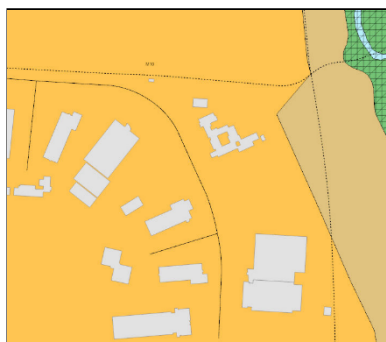




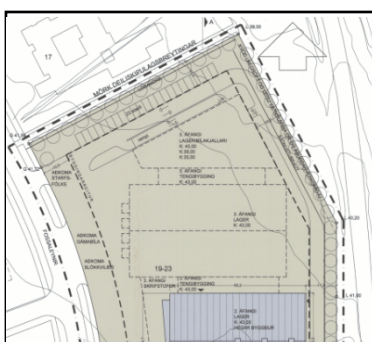
Reykjavík, 19. júní 2025
USK25050045 HV

Fossaleynir 19-23– Byggingarleyfisumsókn

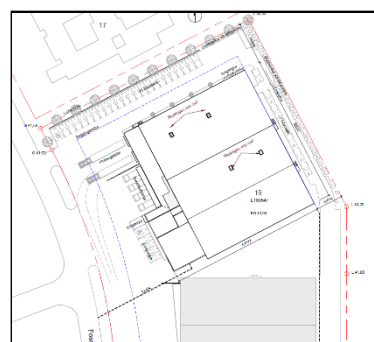
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja stálgrindarhús, að hluta til á tveimur hæðum fyrir ísgerð, klætt berandi steinullareiningum sem verður nr. 19 á lóð nr. 17-19 við Fossaleyni.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Aðaluppdrættir

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 M10 Fossaleynir- Egilshöll - Miðsvæði

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossaleynismýri, 07.02.1995 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Bygging

- Bygging er út fyrir mörk fyrirhugaðra bygginga sem eru skilgreind í deiliskipulagi. Samkvæmt tölvupósti hefur verkefnastjóri skipulagsfulltrúa áður fullyrt að ekki þurfi að breyta deiliskipulagi vegna þess að byggingarlínurnar séu einungis leiðbeinandi. Þar af leiðandi verður ekki gert athugasemd við þetta atriði.
- Þegar lóðin var stækkuð 1999 var tekið sérstaklega fram að það er mikilvægt að byggingum á lóðinni verði skipt í nokkrar einingar til þess að fá fram smágerðara yfirbragð. Sýna þarf betur í byggingarleyfisumsókn hvernig þessum skilmálum deiliskipulags er uppfyllt til þess að ná fram smágerðara yfirbragð. Árin 2016 og 2017 var sótt um leyfi til þess að sleppa tengibyggingum sem brjóta upp byggingamassann en því verið hafnað. Ekki hefur verið gefið leyfi til þess að sleppa tengibyggingum á gildandi deiliskipulagi til þess að brjóta upp byggingarmassann.
- Tekið er fram í byggingarlýsingu að gróður verði notaður til þess að „bæta“ ásýnd útveggjarins. Mikilvægt er að forðast dauðar húshliðar en þar sem það er óhjákvæmilegt vegna tæknilegra ástæðna skal brjóta þær upp með



Reykjavík



gróðurveggjum og öðrum útfærslum sem virkja flötinn. Ef gróðurveggur er hluti af byggingunni þarf að tryggja að plöntulisti og nánari útfærsla liggi fyrir og vera hluti af byggingarlýsingu og aðaluppdráttum.

- Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílakjallara með stæði fyrir 90 bíla á því svæði sem nýbyggingin er. Gera þarf grein fyrir þessari breytingu og hvernig bílastæðabókhald lóðarinnar verður í heild sinni með þessari breytingu.

Lóðafrágangur

- Í skipulagi er lögð áhersla á að yfirbragð lóða verði grænt. Kvöð er um 1.5 metra breiða gróðurræmu á lóðamörkum. Sýna þarf á lóðauppdraetti lágmarks breiddir, að þessari kvöð sé uppfyllt og hvernig að áhersla sé á grænt yfirbragð lóðar
- Í skilmálum deiliskipulags er tekið fram að geta skal gróðurtegunda og efni við lóðarfrágang. Þá er einnig tekið fram að 5% af lóðarstærð skal planta trjám og runnum. Það þarf að gera betur grein fyrir þessum atriðum í byggingarlýsingu og á uppdráttum.
- Gert er ráð fyrir að reisa stoðvegg milli gróðurbeðs og bílastæða og fjallað er um hæðamismun og grjóthleðslur á lóðamörkum. Sýna þarf þessar útfærslur betur á sneiðingum.
- Sýna skal afstöðu til annarra lóða og bygginga á sneiðingum og grunnmyndum. Þetta á líka við um afstöðu við borgarland. Gera þarf betur grein fyrir þessum atriðum.

Niðurstaða

- Uppfæra þarf byggingarlýsingu, uppdrætti og sneiðingar samanber umsögn að ofan.

