

# Haðaland 26

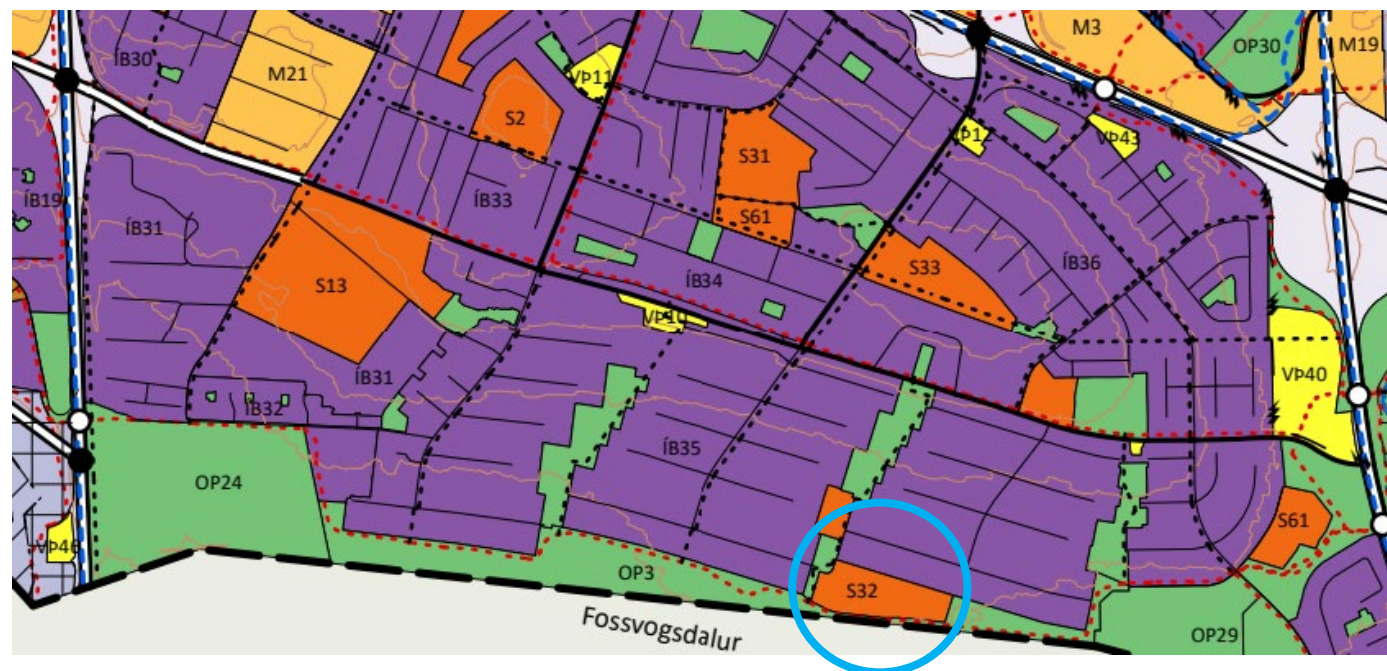
---

## breyting á deiliskipulagi

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. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.



# Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – lóð fyrir samfélagsþjónustu

# FOSSVOGSHVERFI

BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA HAÐALANDS 26 / FOSSVOGSSKÓLA

STADGREINIR: 01.863.011      LANDEIGNANUMER: L10801

FOSSVOGSHVERFI - HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI  
Staðfest 06.02.1968 með skordóm breytinga. Síðasta breyting sem átt heit að koma var samþykkt 27.08.2021.

Mkv. 1:1000

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU

Mkv. 1:1000

Mkv. 1:1000

Mkv. 1:300

Skýringarmynd

NÖRÐURHLÍÐ (Ásýnd A - A) - Núverandi ástand  
Mkv. 1:300

AUSTURHLÍÐ (Ásýnd B - B) - Núverandi ástand  
Mkv. 1:300

| Núverandi ástand | Lóðarstærð (m <sup>2</sup> ) | Byggingarmagn (m <sup>2</sup> ) | Nýlingarhlutfall |
|------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------|
|                  | 20,768                       | 4,819                           | 0.23             |

Tilgátt

AUSTURHLÍÐ (Ásýnd A - A) - Tilgátt að breytingu  
Mkv. 1:300

AUSTURHLÍÐ (Ásýnd B - B) - Tilgátt að breytingu  
Mkv. 1:300

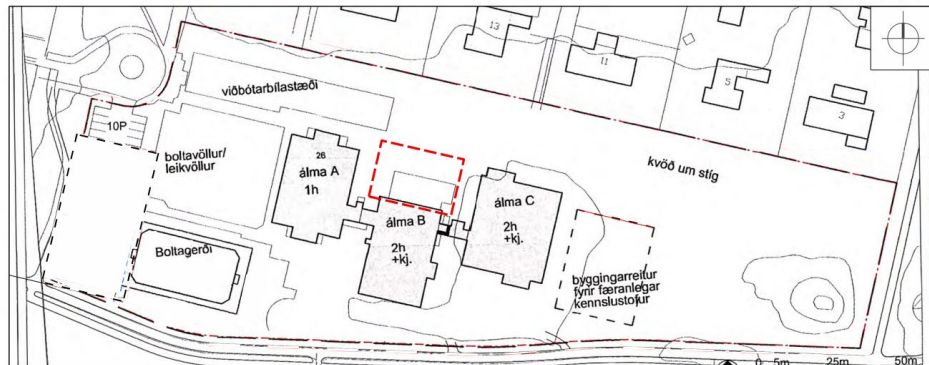
| Tilgátt að breytingu |
|----------------------|
|----------------------|

ásamt því að grafa frá núverandi húshluta í kjallara til þess að tryggja betra loftflæði og innrétta kjallara með nýjum hætti.



# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

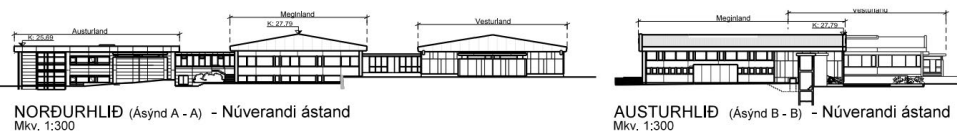
fyrir breytingar:



FOSVOGSHVERFI - HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI  
Staðfest 06.02.1968 með áörðnum breytingum. Síðasta breyting sem sést hér að ofan var samþykkt 27.08.2021.



Skýringarmynd

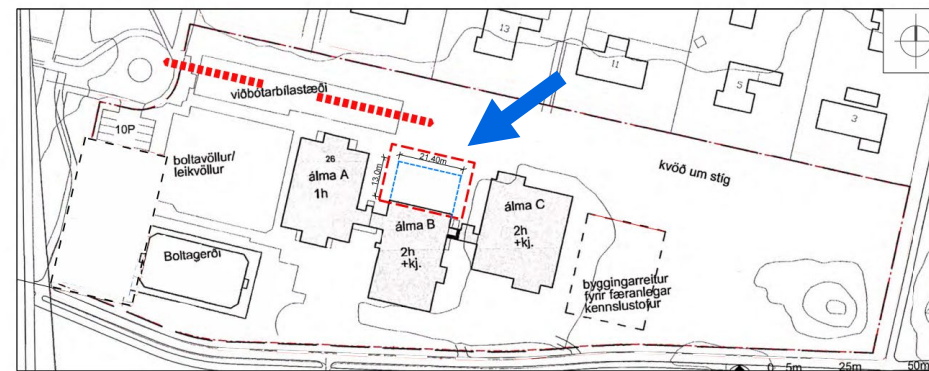


NORDURHLIÐ (Ásýnd A - A) - Núverandi ástand  
Mkv. 1:300

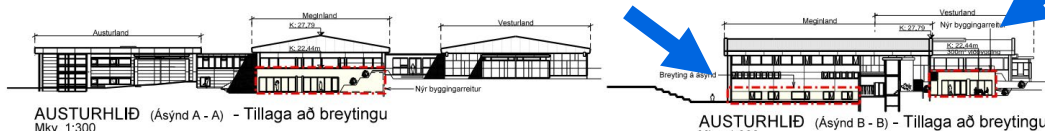
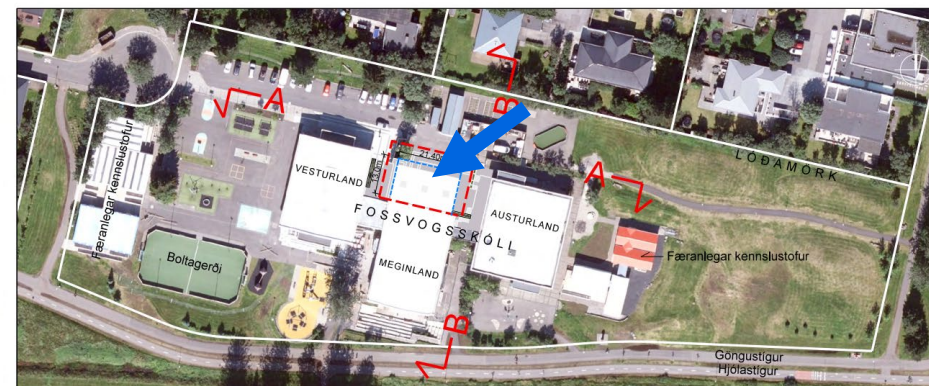
AUSTURHLIÐ (Ásýnd B - B) - Núverandi ástand  
Mkv. 1:300

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

stærð einnar hæðar viðbyggingar: 301 m2  
eftir breytingar: nýtingarhlutfall eykst um 0,02



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             |

# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

## skilmálar uppbyggingar:

### 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-álmú Fosvogsskóla.
- Heimilt er að reisa viðbyggingu innan byggingarreitsins
- Viðbyggingin skal vera einnar hæðar (hæð allt að 4,5m). Þakform er frjálst.
- Heimilað hámarksbyggingarmagn byggingarreitsins er 300m<sup>2</sup> og er skilgreint í skilmálatöflu.

*Sjá nánar skýringarmynd og ásjúnd A-A.*

#### 5.3 Aðrar heimildir

Heimilt er að setja nýja glugga á austurhlið álmunnar Meginlands, m.a. vegna rýmisbreytinga innanhúss (í kjallara), sem stuðlar að bættu starfsumhverfi skólastarfi.

*Sjá nánar skýringarmynd (ásýnd B-B).*

#### 5.4 Nýtingarhlutfall

Leyfilegt hámarks nýtingarhlutfall Fossvogsskóla er 0,25.

#### 5.5 Aðgengi

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

#### 5.5 Lóð

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

#### 5.9 Hljóðvist

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

#### 5.10 Lýsing

Lýsing skal vera lágstemmd og glýjulaus, 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.