



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 13. ágúst 2025
USK25050357

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 13. ágúst 2025 um eftirfarandi mál:

Fossvogshverfi - Breyting á deiliskipulagi - Haðaland 26

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis vegna lóðarinnar nr. 26 við Haðarland. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreindur er byggingarreitur fyrir viðbyggingu við álmuna Miðland, sem ætlað er að hýsa matsal Fossvogsskóla, ásamt því að settir eru skilmála um uppbyggingu reitsins, samkvæmt uppdr. Hornsteina arkitekta ehf., dags. 19. maí 2025.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: uppdr. Hornsteina arkitekta ehf., dags. 19. maí 2025

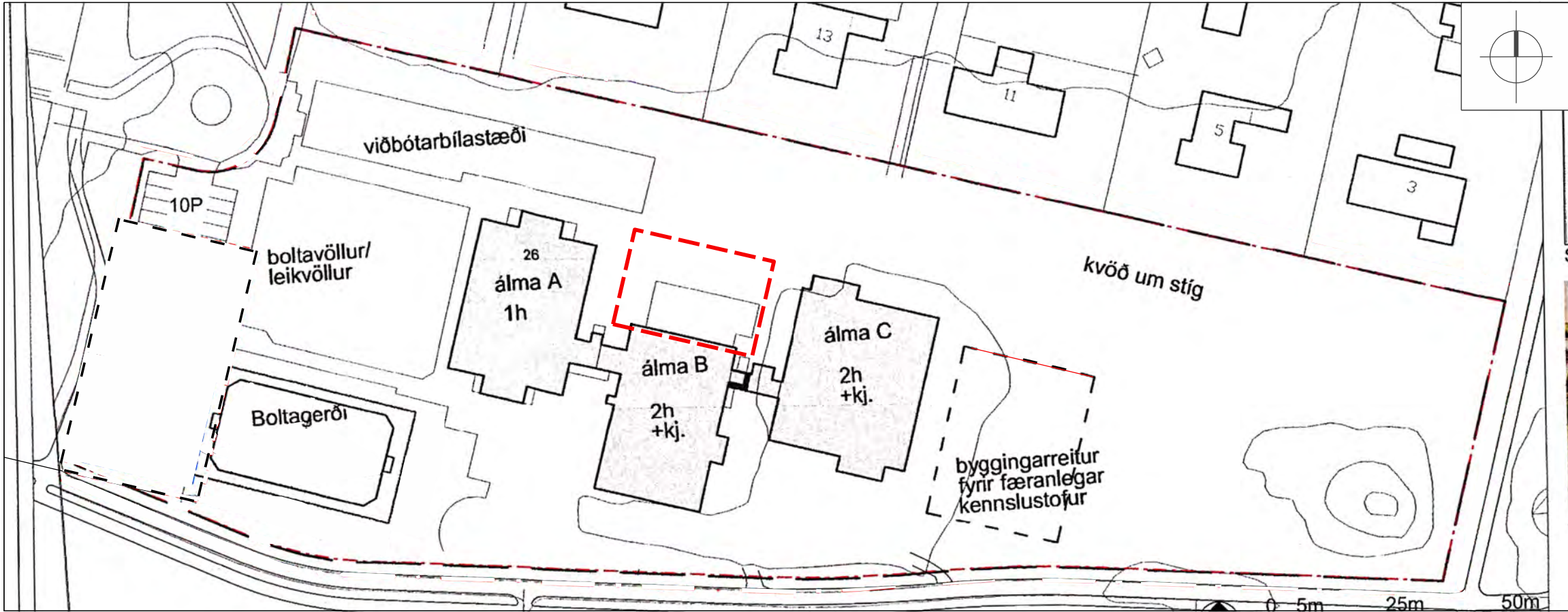


Reykjavík

FOSSVOGSHVERFI

STAÐGREINIR 01.863.401 LANDEIGNANÚMER L108801

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA HAÐALANDS 26 / FOSSVOGSSKÓLA

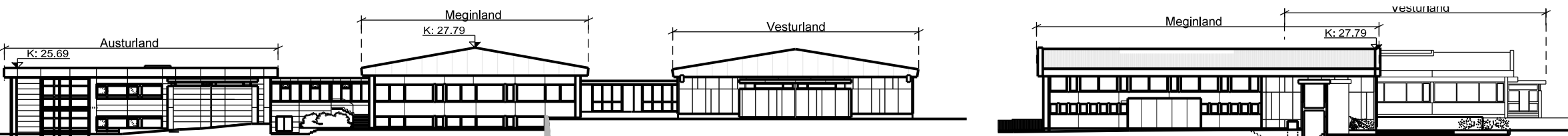


FOSSVOGSHVERFI - HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI

Staðfest 06.02.1968 með áorðnum breytingum. Síðasta breyting sem sést hér að ofan var samþykkt 27.08.2021.



Skýringarmynd



NORÐURHLIÐ (Ásýnd A - A) - Núverandi ástand

Mkv. 1:300

AUSTURHLIÐ (Ásýnd B - B) - Núverandi ástand

Mkv. 1:300

Núverandi ástand	Lóðarstærð (m2)	Byggingarmagn (m2)	Nýtingarhlutfall
	20,768	4,819	0.23

1. FORSENDUR BREYTINGA OG MEGINMARKMIÐ

1.1 Forsendur

Ráðast þarf í ýmsar skipulagsbreytingar innanhúss í miðálmu Fossvogsskóla (Meginland) – einkum á innviðum kjallara – m.a. vegna fjölgunar nemenda og starfsfólks. Má þar helst nefna nýtt mótuneyti/matsal í nýrri viðbyggingu álmunnar (Meginland). Forsendur kalla á breytingu á gildandi deiliskipulagi.

1.2 Meginmarkmið

Deiliskipulagsbreytingin lýtur fyrst og fremst að stækkun miðálmu skólans (Meginland) og því markmiði að :

- tryggja almennt öryggi og lýðheilsu nemenda og starfsmanna.
- efla og styrkja Fossvogsskóla til framtíðar sem einn af hornsteinum lærdómssamfélags á grunnskólastigi.

Deiliskipulagsbreytingin styður við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um þróun og gæði byggðar, t.d. hvað varðar heilsusamlegt og öruggt umhverfi.

2. SKIPULAGSLEG STAÐA

2.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið „Fossvogshverfi“, sem staðfest var 06.02.1968, með síðari breytingum (síðasta breyting sem varðar Haðaland 26 er samþykkt 27.08.2021).

2. Aðalskipulag Reykjavíkur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) stendur Haðaland 26 (Fossvogsskóli) innan reits, sem skilgreindur er sem Samfélagsþjónusta S32.

S15-S60. Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulags reglu gerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis og/eda deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.

3. DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Staðhættir

Lóðin Haðaland 26 liggur við Fossvogsdalinn; - einu fallegasta útivistarsvæði borgarinnar - með ákjósanlegum stígatengslum og góðum almenningssamgöngum.

- Stærð lóðarinnar er skráð 20.768m2.
- Byggingarmagn lóðarinnar, skv. samþykktum aðaluppdráttum er samtals 4.819m2.
- Nýtingarhlutfall er 0.23.
- Landnotkun lóðarinnar er samféagsþjónusta grunnskóli.

3.2 Núverandi mannvirki

Á lóðinni Haðaland 26 stendur Fossvogsskóli; - skilgreindur hverfisskóli fyrir neðstastig og miðstig grunnskóla (1-7 bekkur). Skólinn, sem byggður var í þremur áföngum á árunum 1971-1991,

myndar þrjá meginkjarna/álmur (Vesturland, Meginland og Austurland) og er innangengt milli þeirra gengum tengibyggingar. Hæð bygginganna er 1-2 hæðir auk kjallara.

3.3 Kvaðir

Skv. gildandi mæliblaði eru eftirfarandi kvaðir á lóðinni :

- Kvöð um stíg – liggur um miðbik lóðarinnar að norðarverðu.
- Kvöð um holræsi er á suð-suðvesturhorni lóðarinnar.

4. BREYTING Á DEILISKIPULAGI

4.1 Tillagan í hnotskurn

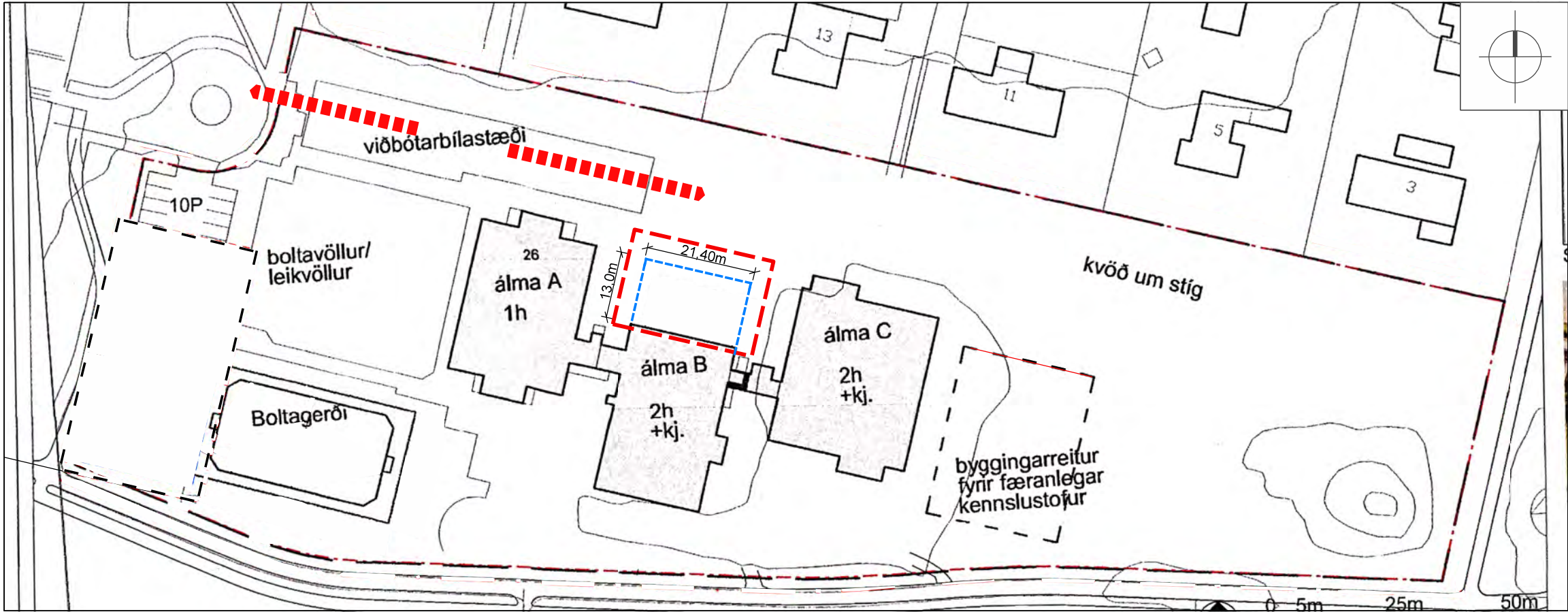
Deiliskipulagsbreytingin er meginatriðið þessi :

- Skilgreina byggingarreit fyrir viðbyggingu við álmuna Miðland, sem ætlað er að hýsa nýjan matsal Fossvogsskóla og setja skilmála um uppbyggingu reitsins.

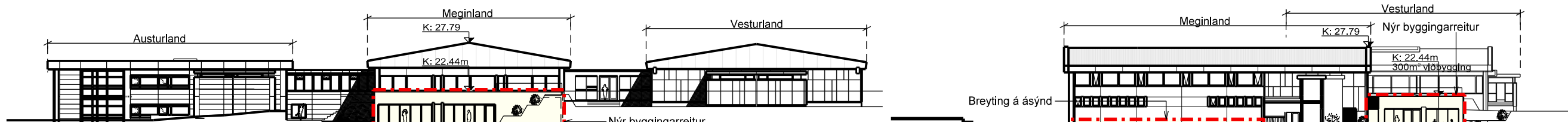
Nýtt mæliblað lóðarinnar skal gefið út eftir að deiliskipulagsbreytingin hefur verið staðfest.

4.2 Umhverfisáhrif

Ásýnd svæðisins eða svipmót mun lítið breytast; lítið byggingarmagn, látlaus bygging og einfalt fagað efnisval (steypt viðbygging, klædd að utan með áli), sem fellur vel að hlutföllum og mælikvarða aðliggjandi skólamannvirkja og styrkir frekar. Skipulögð leiksvæði eru óveruleg á þessum hluta lóðarinnar og verða endurheimt og styrkt samfara uppbyggingu á reitnum.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU



AUSTURHLIÐ (Ásýnd A - A) - Tillaga að breytingu

Mkv. 1:300

AUSTURHLIÐ (Ásýnd B - B) - Tillaga að breytingu

Mkv. 1:300

Tillaga að breytingu	Lóðarstærð (m2)	Byggingarmagn (m2)	Nýtingarhlutfall
	20,768	5,120	0.25

5. SKILMÁLAR

5.1 Almennt

Þeir skipulagsskilmálar sem hér eru kynntir ná eingöngu til nýrrar viðbyggingar og byggingarreits hennar. Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags „Fossvogshverfi“ standa óbreyttir.

5.2 Nýr byggingarreitur og heimildir

- Heimild er fyrir einum nýjum byggingarreit við svonefnda Meginlands-álmu Fossvogsskóla.
- Heimilt er að reisa viðbyggingu innan byggingarreitsins
- Viðbyggingin skal vera einnar hæðar (hæð allt að 4,5m). Þakform er frjálst.
- Heimilað hámarksbyggingarmagn byggingarreitsins er 300m2 og er skilgreint í skilmálatöflu.

Sjá nánar skýringarmynd og ásýnd A-A.

5.3 Aðrar heimildir

Heimilt er að setja nýja glugga á austurhlíð álmunnar Meginlands, m.a. vegna rýmsbreytinga innanhúss (í kjallara), sem stuðlar að bættu starfsumhverfi skólafarfa. Sjá nánar skýringarmynd (ásýnd B-B).

5.4 Nýtingarhlutfall

Leyfilegt hámarks nýtingarhlutfall Fossvogsskóla er 0,25.

5.5 Aðengi

Við allar endurbætur og nýbyggingaframkvæmdir er gerð krafa um algilda hönnun og að greitt aðengi sé fyrir alla bæði inni skólahúsnæðinu og á skólalóðinni. Aðkoma slökkviliðs og annara sérþjónna skal ávallt tryggð.

5.5 Lóð

Löð er áhersla á að nýtt mannvirki falli vel að staðhættum og aðlagist vel. Landmótun skal unnin samfara uppbyggingu á reitnum og aðlögðuð nýju mannvirki. Gróðri skal plantað þar sem aðstæður leyfa; til rýmsmyndunar, skjóls og yndisauka.

5.9 Hljóðvist

Uppfylla skal ákvæði um hljóðvist á lóðinni og innandyrna, sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og byggingarreglugerð nr.112/2012, með áorðnum breytingum.

5.10 Lýsing

Lýsing skal vera lágstemmd og glýjlaus, en jafnframt tryggja sem best öryggi svæðisins.

5.11 Kvaðir

Engar nýjar sérkvaðir eru settar innan lóðarinnar í deiliskipulagi þessu. Eldri kvaðir standa óbreyttar og því enn í gildi.

5.12 Veitur

Samráð skal haft við Veitur ohf. vegna breytinga á lögnum. Mæli- og hæðarblöð tilgreina legu almennra veitulagna og lagnaleiða sem fylgja uppbyggingu og frágangi bygginga og lóðar.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040
EKKI í mælikvarða

SKÝRINGAR

- Lóðamörk Fossvogsskóla
- - - Breyting á deiliskipulagi
- - - Nýr byggingarreitur
- - - Byggingarreitir fyrir færanlegar kennslustofur
- - - Aðkoma slökkviliðs

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 athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var

birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Dags: 19.05.2025

Mkv: 1:1000 (A1)

hornsteinar

arkitektar ehf

vinnustofa ingólfsstræti 5, 101 reykjavík