnæði til að það þjóni skjólstæðingum og starfsfólki sem best. Grunnflötur stækkar lítillega og byggð verður tæknihæð ofan á hluta þess. Deiliskipulagsbreytingin gerir einnig ráð fyrir stækkun lóðarinnar að Fossaleyni 17 til norðurs um 2.412m². Stækkunin er tilkomin m.a. vegna innleiðingu öryggisstaðla og til að tryggja betur friðhelgi starfseminnar. Markmið stækkunarinnar er jafnframt að tryggja nægilegt svigrúm til framtíðar fyrir starfsemi FBU.



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAG MKV 1:1500

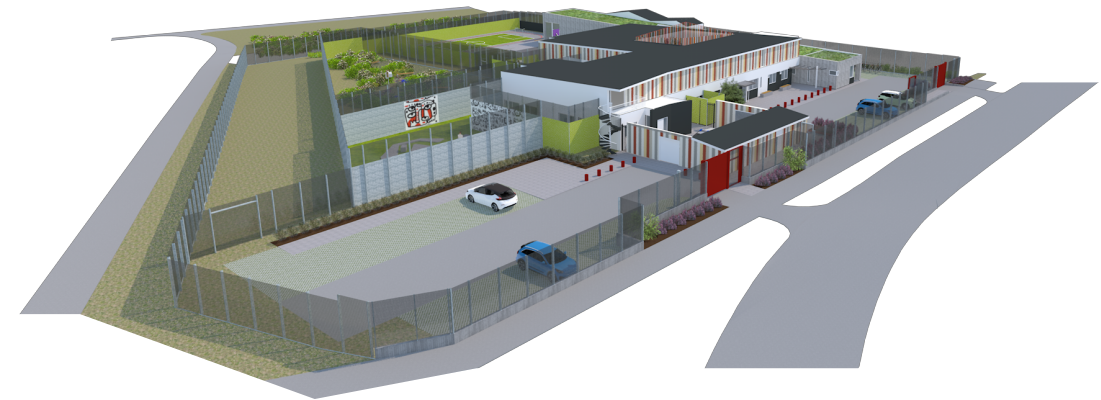
Lóðarstækkunin er til norðurs á svæði sem áður var frátekið fyrir aðkomu að kirkjugarði. Slíkar hugmyndir eru ekki lengur til staðar og eru því ekki fyrirstaða varðandi annarskonar landnýtingu. Svæðið sem um ræðir er fremur þýft með grasþekju og einstaka runnagróðri. Það hallar til austurs að útivistarsvæðum við Úlfarsá.

Lóðinni verður skipt upp í skýrt afmörkuð útisvæði. Áhersla verður á uppbyggingu garðsvæða nærri vistarverum skjólstæðinga og starfsmanna. Svæði fyrir íþróttaiðkun er stækkað og eflt. Lóðin hefur áfram græna ásýnd, bílastæði verða með gegndræpu yfirborði og fyrirkomulag afvötnununar (söfnun, seinkun og viðtakar) yfirborðssvæða verður innan lóðarmarka. Reiknað er með aðstöðu til útiræktunar og viðhalds garðsvæða.

Vegna eðlis starfseminnar er mikilvægt að öryggismál byggingar og lóðar séu samofin til að lágmarka áreiti við nærumhverfið. Þannig verði heimilt að reisa 3m háa (öryggis) girðingu á lóðarmörkum með aðgangsstýrðum búnaði vegna aksturs- og gönguhliða inn á lóðina. Þá er nauðsynlegt að umferðarflæði aðkomusvæðis sé með öruggum og skilvirkum hætti. Í stað einnar innkeyrslu á lóðina verði gerðar tvær nýjar innkeyrslur á lóðina frá Fossaleyni. Núverandi innkeyrsla verður aflögð. Þetta er nauðsynlegt til að tryggja öruggt aðgengi neyðarbíla s.s. lögreglu. Breytingin mun að öðru leiti ekki skapa meiri umferð en nú er við Fossaleyni 17.

Stærðir skv. deiliskipulagstillögu

Fossaleynir 17
Lóð: 6.193 m²
Flatarmál til útreiknings n.hl.f: 1.788, m²
Nýtingarhlutfall: 0,29
Fjöldi bílastæða á lóð: 20

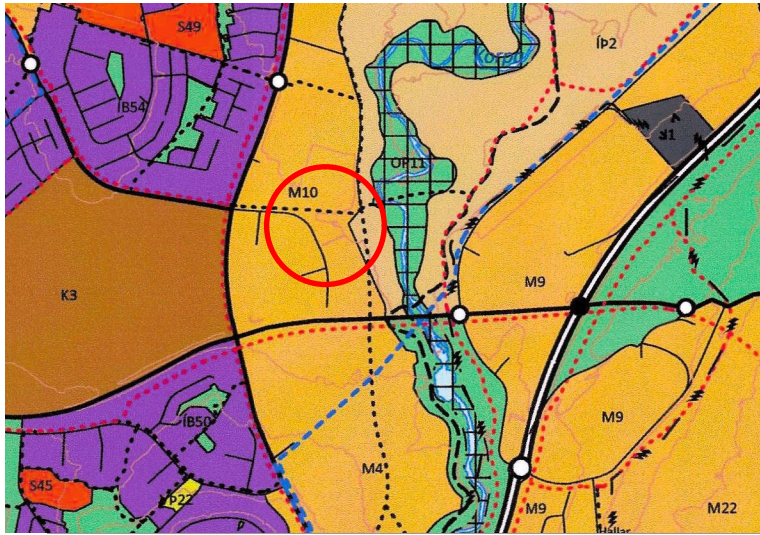


SKÝRINGARMYND

Breyttir skilmálar á lóð

- Lóðarmörk nýrrar lóðar færast til norðurs og stækkar hún úr 3.781m² í 6.193m².
- Vegna breytinga á starfsemi er heimilt að stækka / útvíkka hluta núverandi byggingar.
- Heimilt er að byggja lagna / tæknihæð ofan á hluta núverandi byggingar.
- Þakform nýbyggingar verði frjálst.
- Núverandi bráðbirgðahúsnæði á lóð er fjarlægt og heimilaður byggingarreitur þar utan um felldur niður.
- Byggingarreitur er skilgreindur á uppdrættinum. Hann er vegna mögulegrar viðbyggingar seinna.
- Innkeyrslur á lóðina verða tvær í stað einnar.
- Byggingarreitur fyrir hjólageymslu og sorpskýli er skilgreindur á uppdrættinum.
- Heimilt er að reisa þriggja metra háa girðingu á lóðarmörkum.
- Tryggja þarf 10m sjónlínur beggja vegna við nýjar innkeyrslur.
- Kvöð um lagnaleið Veitna er sýnd á uppdrættinum.
- Heildarendurskoðun lóðarhönnunar verður gerð í tengslum við nýja uppbyggingu á lóðinni.
- Núverandi kvöð um gróðurbelti meðfram suðurlóðarmörkum er felld út.
- Heimilt er að setja upp rafhleðslubúnað fyrir rafbíla.
- Hámarksþörf bílastæða á lóð er metin 20 stæði. Tvö bílastæði verða fyrir hreyfihamlaða.
- Hjólastæðapörf fyrir starfsemina er metin 30 stæði, þar af 16 í læstu rými. Níu stæði verða undir þaki og 5 á aðkomusvæði.

Fyrirkomulag og fjöldi bíla- og hjólastæða á deiliskipulagssvæðinu er endurskoðað með tilliti til breytinga frá síðasta skipulagi. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar en þó með aðlögun að eðli starfseminnar.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

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

Göngustígur

Kvöð um fráveitulagnir Veitna

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á. _____ þann ____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__.

með athugasemdarfresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

breyting:

skýring:

dags.:

teiknað:

KANON

ARKITEKTAR

Grandagarði 16 • 101 Reykjavík • sími 512 4210 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

FOSSALEYNISMÝRI

efni:

Deiliskipulagsbreyting

mkv.: 1:1500

teiknað be

yfirfarið þm

verknr. 25-19

teikn. nr. K04_H1_E01_N01

útgáfa

dags.: 12.12.2025

bls. 1

skrá: 25-19 Deiliskipulagsbreyting.vwx

Fyrirt: Ekki skal mæla af teikningum, aðeins málsettir stærðir eru í gildi. Framkvæmdaaðili skal sannreyna öll mál á verkstað.



Reykjavík, 17. febrúar 2026
USK25120213

Fossaleynismýri – breyting á deiliskipulagi – Fossaleynir 17

Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum eftir grenndarkynningu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. desember 2025 var lögð fram tillaga um breytingu á deiliskipulagi Fossaleynismýrar vegna lóðarinnar nr. 17 við Fossaleyni. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun lóðarinnar til norðurs um 2.414 m² og verður lóð eftir breytingu 6.193 m². Núverandi bráðabirgðahúsnæði á lóð verður fjarlægð en grunnflötur aðalbyggingar stækkar lítillega og byggð lagna- og tækni hæð ofan á hluta hússins. Byggingarreitir fyrir hjólageymslu og sorpskýli eru skilgreind á uppdrætti. Nýtingarhlutfall eftir breytingar verður 0,29. 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, samkvæmt uppdr. Kanon arkitekta, dags. 12 desember 2025.

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

Athugasemdir bárust á kynningartímanum frá neðangreindum aðilum (sjá allar athugasemdir neðst í skjalinu):

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

Innkomnar athugasemdir

Veitur

Veitur gera ekki athugasemd við tillöguna en benda á að við stækkun lóðarinnar lenda fráveitulagnir í eigu Veitna innan lóðamarka. Veitur óska eftir að kvöð verði á lóðinni fyrir þessar lagnir og benda á að ekki er heimilt að reisa varanleg mannvirki innan áhrifasvæði lagnanna.

Svar skipulagsfulltrúa:

Á uppdrætti er sýnd kvöð um fráveitulögn Veitna og hún tiltekin í breyttum skilmálum fyrir lóðina. Enginn byggingarreitur er sýndur þar sem kvöðin liggur og fyrirhugað er að svæðið verði að mestu nýtt til útivistar en einnig fyrir bílastæði. Því er beint til lóðarhafa að hafa gott samráð við Veitur með upplýsingum um áform og framkvæmdatíma við breytingar og framkvæmdir á lóðinni.

Heimar fasteignafélag, Fossaleynir 1 (Egilshöll)

Tölvupóstur Heima til Framkvæmdasýslunnar - Ríkiseigna, 13. janúar 2026

Í póstinum er gerð athugasemd við að ný aðkoma að geymslusvæði austan við knattúsið sé merkt á deiliskipulagi fyrir lóðina. Aðkoman er sunnan við lóðina, utan lóðamarka, og fer svo inn á lóðina í SH horni hennar. Aðkoman lendi innan



Reykjavík



fyrirhugaðrar stækkunar lóðarinnar nr. 17 og loki henni. Fulltrúi Framkvæmdasýslunnar áframsendir póstinn til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa.

Tölvupóstur Heima til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa, 23. janúar 2026

Í tölvupósti kemur fram að fulltrúar Heima hafi leitað skýringa á akstursleiðinni og ráðfært sig við aðal- og brunahönnuði. Samkvæmt þeim sé tilgangurinn ekki vöru- eða efnisflutningar til/frá geymslusvæðinu heldur snúist hún um greiðan aðgang slökkviliðs að öllum hliðum hússins. Vísað er til samþykktara afstöðumynda frá 2017 sem sýni merкта björgunarleið slökkviliðs í austurjaðri lóðarinnar sem tengist umræddri aðkomu sunnan við lóðina. Á uppfærðri afstöðumynd frá 2022 sé þessi merking ekki inni en að brunahönnuður minnst þess ekki að fallið hafi verið frá kröfunni og textinn fallið út fyrir mistök. Heimar telji því að ef gera eigi breytingu við suðurhlið lóðarinnar og fella út aðkomuna þurfi að kalla eftir álit slökkviliðs og brunahönnuða um hvernig öryggi mannvirkjanna verði tryggt. Tekið er fram að vera megi að hægt sé að tryggja aðgengi með því að slökkvilið hafi aðkomu um uppfærðan göngustíg sem hannaður yrði fyrir slíka umferð.

Tölvupóstur Heima til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa, 26. janúar 2026

Í tölvupósti kemur fram að Heimar hafi óskað eftir því að brunahönnuður hefði samband við slökkvilið.

Tölvupóstur Heima til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa, 9. febrúar 2026

Í tölvupósti er vísað í fyrri samskipti um breytingu á deiliskipulagi fyrir Fossaleyni 17 og með póstinum fylgir minnisblað Öruggr verkfræðistofu, dags. 9. febrúar 2026. Í póstinum er ítrekað það sem áður hefur komið fram um að tryggja þurfi aðkomu slökkviliðs hvort sem er á sérstökum stíg eða að hægt verði að tryggja að svæðið milli Fossaleynis 1 og 17 fullnægi kröfum slökkviliðs m.t.t. breiddar, burðarhæfni, beygjuradíusar og greiðfærni. Slökkviliðið þurfi að hafa um það að segja.

Minnisblað Öruggr verkfræðistofu, dags. 9. febrúar 2026

Í minnisblaði Öruggr verkfræðistofu er vísað í brunahönnunarskýrslu Egilshallar, uppfærð 9. apríl 2019 og afstöðumyndir stimplaðar af byggingarfulltrúa 12. febrúar 2019 og 6. júní 2023.

Fram kemur að í þessum hönnunargögnum hafi verið gert ráð fyrir aðkomuleið um stíg sem liggur að austurhlið Egilshallar, sunnan og austan við lóðina. Vísað er í að í brunahönnunarskýrslu segi að akfært sé að húsinu á öllum hliðum um a.m.k. 3 m breiðar aðkomuleiðir. Ennfremur er bent á að á afstöðumynd frá 2019 sé björgunarleið slökkviliðs skilmerkilega merkt á stíg í austurjaðri lóðarinnar (þ.e. stíg sem tengist nýrri aðkomu sunnan við lóðina). Sama merking sé hins vegar ekki á afstöðumynd frá 2023 en það sé vegna mistaka, enda ekki verið að sækja neinar breytingar á aðkomuleiðum heldur eingöngu verið að bæta við snjallsorpskýli á vestanverða lóðina. Stígurinn sé enn fremur hluti af rýmingarleiðum frá byggingum við Fossaleyni 1 og útisvæðum norðan og austan byggingarinnar. Þannig sé hann forsenda brunavarna og samþykktar hönnunar mannvirkisins.

Í minnisblaðinu kemur fram að fundað hafi verið með slökkviliði höfuðborgarsvæðisins (SHS) þann 29.1.2026 þar sem fram hafi komið afstaða hönnuða og SHS um að breytingar sem geti haft áhrif á aðkomu slökkviliðs þurfi að bera undir SHS og brunahönnuði. Vísað er í hönnunarforsendur á heimasíðu SHS um aðkomu dælu- og körfubíla og tekið fram um að yfirfara þurfi aðkomuleiðir m.t.t. þeirra.

Í lokaorðum minnisblaðsins segir:



Reykjavík



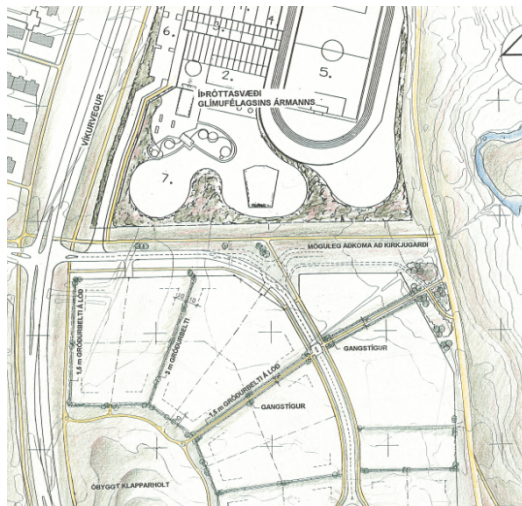
„Tryggja þarf að breytingar á lóðinni Fossaleyni 17 rýri ekki aðkomumöguleika slökkviliðs og möguleika til rýmingar frá svæðinu, í samræmi við samþykkt hönnunargögn og forsendur fyrir Fossaleyni 1, Egilshöll. Stígurinn er hluti af forsendum samþykkrar brunahönnunar byggingarinnar og aðkomu viðbragðsaðila að henni. Allar breytingar þarf því að bera undir brunahönnuði mannvirkisins og SHS til að tryggja að öryggi skerðist ekki. Með óbreyttri grunn staðsetningu á akstursstíg og uppfærslu hans m.t.t. búnaðar SHS, er fyrirkomulagið enn fremur til þess fallið að auka öryggi fyrir svæðið í heild.“

Svar skipulagsfulltrúa:

Í upphafi er rétt að taka fram að umrædd ný aðkoma að lóðinni nr. 1 við Fossaleyni (Egilshöll), þ.e. að geymslusvæði austan við húsið sem lokast myndi við grenndarkynnta lóðarstækkun Fossaleynis 17, hefur aldrei verið gerð, eða sótt um leyfi fyrir gerð hennar, þrátt fyrir að hafa verið sýnd á uppdráttum lengi.

Einnig er rétt að benda á að aðkoman hefur ekki verið sýnd á heildarskipulagi fyrir Fossaleynismýri frá 1995 eða síðari breytingum á skipulaginu. Á svæðinu hefur verið sýnd möguleg aðkoma að kirkjugarði sem ætlunin er að falla frá með grenndarkynntri deiliskipulagsbreytingu fyrir Fossaleyni 17.

Nýtt deiliskipulag fyrir Fossaleyni 1 var staðfest árið 2000 og afmarkast af mörkum lóðarinnar til suðurs. Aðkoma að geymslusvæði, sunnan við lóðina, er fyrst sýnd á deiliskipulagsbreytingu frá árinu 2006 en er utan afmörkunar skipulagsins. Sama gildir um allar deiliskipulagsbreytingar vegna Fossaleynis 1 síðan.



Heildarskipulag Fossaleynismýri frá 1995



Nýtt deiliskipulag Fossaleynis 1 frá 2000



Deiliskipulagsbreyting fyrir Fossaleyni 1 frá 2006
- rauð brotin lína sýnir afmörkun skipulagssvæðis



Reykjavík



Í ljósi þess að aðkoman hefur alltaf verið sýnd utan afmörkunar deiliskipulags fyrir Fossaleyni 1 og aldrei verið sýnd á skipulagi fyrir Fossaleynismýri telur skipulagsfulltrúi nýja aðkomu sunnan við lóðina ekki vera í samræmi við skipulag.

Í athugasemdum Heima og minnisblaði Öruggr verkfræðistofu er vísað til þess að gert hafi verið ráð fyrir að björgunarleið slökkviliðs væri sunnan við lóðina að merktri björgunarleið slökkviliðs í austurjaðri lóðarinnar. Í minnisblaði Öruggr er aðkoman hins vegar sýnd um núverandi göngustíg í jaðri lóðarinnar en ekki þar sem umrædd ný aðkoma að geymslusvæði var afmörkuð á uppdráttum.



Mynd 1 Skjáskot úr Borgarvefsjá, umrædd aðkomuleið slökkviliðs rauðmerkt.

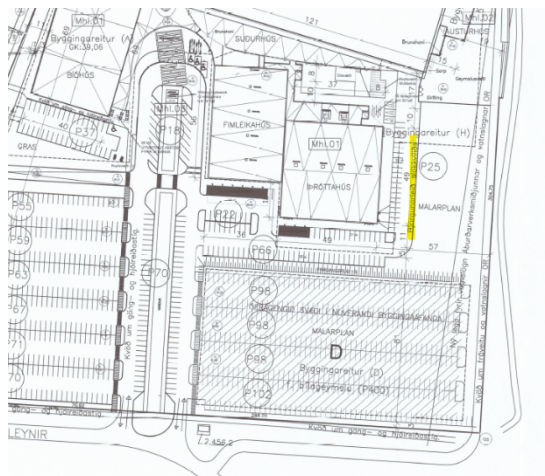
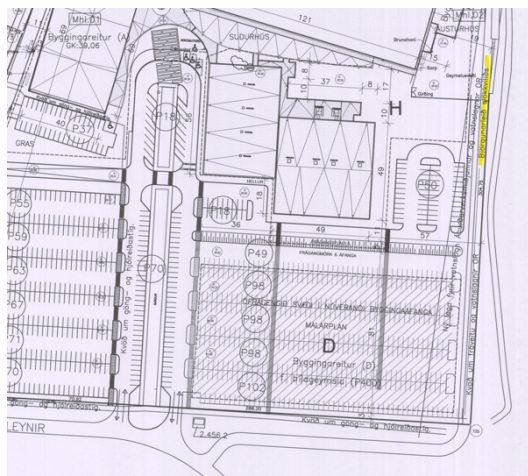
Mynd úr skýrslu Öruggr verkfræðistofu

Eins og komið hefur fram var björgunarleið slökkviliðs merkt á afstöðumynd frá 2019 á stíg í austurjaðri lóðarinnar sem tengdist nýrri aðkomu í suðaustur horni lóðarinnar. Í minnisblaði Öruggr og tölvupóstum Heima kemur fram að vegna mistaka hafi texti um björgunarleiðina verið fjarlægður af afstöðumynd frá 2023, enda hefðu breytingar á þeim tíma verið vegna ótengdra framkvæmda á vestanverðri lóðinni.

Breyting á björgunarleiðinni er hins vegar sýnd á enn eldri afstöðumynd, þ.e. frá 2022. Á þeim tíma var m.a. sótt um breytingar á fyrirkomulagi bílastæða á austurhluta lóðarinnar og björgunarleið slökkviliðs sýnd á nýjum stað, þ.e. meðfram austurhlíð syðsta hússins með aðkomu um núverandi innkeyrslu á lóðinni. Hið rétta virðist því vera að björgunarleiðin var færð til á lóðinni en ekki fjarlægð. Í gátlista sem fylgdi með byggingarleyfisumsókn vegna umræddra framkvæmda kemur fram að á uppfærðri afstöðumynd sé sýnd aðkoma slökkviliðs og fyrir liggur samþykki SHS við uppdráttinn.

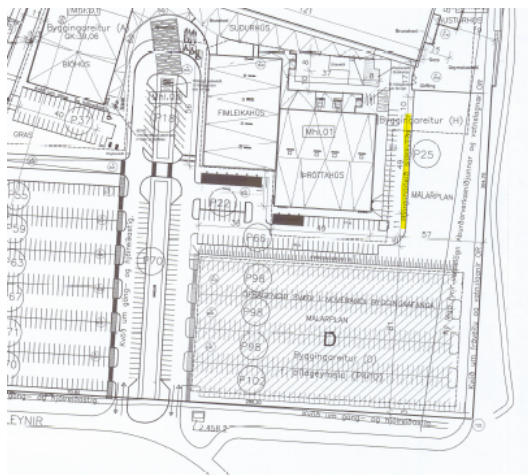


Reykjavík



Skjáskot af afstöðumyndum frá 2019 (til vinstri) og 2022 (til hægri). Björgunarleiðir slökkviliðs merktar hér með gulu.

Á afstöðumynd frá 2023, sem vísað er til í minnisblaða Örug, er björgunarleiðin sýnd með sama hætti og á afstöðumynd frá 2022 og hefur því ekki verið felld út.



Skjáskot af afstöðumyndum frá 2023.

Skipulagsfulltrúi telur því að aðkomuleiðir slökkviliðs séu ekki rýrðar þó heimiluð sé stækkun lóðarinnar nr. 17. Samþykkt hönnunargögn gera ekki ráð fyrir björgunarleið þar um, sbr. samþykktar afstöðumyndir fyrir lóðina. Er það í takt við kröfur sem almennt eru gerðar af skipulags- og byggingaryfirvöldum í Reykjavík um að aðkoma og björgunarsvæði slökkviliðs séu tryggð innan lóðamarka.

Þrátt fyrir það er rétt að benda á að eftir sem áður getur verið mögulegt að tryggja aðkomuleið slökkviliðs um núverandi stíg í suðurmörkum lóðarinnar, eins og áður var gert ráð fyrir skv. skýrslu Örug.

Eftir standa hagsmunir Heima af mögulegri nýrri tengingu sunnan við lóðina fyrir aðkomu að geymslusvæði austan við knatthúsið. Eins og fram hefur komið lítur skipulagsfulltrúi svo á aðkoman samrýmist ekki gildandi deiliskipulagi þar sem hún hefur ekki verið sýnd á deiliskipulagi fyrir Fossaleynismýri. Aðkoma að geymslusvæðinu hefur hingað til verið um núverandi innkeyrslur að lóðinni sem er í samræmi við það sem skipulags- og byggingaryfirvöld í Reykjavík telja eðlilegt og gera almennt kröfu um.



Reykjavík



Skipulagsfulltrúi telur því ekki að grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi Fossaleynis 17 sé í ósamræmi við deiliskipulag fyrir Fossaleyni 1 eða skerði hagsmuni eigenda lóðarinnar.

Samantekt

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

Niðurstaða skipulagsfulltrúa

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

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri



Reykjavík



Innkomnar athugasemdir við grenndarkynningu

Athugasemd Veitna



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. janúar 2026

**Efni: Umsögn Veitna vegna grenndarkynningar á breytingu á deiliskipulagi
Fossaleynismýrar vegna lóðar nr. 17 við Fossaleyni.**

Veitur hafa kynnt sér framlagða tillögu og gera ekki athugasemdir. Við viljum þó benda við stækkun lóðarinnar lenda fráveitulagnir í eigu Veitna innan lóðamarka. Veitur óska eftir kvöð á lóðinni fyrir þessar lagnir og benda á að ekki er heimilt að reisa varanleg mannvirki innan áhrifasvæði lagnanna.

Veitur leggja ríka áherslu á gott samráð á öllum stigum skipulagsvinnu og að þeim berist tímanlegar upplýsingar um áform og framkvæmdatíma til að lágmarka truflanir og tryggja öruggan rekstur innviða

Virðingarfyllt,
f.h. Veitna

Margrét María Leifsdóttir

EV-105-02



Veitur ehf. • Bæjarhálsi 1 • 110 Reykjavík • 516 6000 • kt. 501213-1870 • veitur.is



Reykjavík



Tölvupóstur Heima til Framkvæmdasýslunnar - Ríkiseigna, dags. 13. janúar 2026



FS: 6027519 v. Félagslegrar bráðamóttöku ungmenna, Fossaleyni 17

Sent	14.1.2026 09:48:30
Búið til dags.	11.2.2026 10:48:11
Tilheyrir	USK25120213 - Fossaleynismýri - Breyting á deiliskipulagi - Fossaleynir 17
Frá	Gisli Rafn Guðmundsson - FSRE (gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is)
Til	olafur.ingibergsson@reykjavik.is

Innihald

Sæll Ólafur,
Ég er kominn með undirskrift frá lóðarhöfum Fossaleyni 8, 10 og 19-23 (sjá meðfylgjandi).

Heimar hafa hins vegar komið með þessa ábendingu, átta mig ekki vel á því hvornig við getum leyst það? Verða þau ekki bara að skila þessari ábendingu formlega sem umsögn varðandi deiliskipulagsbreytinguna? Alla vega tel ég að það ætti að vera vel hægt að leysa þessa aðkomu að þessu geymslusvæði innan þeirrar lóðar og spurning hver þeirra réttur er varðandi þessa aðkomu sem þarna er sýnd og er vissulega á borgarlandi, utan þeirrar lóðar.

Kær kveðja
Gisli Rafn Guðmundsson
Verkefnastjóri
Hönnun og áætlanir



gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is
590 9772 | Borgartún 26 | 105 Rvk.
[Fyrirvari / Disclaimer](#) | [FSRE.IS](#)
Framkvæmdasýslan - Ríkiseignir
AÐSTAÐA Í ALLRA ÞÁGU

Frá: Dagbjört Erla Einarsdóttir <dagbjort@heimar.is>
Sent: þriðjudagur, 13. janúar 2026 16:02
Til: Gisli Rafn Guðmundsson - FSRE <gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is>
Afrit: Birgir Guðmundsson <birgir@heimar.is>; Páll V Bjarnason <pall@heimar.is>
Efni: FW: 6027519 v. Félagslegrar bráðamóttöku ungmenna, Fossaleyni 17
Mikilvægi: Hátt

Sæll Gisli,

Sjá hér að neðan eftir okkar yfirferð, getur þú kíkt á þessi atriði sem Birgir fer yfir og svarað þeim spurningum sem hafa vaknað.

kveðja,
Dagbjört



Dagbjört Erla Einarsdóttir
Framkvæmdastjóri innri rekstrar og yfirlögfræðingur / COO & HoL



Reykjavík



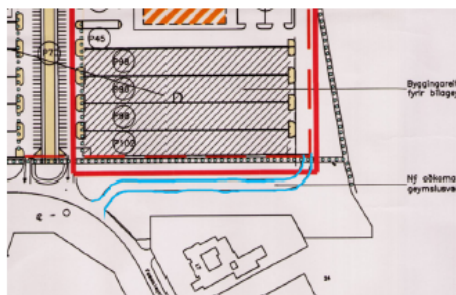
From: Birgir Guðmundsson <birgir@heimar.is>
Sent: þriðjudagur, 13. janúar 2026 15:41
To: Dagbjört Erla Einarsdóttir <dagbjort@heimar.is>; Páll V Bjarnason <pall@heimar.is>
Subject: FW: 6027519 v. Félagslegrar bráðamóttöku ungmenna, Fossaleyni 17
Importance: High

Sæl Dagbjört

Núverandi deiliskipulag Egilshallar frá 2016

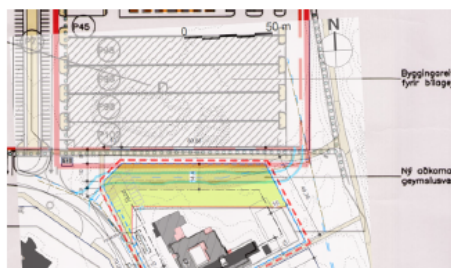
<https://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?ite mid=16636149043524339616>

Það sem ég rek augun í er að í samþykktu deiliskipulagi fyrir Egilshöll er gert ráð fyrir tveimur byggingareitum á suðurhluta lóðarinnar; H fyrir bolta- og fimleikahús allt að 7000 m² byggingamagn og D fyrir hálf niðurgrafið bílastæðahús fyrir 400 bíla undir þaki + 400 bíla á þakinu. Aðkoman að geymslusvæðinu, við austur enda knatthússins er utan lóðar sunnan megin og fer svo inn á lóðina í SA horninu (blámerkt á deiliskipulaginu hér að neðan).



Ef ég legg þetta ofan á deiliskipulagstillöguna fyrir Fossaleyni 17 þá er búið að stækka lóðina til norðurs, aðkoman lendir innan stækkunarinnar og lokar henni.

Það gengur ekki að óbreyttu.



Kv/Birgir

Birgir Guðmundsson

Verkefnastjóri fjárfestingar / Project Manager Investments

From: Dagbjört Erla Einarsdóttir <dagbjort@heimar.is>
Sent: 12 January 2026 11:22
To: Birgir Guðmundsson <birgir@heimar.is>
Cc: Páll V Bjarnason <pall@heimar.is>
Subject: FW: 6027519 v. Félagslegrar bráðamóttöku ungmenna, Fossaleyni 17
Importance: High



Reykjavík



Dagbjört Eira Einarsdóttir

Framkvæmdastjóri innri rekstrar og yfirlögfræðingur /&n
bsp;COO & HoL

+354 821-2030

[heimar.is](#) | Hagasmári 1 | 201 Kópavogur

From: Gísli Rafn Guðmundsson - FSRE <gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is>
Sent: mánudagur, 12. janúar 2026 10:29
To: Dagbjört Eira Einarsdóttir <dagbjort@heimar.is>
Subject: 6027519 v. Félagslegrar bráðamóttöku ungmenna, Fossaleyni 17

You don't often get email from gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is. [Learn why this is important](#)

Sæl Dabjört,

Takk fyrir samtalið - meðfylgjandi er skjalið.

Ég get svarað spurningum sem kunna að vakna, einnig eru arkitektar okkar hjá
Kanon tilbúnir að kynna tillögur sé þess óskað.

Efst til vinstri má sjá vatnsmerki undirritunar þeirra Jóns Þórs og Steindórs, en
Bogi hefur verið að reyna að undirrita en lent í tæknilegum vandræðum. Láttu
mig endilega vita ef Halldór lendir í vandræðum einnig við að undirrita.

Kær kveðja
Gísli Rafn Guðmundsson

Verkefnastjóri
Hönnun og áætlanir

gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is
590 9772 | Borgartún 26 | 105 Rvk.
[Fyrirvari / Disclaimer](#) | [FSRE IS](#)
Framkvæmdastýslan - Ríkiseignir
AÐSTADA Í ALLRA ÞÁGU



Reykjavík



Fossaleygnir 17 Stuðlar

Sent	23.1.2026 15:12:32
Búið til dags.	11.2.2026 10:40:41
Tilheyrir	 USK25120213 - Fossaleynismýri - Breyting á deiliskipulagi - Fossaleynir 17
Frá	Birgir Guðmundsson (birgir@heimar.is)
Til	olafur.ingibergsson@reykjavik.is, gisli.rafn.gudmundsson@fsre.is, brynjar.thor.jonasson@reykjavik.is, benedikt.ingi.tomasson@mnn.is

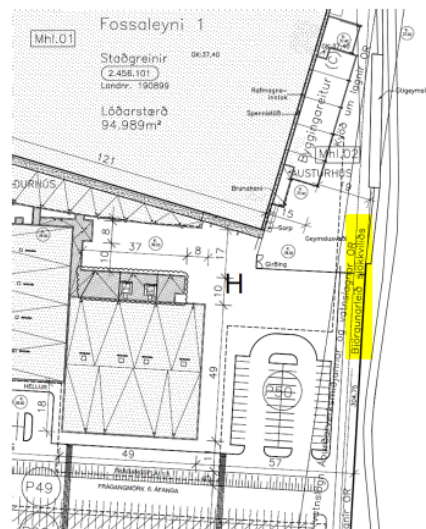
Innihald

Sælir,

Við erum bún að vera að leita skýringa á tilgangi aksturleiðarinnar með austurhlíð lóðarinnar sem sýndi hefur verið á deiliskipulagsuppráttum frá amk 2010 og höfum heyrt í aðal- og brunahönnuðum.

Samkvæmt þeim er tilgangurinn ekki voru- eða enfisflutningar til/frá geymslusvæðinu heldur snýst hún um greiðan aðgang slökkviliðs að öllum hliðum hússins. Á sömu teikningum sést að göngustigurinn innan lóðar norðan við knattúsið er eins merktur og tryggir aðkomu slökkviliðs að norður hlið húsnanna.

Klippan hér að neðan er af teikningu frá 2017, en á uppfærðri teikningu frá 2022 er þessi merking ekki inni, en brunnahönnuður minnst þess ekki að fallið hafi verið frá þessari kröfu og að textinn hafi fallið út fyrir mistök.





Ef gera á breytingu við suðurhlíð lóðarinnar og fella út aðkomuna eins og hún er samkvæmt gildandi deiliskipulagi þá þarf að kalla eftir álit slökkviliðs og brunahönnuða hvernig öryggi mannvirkjanna verði tryggt um ókomna framtíð. Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er verulegur ónýttur byggingaréttur sem við höfum verið í frekari þróunarvinnu á síðastliðnum mánuðum með erlendum hönnuðum. Vera má að hægt sé að tryggja aðgengi með því að slökkvilið hafi aðkomu um uppfærðan göngustíg sem hannaður yrði fyrir slíka umferð líkt og göngustígurinn norðan megin við húsið.

Í ljósi framangreinds þá teljum við ekki þörf á að hittast á mánudaginn og byrjað verði á því að leita umsagnar slökkviliðs og brunahönnuðar á þessu máli, vonandi með hagstæðri niðurstöðu fyrir alla aðila. Þegar niðurstaða þeirrar vinnu liggur fyrir þá skulum við setjast niður.

Kveðja/Birgir

Birgir Guðmundsson
Verkefnastjóri fjárfestingar / Project Manager Investments
+354 824-8446
heimar.is | Hagasmári 1 | 201 Kópavogur

Tölvupóstur Heima til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa, dags. 26. janúar 2026



RE: Fossaleynir 17 Stuðlar

Sent	26.1.2026 14:57:51
Búið til dags.	11.2.2026 12:50:51
Tilheyrir	 USK25120213 - Fossaleynismýri - Breyting á deiliskipulagi - Fossaleynir 17
Frá	Birgir Guðmundsson (birgir@heimar.is)
Til	olafur.ingibergsson@reykjavik.is, bodvar@oruggverk.is

Innihald

Sæll Ólafur,

Ég er búinn að biðja Böðvar Tómasson brunahönnuð að hafa frumkvæði að því að hafa samband við slökkvilið

Kveðja/Birgir



Birgir Guðmundsson
Verkefnastjóri fjárfestingar / Project Manager Investments



Reykjavík



Tölvupóstur Heima til verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa, dags. 26. janúar 2026



RE: Fossaleyni 17 breyting á deiliskipulagi

Sent	9.2.2026 12:56:25
Búið til dags.	11.2.2026 10:43:35
Tilheyrir	 USK25120213 - Fossaleynismýri - Breyting á deiliskipulagi - Fossaleynir 17
Frá	Birgir Guðmundsson (birgir@heimar.is)
Til	olafur.ingibergsson@reykjavik.is

Innihald

Sæll Ólafur,

Ég vísa í fyrri samskipti og fund um breytingu á deiliskipulagi í Fossaleyni 17,

Meðfylgjandi er samantekt brunahönnuða eftir fund þeirra með slökkviliðinu.

Aðkoma slökkviliðs að austurhlið mannvirkjanna að Fossaleyni 1 er sýnd á lóðablaði útgefnu af Borginni árið 2006 og hefur ávallt verið sýnd á deiliskipulagi fyrir lóðina.

Tryggja þarf aðkomu slökkviliðs hvor sem það er á sérstökum stíg eða að hægt verði að tryggja að svæðið milli Fossaleynis 1 og 17 fullnægi kröfum slökkviliðs mtt breiddar, burðarhæfi, beygjuradiusar og greiðfærni. Slökkviliðið þarf að hafa um það að segja. Niðurstaðan mun auka öryggi svæðisins í heild sinni.

Það er afar óheppilegt að ábendingar okkar og brunahönnuða hafi ekki náð inn fyrir auglýstan frest en allir aðilar eru vel upplýstir um málavexti í kjölfar fyrri samskipta og fundar og kemur því ekki að koma á óvart.

Uppbygging starfsemi í Fossaleyni 17 er brýn en taka þarf tillit til þess að hún rýri ekki öryggi starfseminnar í Fossaleyni 1 sem er stærsta íþrótta- og afþreyingarmannvirki landsins með yfir 1,2 milljónir gesta á ári.

Kveðja/Birgir

Birgir Guðmundsson

Verkefnastjóri fjárfestingar / Project Manager Investments
+354 824-8446

heimar.is | Hagasmári 1 | 201 Kópavogur



Reykjavík



MINNISBLAÐ

Verkefni:	Lykill:	Dagsetning:
Egilshöll aðkoma slökkviliðs	312-001-MIN-004-V02	09.02.2026
Viðtakandi:	Staða:	Sendandi:
Heimar	Útgefið	BT, ARP
Efni:		
Aðkomuleiðir slökkviliðs að Egilshöll		

Í þessu minnisblaði er fjallað um aðkomu slökkviliðs og viðbragðsaðila að Egilshöll. Tilefnið er breytt deiliskipulag Fossaleynismýri vegna Fossaleynis 17, sjá viðauka við minnisblað.

Við er í eftirfarandi gögn þar sem fjallað er um aðkomu slökkviliðs að Egilshöll:

- Brunahönnunarskýrsla 4345-002-55-SKB-001-V12-Egilshöll heildar brunahönnun uppfærð 9. apríl 2019.
- Afstöðumynd aðaluppráttar stimpluð af byggingarfulltrúa 12. febrúar 2019.
- Afstöðumynd aðaluppráttar stimpluð af byggingarfulltrúa 6. júní 2023.

Í ofangreindum hönnunargögnum hefur verið gert ráð fyrir aðkomuleið fyrir slökkvilið um stíg sem liggur að austurhlíð Egilshallar, sjá rauðmerkt á eftirfarandi mynd.



Mynd 1 Skjaskot úr Borgarvefsjá, umrædd aðkomuleið slökkviliðs rauðmerkt.





Í brunahönnunarskýrslu hússins segir:

Akfært er að húsinu á öllum hliðum um a.m.k. 3 m breiðar aðkomuleiðir, sem skulu ávallt vera greiðfærar.

Á afstöðumynd aðaluppdráttu stimpluð af byggingarfulltrúa 2019 er þessi stígur skilmerkilega merktur sem „Björgunarleið slökkviliðs“. Þessi sama merking er ekki inni á afstöðumynd stimpluð af byggingarfulltrúa 2023 en þar er hinsvegar ekki verið að sækja um neinar breytingar á aðkomuleiðum heldur eingöngu verið að bæta Snjallsorpskýli inn á vestanverða lóðina. Merkingin á aðkomu slökkviliðs hefur því dottið út fyrir mistök, og því litið til eldri samþykktar afstöðumyndar frá 2019 þar sem leiðin er merkt inn.

Stígurinn er enn fremur hluti af rýmingarleiðum frá byggingum við Fossaleyni 1, og útsvæðum norðan og austan byggingarinnar. Hann er því forsenda brunavarna og samþykktar hönnunar mannvirkisins, þar sem gert var ráð fyrir aðkomu um a.m.k. 3m breiðum stíg að öllum hliðum byggingarinnar.

Fundað var með SHS vegna þessa þann 29.1.2026 og á þeim fundi kom fram afstaða bæði hönnuða og SHS um að breytingar sem geta haft áhrif á aðkomu slökkviliðs þarf að bera undir SHS og brunahönnuði, enda hluti af samþykktri brunahönnun Egilshallar.

Varðandi útfærslu á aðkomuleið þá segir í byggingarreglugerð gr. 9.8.4., viðmiðunarreglu 4:

4. Aðkomuleiðir slökkviliðs að byggingu sem ekki þarf björgunarsvæði skulu vera a.m.k. 3,0 m breiðar og skulu þær lagðar fyrir og samþykktar af slökkviliðsstjóra viðkomandi sveitarfélags.

Frá því að Egilshöll var hönnuð og aðkomuleið fyrst útfærð hafa forsendur varðandi bifreiðar Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins (SHS) breyst. SHS hefur gefið út leiðbeiningar á heimasíðu sinni þar sem fram koma upplýsingar um akstursbreiddir, hæðir, þyngdir og beygjuradíusa bíla. Gera þarf ráð fyrir aðkomu bæði stígabíla og dælubíla, ekki er reiknað með björgun fólks með stígabil frá núverandi mannvirkjum en mögulega þarf að nota stígabil við slökkvistörf, t.d. til að sprauta slökkvivatni úr múnitör eða til að komast að þökum. Auk þess geta framtíðar breytingar á lóðinni eða mannvirkjum kallað á slíka aðkomu slökkviliðs. Jafnframt þarf að gera ráð fyrir aðkomu fyrir aðra neyðarbíla eins og sjúkrabíla, en stígabílar og dælubílar slökkviliðs eru ráðandi fyrir hönnun aðkomuleiðarinnar.

Í eftirfarandi töflu koma fram lykilupplýsingar sem aðkomuleiðir slökkviliðs þurfa að uppfylla, upplýsingarnar eru fengnar af heimasíðu Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.

Tafla 1 Tafla sem sýnir helstu stærðir dælu- og körfubíla, skoðað 5.2.2026 á www.shs.is/taeki-slokkvilids.

	Stígabíll	Dælubíll
Gerð	Scania Bronto Skylift F44 RLXer og F32 TLK	-
Akstursbreidd	3,5 metrar	2,5 metrar
Aksturshæð	4,2 metrar	3,65 metrar
Heildarþyngd	20 tonn	18 tonn
Öxulþyngd	13 tonn	-
Beygjuradíus	10 metrar	15 metrar



Yfirfara þarf aðkomuleið m.t.t. upplýsinga í töflunni hér að ofan. Yfirfara þarf breiddir, beygjuradíusa og burðarhæfi sérstaklega. Jafnframt þarf að setja upp viðeigandi merkingar til að auðkenna aðkomuleið slökkviliðs þar sem keyrt er inn á stíginn.

Tryggja þarf að breytingar á lóðinni Fossaleyni 17 rýri ekki aðkomumöguleika slökkviliðs og möguleika til rýmingar frá svæðinu, í samræmi við samþykkt hönnunargögn og forsendur fyrir Fossaleyni 1, Egilshöll. Stígurinn er hluti af forsendum samþykkrar brunahönnunar byggingarinnar og aðkomu viðbragðsaðila að henni. Allar breytingar þarf því að bera undir brunahönnuði mannvirkisins og SHS til að tryggja að öryggi skerðist ekki. Með óbreyttri grunn staðsetningu á akstursstíg og uppfærslu hans m.t.t. búnaðar SHS, er fyrirkomulagið enn fremur til þess fallið að auka öryggi fyrir svæðið í heild.