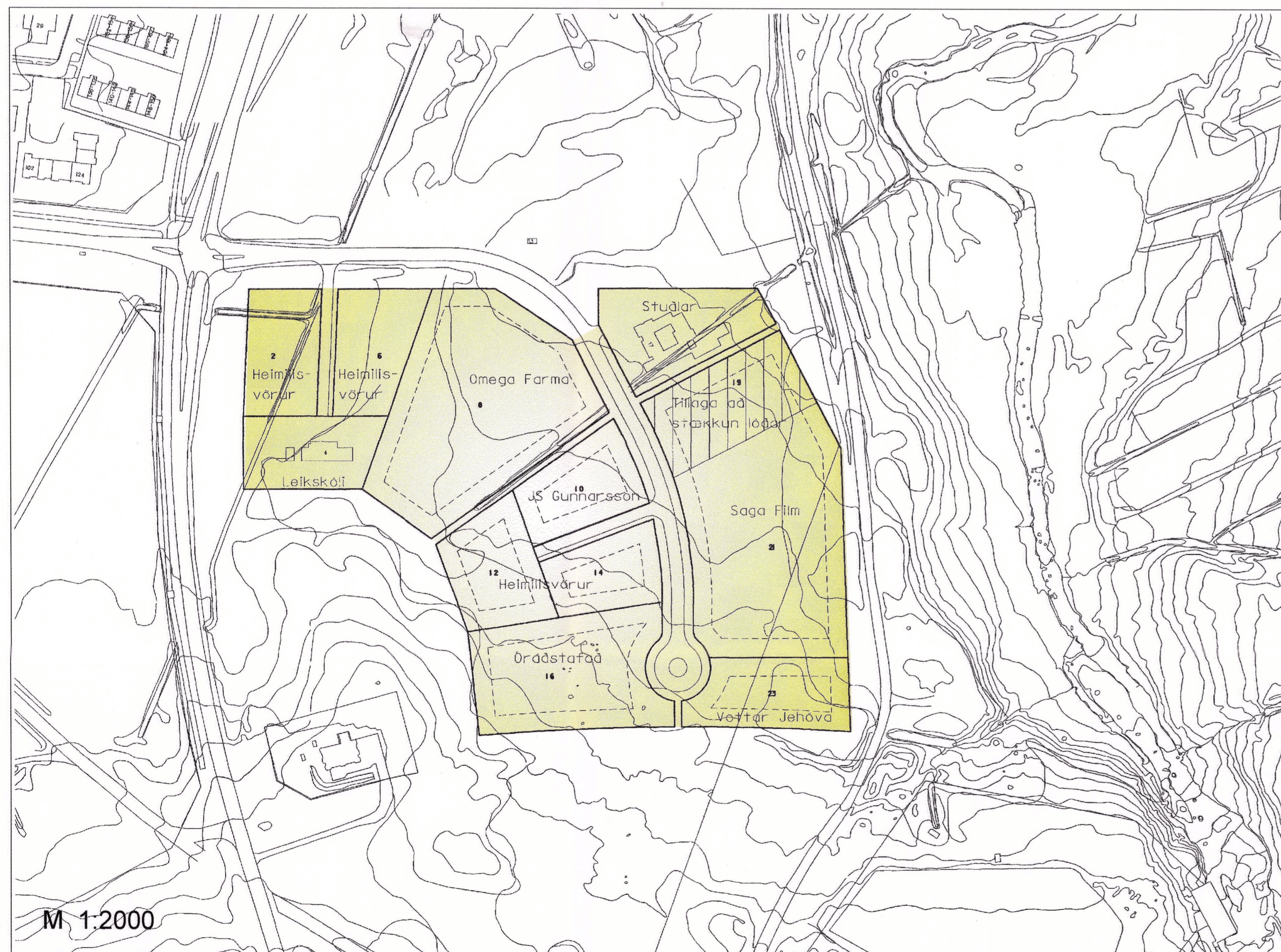


Upprunalegt deiliskipulag samþykkt í skipulagsnefnd 6.2. 1995 og í borgarráði 7.2. 1995.



Breyting á deiliskipulagi samþykkt í skipulagsnefnd 8.2.1999 og í borgarráði 9.2.1999.



YFIRLITSKORT (ekki í kvarða)

**Deiliskipulag.**

**Afmörkun svæðis.**  
 Skipulagsvæðið er í Fossaleynismýri. Á suðvesturhorni þess er Klapparholt, þar sem dælustöð Hitaveitu Reykjavíkur stendur. Svæðið er skilgreint athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Að vestan markast Fossaleynismýri af Víkurvegi, en vestan við Víkurveg er Gufuneskirkjugarður. Að sunnan er Hallsvegur og sunnan hans, Keldnaholt. Gamli Korpúlfstaðavegurinn afmarkar svæðið að austan, þar er opið grænt svæði sem áin Korpa rennur um. Austan Korpu er gert ráð fyrir kirkjugarði. Norðan skipulagsvæðisins er fyrirhugað Íþróttasvæði Glimufelagsins Ármanns. Lögð hafa verið drög að skipulagi Íþróttasvæðisins.

**Umferð.**  
 Aðkoma að svæðinu er um Víkurveg og framhald Borgavegar. Ekið er inn í hverfið eftir einni götu, sem endar í hringtorgi. Út frá þessari götu er ekið inn á allar lóðir, beint eða um stuttar húsagötur, ef lóðum er skipt. Hjólandi og gangandi vegfarendur geta nálgast hverfið á stífum meðfram götunum. Einnig geta þeir komist inn í hverfið úr suðaustri frá stífu meðfram Klapparholtnu, sem lagt er til að verði óbyggt. Þaðan liggur stígur milli lóða inn í hverfið og út úr því aftur á útivistarsvæðið meðfram Korpu. Gert er ráð fyrir að gamli Korpúlfstaðavegurinn verði göngu- og hjólförðastígur. Framhald hans mun liggja undir Hallsveg í suður. Hægt er að tengja allar lóðir beint inn á stígakerfið.

**Gróður.**  
 Báðum megin við hverfið, til austurs og vesturs, er grænt svæði, útivistarsvæði og kirkjugarðar. Yfirbragð hverfa norðan og sunnan Fossaleynismýri er grænt, Íþróttasvæði að norðan og Keldnaholt að sunnan. Klapparholtið verður óbyggt, ef frá er talin dælustöð Hitaveitunnar. Áhersla er lögð á að yfirbragð lóða verði grænt. Á helstu lóðamörkum verður kvóð um gróður á 3 m breiðri ræmu, 1,5 m á hvori lóð og einnig á lóðamörkum sem liggja að opnum svæðum. Munu þá myndast grænir "geislar" út frá klapparsvæði. Við aðkomu inn á svæðið er gert ráð fyrir gróðursetningu og einnig á torgi við enda götu.

**Skipulag.**  
 Hugmynd skipulagsins byggist á því, að hægt verði að úthluta lóðum af ýmsum stærðum undir byggingar af ýmsum gerðum. Lóðum skal úthlutað til aðila með hreinlega og hljóðlata starfsemi. Aðalgatan sker svæðið í tvennt og frá henni er aðkoma að öllum lóðum. Hægt er að úthluta stórum lóðum í einu lagi, eða skipta þeim í smærri einingar, þar sem gerð yrði kvóð um aðkomu að lóðunum um sameiginlega húsagötu. Minnstu lóðirnar eru um 1650 - 1700 m<sup>2</sup>, en stærsta lóðin er rúmlega 11000 m<sup>2</sup>. Vegna nálægðar hverfisins við útivistarsvæði og lóðasvæði er nauðsynlegt að hafa stjórn á því hvaða starfsemi verður þar.

**Byggingar.**  
 Útlit og form bygginga er frjálst, en vinna verður að hönnun þeirra í samráði við Borgarskipulag. Hámarksnýting á lóðum miðast við 0,3. Eins og sýnt er á upprætti er fjarlægð aðalbygginga frá helstu lóðamörkum 10 m. Þó eru smærri viðbyggingar og útskot möguleg utan þessara marka, ef nauðsyn krefur. Varðandi hæðir bygginga og fjarlægðir gilda ákvæði byggingar- og brunareglugerðar. Á þeim lóðamörkum sem myndast við skiptingu stórra lóða í fjórar smærri, er gert ráð fyrir að byggingar geti verið sambyggar. Byggingar á þannig lóðum þurfa að vera hannaðar í samræmi hver við aðra. Skipuleggja verður lóðina í heild og ákveða hvort byggingar verði sambyggar eða stakstæðar, áður en byggt verður á einni þeirra. Vegna þess hversu misstórar lóðirnar eru, verða byggingarnar að vera með uppskiptanlegu formi. Þannig skal stefnt að samræmdu heildaryfirbragði svæðisins.

**Lóðafrágangur.**  
 Á byggingarnefndartekningum skal sýna lóðarfrágang, bílastæði, gróðurreit, göngustiga, akbrautir og annað sem fyrirhugað er að koma fyrir á lóðinni. Eins og nefnt var í kafla um gróður, er kvóð um 1,5 m gróðurærmu á helstu lóðamörkum, sýnt á upprætti. Eigendur samliggjandi lóða skulu hafa samráð um lóðarfrágang. Alls skal planta trjám og runnum á amk. 5 % af hverri lóð. Tenging lóða við gatnakerfi skal unnin í samráði við Borgarskipulag.

**Bílastæði.**  
 Öll bílastæði á svæðinu eru innan lóða. Miða skal við eitt stæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> gölfláttarmáls.

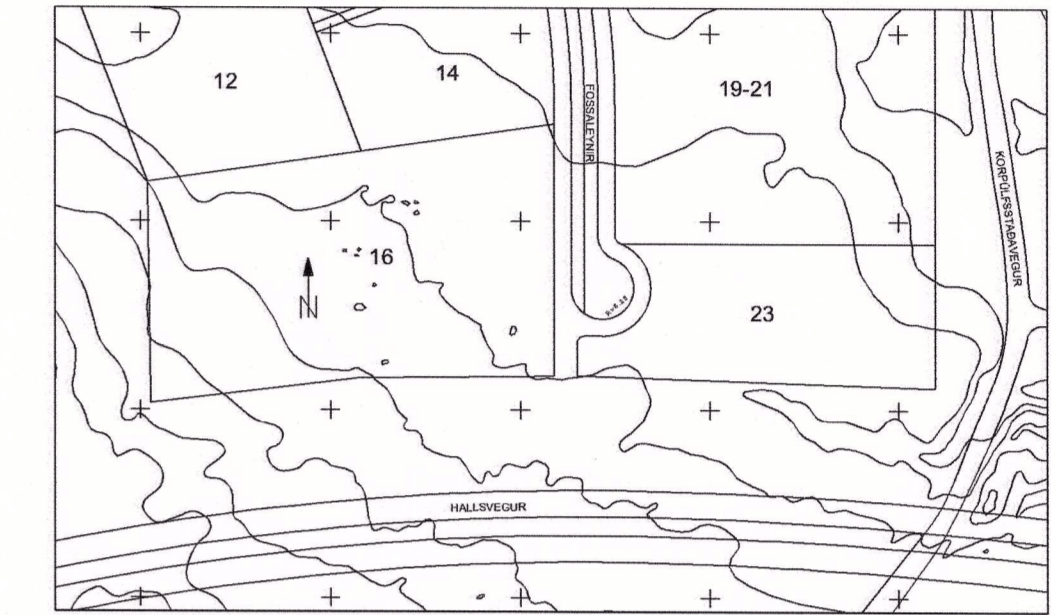
**Byggingarnefndartekningar.**  
 1. Hönnun bygginga skal unnin í samráði við Borgarskipulag.  
 2. Lögð skal fram fyrirspurn til byggingarnefndar, sem sýnir grunnmyndir, sneiðingar og útlit bygginga. Einnig skal sýna skipulag lóðar og afstöðu til annarra lóða eða bygginga.  
 3. Byggingarnefndartekningar, grunnmyndir, sneiðingar, útlit, og myndir af byggingum og umhverfi bygginga.  
 Eignarbráttur, búartegundir og efi við lóðarfrágang.

# REYKJAVÍKURBORG FOSSALEYNSMÝRI

## BREYTING Á DEILISKIPULAGI VIÐ FOSSALEYNI 19-21 REYKJAVÍK

TILLAGA 2002-05-10

Breyting samb. 08.02.1999:  
 Saga Film sækir um stækun lóðar fyrirtækisins í Fossaleynismýri sem fyrirtækið fékk úthlutað í desember 1998. Lóðin er um 10.400 m<sup>2</sup> en stækkunin nemur um 3.900 m<sup>2</sup>.  
 Borgarskipulag telur mikilvægt að byggingum á lóðinni verði skipt í nokkrar einingar til þess að frá fram smágerðara yfirbragð og að haft verði samráð við Borgarskipulag um hönnun bygginga og skipulag á lóð.



Breyting á deiliskipulagi samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 11.07.2001.

Breyting samb. 11.07.2001:  
 Fallið er frá hringtorgi við enda götu, í stað þess kemur snúningshaus. Gangstígur heldur áfram meðfram snúningshausnum og gert verður ráð fyrir að planta trjám meðfram honum.  
 Við þessa breytingu breytast stærðir lóðanna Fossaleynis 16, 19-21 og 23.

**BREYTING TILLAGA 2002-05-10.**

**Greinargerð.**

Árið 1999 voru samþykktar í skipulags- og byggingarnefnd aðaltekningar fyrir Íslenska kvikmyndaverið á lóðinni 19-21 við Fossaleyni. Þar á meðal var lóðaskipulag þar sem nýtingarhlutfall var rúmlega 0,3 (samkv. samþykktu deiliskipulagi svæðisins) og veggþéðir húsa allt að 10 m. Nú hefur Dalsnes ehf. sem rekur heildverslunina Innnes ehf eignast lóðina. Starfsemi Innnes byggir á miklu geymslurými og þróðri geymslutækni. Miklu skiptir að lóðin nýttist vel fyrir húsnæði þeirra því stærðir geymsluhúsnæðis, bæði breidd og hæð, lúta ákveðnum geymslutækilegum lögmálum.

**Breyting.**  
 Skv. núverandi skilmálum deiliskipulags er hámarks nýting á lóðum 0,3. Eftir breytingu verður hámarks nýting á lóðinni Fossaleynir 19-21 0,45 miðað við heildarfláttarmál bygginga á lóðinni (0,37 miðað við grunnfláttarmál bygginga).  
 Samkvæmt núverandi skilmálum skal vera 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> gölfláttarmáls. Eftir breytingu verður 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> gölfláttarmáls í skrifstofuhúsnæði og 1 stæði á hverja 150 m<sup>2</sup> í afmörkuðu geymslurými og heildslustöð.

**Skilmálar eru að öðru leyti óbreyttir frá deiliskipulagi samþykktu í skipulagsnefnd 6.2.1995 og í borgarráði 7.2.1995.**

Deiliskipulagsbreyting þessi sem grenndarkynt hefur verið skv. 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingartraga nr. 73/1977 var samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 4. júlí 2002

*frændarkynning frá 29. maí - 21. júní 2002*  
 þann 12. júlí 2002. St í borgarráði.

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón er einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna.

*Stjórnungráðgjafi*

Auglýst í B-deild stjórnartíðinda \_\_\_\_\_ 2002.

TEIKNISTOFA ARKITEKTA GYLFI GUDJÓNSSON OG FELAGAR ehf arkitektar féll		FOSSALEYNI 19-21	
101 REYKJAVÍK KLAPPAFÉLAGSÍG 16, SÍMI 552-8740 NETFANG: GYLFI@MEDIA.IS		VERK 01-537 BLAD 001	
HANNAÐ sjó	TEIKNAD sjó	REYKJAVÍK	2002-05-10
KVAREI 1:2000		BREYTT	

*Gylfi Gudjónsson*  
 Nr. 270847-2509

Útgáf. Nr. 5017  
 Skráning. Nr. 0000  
 Útgáf. Nr. 571  
 Dögnun. Nr. 12.07.2002