Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 25.08.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. ágúst 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Fossaleynir 1, Egilshöll
Lögð fram umsókn Alark, mótt. 30. júní 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna lóðar nr. 1 við Fossaleynir, Egilshöll. Sótt er um breytingu á byggingareitum og byggingamagni á reitum D og H. Vegna fyrirhugaðs stærra handboltahúss er sótt um leyfi til að breyta lögun byggingareits H og auka byggingamagn um 3000 m2. Sótt um leyfi til að færa byggingareit D fyrir bílgeymsluhús, til suðurs á lóð, skv. uppdráttum, dags. 17. júní 2016.

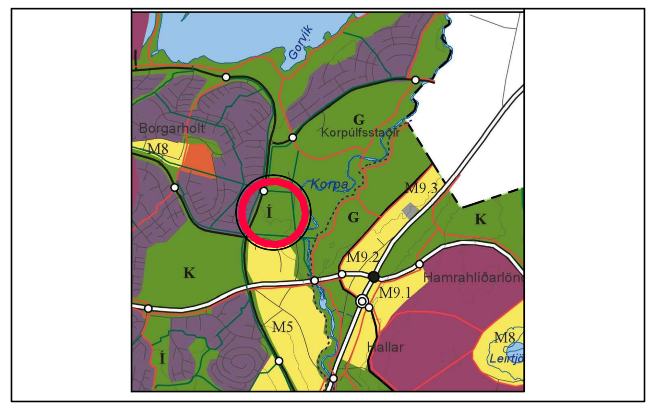
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

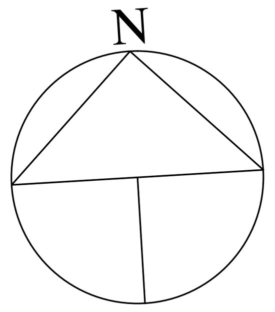
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

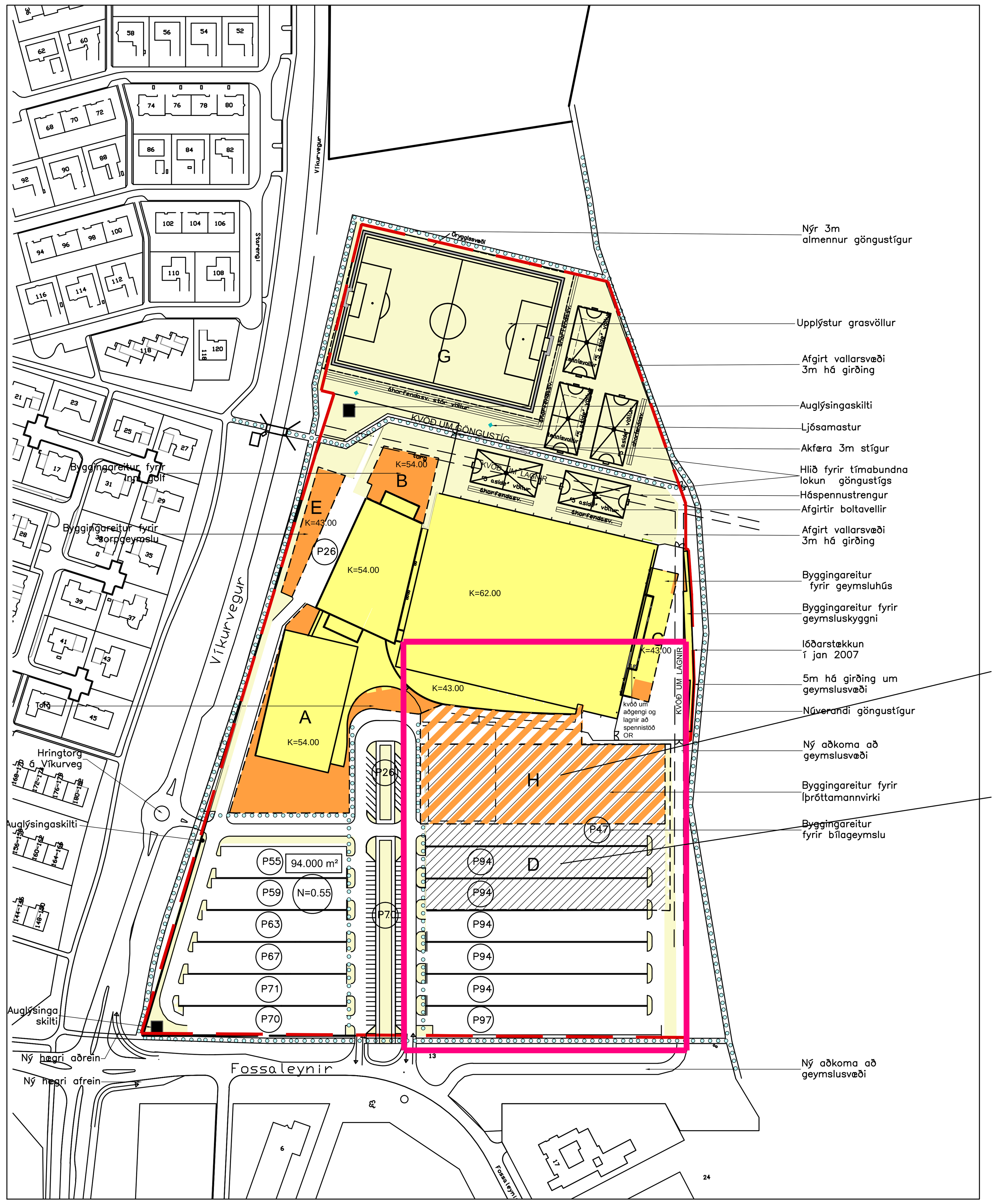
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdrættir dags. 17. júní 2016

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12–14
105 Reykjavík







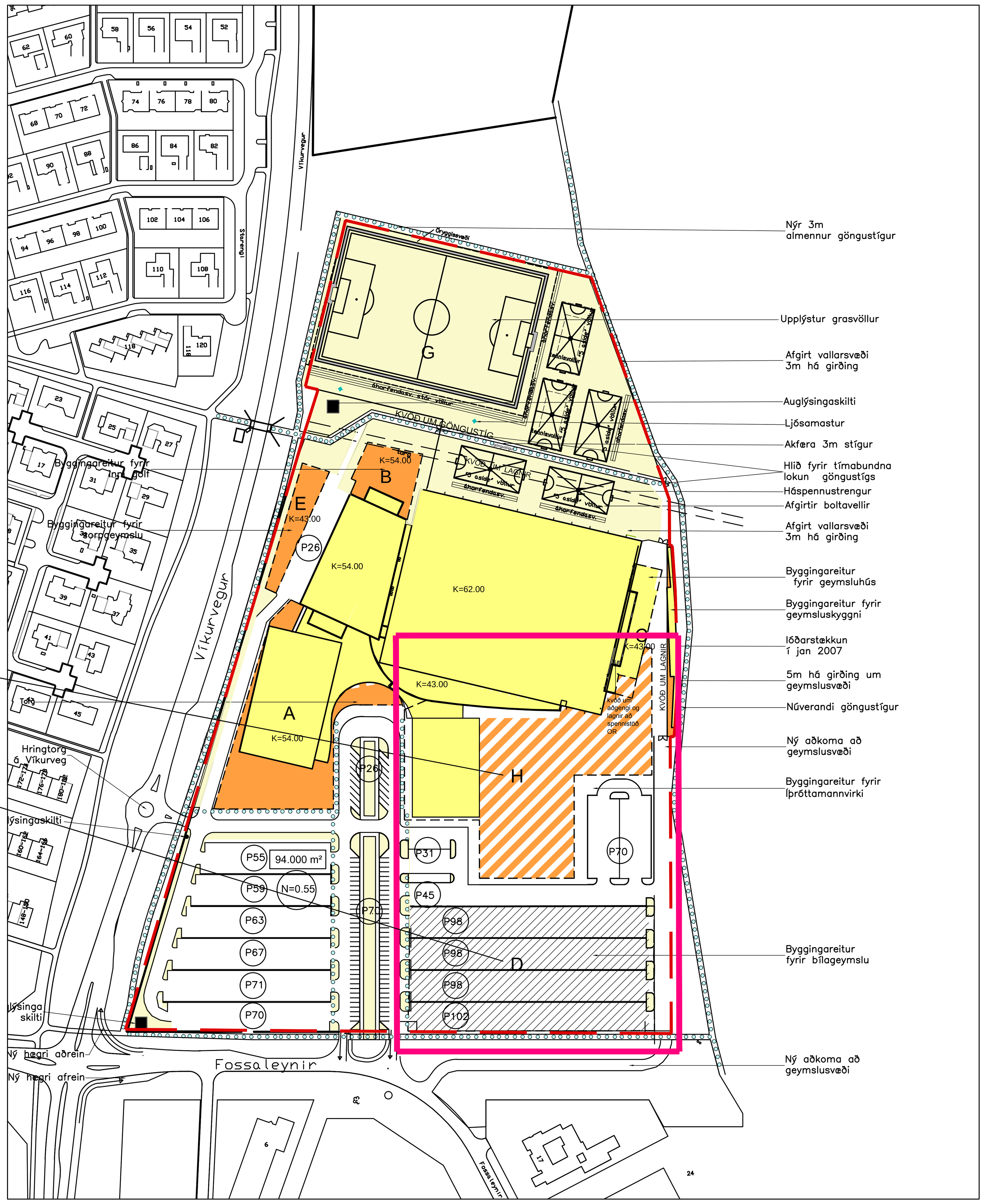
Mkv. 1:2000

Gildandi deiliskipulag dags.1.10.2005, br. 10.02.2014

Breytingar:

Breyttur byggingareitur H

Breyttur byggingareitur D



Mkv. 1:2000

Tillaga að breyttu deiliskipulagi 17.06.2016

DEILISKIPULAGSBREYTING 6
Greinargerð.

Breyting frá gildandi skipulagi, sbr. uppdráttur þessi dags. 17.06.2016, felst í eftirtöldum breytingum :

Byggingareitur H.
Fimleikahús hefur þegar verið byggt á byggingareit H. Vegna áforma um stærra handboltahús er lögun og stærð byggingareits nú breytt. Ennfremur er gert ráð fyrir að tengja saman og samnýta suður- og austurhús. Hámarks byggingamagn á reit H stækkar úr 4000 m2 í 7000 m2. Þegar hafa verið byggðir 2300 m2. Hámarkshæð húss verður óbreytt 15m. Byggingareitur H stækkar úr 7300 m2 í 9500 m2.

Byggingareitur D
Byggingareitur fyrir hálfniðurgrafna opna bílgeymslu færist sunnar á lóð og er nú 9000 m2. Gert er ráð fyrir allt að 400 bílastæðum undir þaki + 400 á þaki.

Lóð Fossleynis 1 er 94.000 m2 með leyfilegt **nýtingarhlutfalli 0,55 eða 51.500m2 í A-rými.**

Leyfilegt byggingamagn lóðar samkvæmt skipulagi fer úr 41.500 m2 í 44.500 m2 A-rými + 9000 m2 í B-rými opinnar bílgeymslu.

A-rými = 44.500 m2
B-rými = 10.000 m2
C-rými = 1.000 m2

Nýtingahlutfall A-rýmis	**=**	**0,47**
Nýtingahlutfall A+B+C rýmis	=	0,59

Bílastæðum á lóð samkv. skipulagi fjölgar úr 1025 + 185 í bílgeymslu= 1210 stæði, í **1050 + 400 í bílgeymslu= 1450 stæði.**

Stæði pr m2 samkvæmt leyfilegu byggingamagni var: 1 stæði pr. 34,3 m2 og verður **1 stæði pr. 30,1 m2.**

Tákn	Skýring
(rauð strikalína)	Mörk skipulagssvæða
O	Opin svæði til sérstakra nota
000 m²	Stærð lóðar í fermetrum
(strikaður rammi)	Óbundin byggingarlína
(skástrikaður rammi)	bílgeymsla
(gulur flötur)	Núverandi byggingar
A	Nýbyggingar
P92	Fjöldi bílastæða
N=	Nýtingarhlutfall
K=52.00	Hámarkshæð byggingar
○ ○ ○ ○	Göngu- og hjólreiðastígur
— — —	Kvöð um lagnir
(bleikur rammi)	Breytingasvæði

Mæliblað sýnir nánar lóðamörk, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

Greinargerð - Saga skipulagsins.

Deiliskipulag Fossaleynir, knattspyrnuhús stgr.2.4 var samþykkt í borgarráði árið 2000. Síðari tíma breyting, sbr. uppdráttur dags. 19.03.2004, br. 11.04.2005. Sú breyting fól í sér að stígur á bæjarlandi meðfram Víkurvegi færðist inn á lóð Egilshallar, sem kvöð um göngustíg og lagnir.

Nýtt deiliskipulag.
Breyting frá gildandi skipulagi, sbr. uppdráttur dags. 01.10.2005, fólst í nokkrum eftirtöldum atriðum:

- stækkun lóðar Egilshallar úr núverandi 47.172m² í ca. 94.000m². Nýtingarhlutfall lóðar er óbreytt, 0.55.

- göngustígur norðan knatthúss færist til norðurs og verður hluti af lóðinni, sem kvöð um göngustíg og lagnir. Frágangur í kringum lagnir verður í samráði við O.R.

- akfær göngustígur kringum lóðina færist til.

- gert er ráð fyrir hringtorgi á Víkurvegi með nýrri viðbótaraðkomu að lóðinni.

- fyrirkomulag aðkomu að lóðinni frá Fossaleyni, breytist, stútar færast til.

- fyrirkomulagi bílastæða á lóð er breytt og þeim fjölgað úr 850 í ca 1600m², þa. ca 400 í bílgeymslu. Efir sem áður er gert ráð fyrir að nýta malarvöll undir bílastæði eftir þörfum.

- gert er ráð fyrir nýjum vegi fyrir vöruaðkomu að austurgafli knatthúss og að bílastæðum við fyrirhugaðan gervigrasvöll.

-mön við vesturmörk lóðar færist út fyrir lóðamörk.

Auk ofangreindra breytinga er gert ráð fyrir eftirfarandi:

- Byggingarreitir stækka og þeim fjölgar:

A.
Í fyrsta lagi er gert ráð fyrir því að byggja kvikmyndahús með 4 misstórum sölum, sem áætlað er að rúmi um 1000 manns samtals.
Á jarðhæð verður keiluhöll og möguleg bílageymsla í kjallara. Þessi bygging er ráðgerð sunnan við núverandi Egilshöll, í framhaldi af Vesturhúsi, sem hýsir m.a. skautasvell. Hámarks mænishæð byggingar verður K=54.00 sbr. Vesturhús. Hámarksbyggingarmagn húss er ráðgert um 10.000m² auk bílgeymslu.

B.
Norðan við Vesturhús er gert ráð fyrir byggingu fyrir innigolf. Hámarks mænishæð byggingar verður K=54.00 sbr. Vesturhús. Hámarksbyggingarmagn innigolfhúss er ráðgert um 2.000m².

C.
Á nýjum byggingarreit á austurgafli knatthúss er gert ráð fyrir viðbótar geymslum. Hámarks mænishæð byggingar verður K=43.00. Hámarksbyggingarmagn er ráðgert um 1.000m².

D
Gert er ráð fyrir opinni bílgeymslu fyrir ca 400 bíla. Stærð bílgeymslu er áætluð um 11.000m².

E.
Vestan við Vesturhús, að Víkurvegi, er gert ráð fyrir geymslubyggingu, m.a. fyrir sorp. Hámarks mænishæð byggingar verður K=43.00. Hámarksbyggingarmagn er ráðgert um 700m².

F.
Norðan við knatthús er gert ráð fyrir afgirtum sparkvöllum.

G.
Nyrst á lóðinni er gert ráð fyrir gervigrasvelli í fullri stærð.

Breyting 1.)
Breyting frá gildandi skipulagi dags. 30.05.2006, felst í nokkrum eftirtöldum atriðum:
- Stækkun norðurhluta lóðar hliðrast til um ca. 11 m til vesturs til aðlögunar fyrir göngustíg og golfvöll norðaustan við lóð.
-íkringum gervigrasvöll verður frjálsíþróttasvæði og hlaupabrautir samkv. samningi við ITR.
-Gervigrasvöllur verður upplýstur með 4 ljósamöstrum, hæð allt að 23m.
-Göngustígur austan við grasvöll verður hækkaður í landi.
-2 auglýsingaturnar verða settir á vesturhluta lóðar , norðan og sunnanverðri, hæð allt að 9m.

Breyting 2.)
Breyting frá gildandi skipulagi dags. 01,02.2007, felst í eftirtöldum atriðum:
- Breyting á lögun byggingareits C.
-3-5 m. há girðing um geymslusvæði.
-Afmörkun byggingareits fyrir geymsluskyggni.
-stækkun lóðar um 2-4m. til austurs um 320 m2
-kvaðir um lagnir

Breyting 3.)
Breyting frá gildandi skipulagi dags. 15.04.2007, felst í eftirtöldum breytingum á opnu svæði á norðanverðri lóð:

-Nýr göngustígur norðan við gervigrasvöll.

-Afgirt vallarsvæði.

-Hlið á alm. göngustíg milli Egilshallar og valla til tímabundinnar aflokannar vallasvæðis.

-Frjálsíþróttasvæði fellt út.

-Áhorfendastúkur við velli.

-Stærð og staðsetning 5-aside valla breytt auk þess sem 2 þeirra verða einnig gerðir fyrir tennis.

-Bílastæði felld út.

-kvaðir um lagnir.

-Kvöð um hlið á göngustíg:
Lokun hliða á almennum göngustíg milli Egilshallar og valla á eingöngu við í þau skipti þegar stórviðburðir í Egilshöll eiga sér stað s.s tónleikar og stórar keppnir.
Ekki er heimilt að loka stígum á öðrum tímum.

Breyting 4.)
Breyting frá gildandi skipulagi, dags. 20.05.2010, felst í eftirtöldum breytingum :

-Göngustígur á vestanverðri lóð, samsíða Víkurvegi er fluttur aftur út fyrir lóðamörk eins og hann var fyrir deiliskipulagsbreytingu 11.04.2005.

Vegna endurskoðaðs lóðarskipulags Egilshallar þar sem mön er fjarlægð og bílaplan lækkað í landi, er æskilegt að hverfa aftur til fyrra skipulags með göngustíg utan lóðar og inn á helgunarsvæði Víkurvegar. Með því móti er dregið úr áhrifum breiddar helgunarsvæðis og umhverfi lagað að aðstæðum.
Meðfylgjandi breyting á legu göngustígs hefur engin áhrif á gæði nærlyggjandi íbúðabyggð handan Víkurvegar, tengingar við heildarstígakerfi borgarinnar eða aðra umhverfisþætti. Því eru breytingar það óverulegar að ekki er talin ástæða til grenndarkynningar.

Áhrifin varða eingöngu einföldun á hagsmunum lóðarhafa og borgar þar sem borgarstígur er aftur kominn á borgarland.

Breyting 5.)
Breyting frá gildandi skipulagi, sbr. uppdráttur þessi dags. 10.02.2014, felst í eftirtöldum breytingum :

a) Nýr byggingareitur H.
Hér er áætlað að byggja ný íþróttahús,þ.e. fimleikahús og handboltahús tengt núverandi byggingu. Hámarks stærð húss er 4000 m2 og hámarks hæð þess 15 m eða K= 54.00. Byggingareitur 7300 m2 gefur möguleika á breytilegri staðsetningu. Ný íþróttahús skerða byggingareit D fyrir bílgeymsluhús, en það hús byggist mögulega utan í íþróttahús.

Lóð Fossleynis 1 er 94.000 m2 með nýtingarhlutfalli 0,55 eða 51.500m2.

Byggingamagn lóðar samkvæmt skipulagi fer úr 37.500 m2 í 41.500 m2.

Bílastæðum á lóð samkv. skipulagi fækkar úr 1216 + 400 í bílgeymslu= 1616 stæði, í 1025 + 185 í bílgeymslu= 1210 stæði.

Stæði pr m2 samkvæmt leyfilegu byggingamagni var 1 stæði pr. 23,2 m2 og verður 1 stæði pr. 34,3 m2.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í ______________________________

þann __________ 20__ og í __________________________ þann _____ 20__ .

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til ________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_

____

BREYTT	
0) 01.10.2005 Nýtt deiliskipulag,stækkun lóðar	JL
1) 30.05.2006 Breytt lögun lóðar og annað.	JL
2) 01.02.2007 Lóð+bygg.reit C til austurs	JL
3) 15.04.2007 Vallasvæði norðan við Egilshöll	JL
4) 20.05.2010 Göngustígur við Víkurveg færður	JL
5) 10.02.2014 Nýr bygg.reitur H, Íþróttahús	JL

HEITI VERKS:

ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐIN

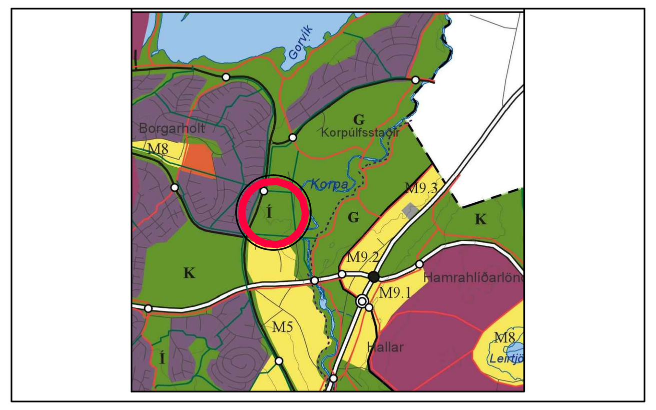
FOSSALEYNI 1, REYKJAVÍK

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING 6

DAGS.: 17.06.2016	HANNAÐ: JL,KÁ	YFIRF.: JL,KÁ	TEIKNAÐ: JL
VERKNR:	KVARÐI: 1:2000		

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is

S 01



DEILISKIPULAGSBREYTING 6
Greinargerð.

Breyting frá gildandi skipulagi, sbr. uppdráttur þessi dags. 17.06.2016, felst í eftirtöldum breytingum :

Byggingareitur H.
Fimleikahús hefur þegar verið byggt á byggingareit H. Vegna áforma um stærra handboltahús er lögun og stærð byggingareits nú breytt. Ennfremur er gert ráð fyrir að tengja saman og samnýta suður- og austurhús. Hámarks byggingamagn á reit H stækkar úr 4000 m2 í 7000 m2. Þegar hafa verið byggðir 2300 m2. Hámarkshæð húss verður óbreytt 15m. Byggingareitur H stækkar úr 7300 m2 í 9500 m2.

Byggingareitur D
Byggingareitur fyrir hálfniðurgrafna opna bílgeymslu færist sunnar á lóð og er nú 9000 m2. Gert er ráð fyrir allt að 400 bílastæðum undir þaki + 400 á þaki.

Lóð Fossleynis 1 er 94.000 m2 með leyfilegt **nýtingarhlutfalli 0,55 eða 51.500m2 í A-rými.**

Leyfilegt byggingamagn lóðar samkvæmt skipulagi fer úr 41.500 m2 í 44.500 m2 A-rými + 9000 m2 í B-rými opinnar bílgeymslu.

A-rými = 44.500 m2
B-rými = 10.000 m2
C-rými = 1.000 m2

Nýtingahlutfall A-rýmis = 0,47
Nýtingahlutfall A+B+C rýmis = 0,59

Bílastæðum á lóð samkv. skipulagi fjölgar úr 1025 + 185 í bílgeymslu= 1210 stæði, í **1050 + 400 í bílgeymslu= 1450 stæði.**

Stæði pr m2 samkvæmt leyfilegu byggingamagni var: 1 stæði pr. 34,3 m2 og verður **1 stæði pr. 30,1 m2.**

(red dashed line)	Mörk skipulagssvæða
O	Opin svæði til sérstakra nota
000 m²	Stærð lóðar í fermetrum
(dashed box)	Óbundin byggingarlína
(hatched box)	bílgeymsla
(yellow box)	Núverandi byggingar
A	Nýbyggingareitur
P92	Fjöldi bílastæða
N=	Nýtingarhlutfall
K=52.00	Hámarkshæð byggingar
○ ○ ○ ○	Göngu- og hjólreiðastígur
(pink box)	Breytingasvæði

Mæliblað sýnir nánar lóðamörk, byggingarreiti,

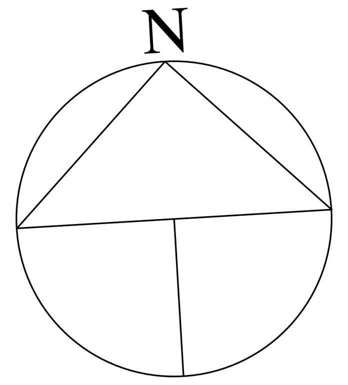
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í ______________________

þann __________ 20__ og í ______________________ þann _____ 20__ .

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til ________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_

____



BREYTT	
0) 01.10.2005 Nýtt deiliskipulag,stækkun lóðar	JL
1) 30.05.2006 Breytt lögun lóðar og annað.	JL
2) 01.02.2007 Lóð+bygg.reit C til austurs	JL
3) 15.04.2007 Vallasvæði norðan við Egilshöll	JL
4) 20.05.2010 Göngustígur við Víkurveg færður	JL
5) 10.02.2014 Nýr bygg.reitur H, Íþróttahús	JL

HEITI VERKS:

ÍÞRÓTTAMIÐSTÖÐIN
FOSSALEYNI 1, REYKJAVÍK

HEITI TEIKNINGAR:
DEILISKIPULAGSBREYTING 6
SKÝRINGAUPPDRÁTTUR

DAGS.: 17.06.2016	HANNAÐ: JL,KÁ	YFIRF.: JL,KÁ	TEIKNAÐ: JL
VERKNR:	KVARÐI: 1:2000		

ALARK arkitektar ehf.
JAKOB EMIL LÍNDAL ARKITEKT FAÍ KT: 050957-3229
KRISTJÁN ÁSGEIRSSON ARKITEKT FAÍ KT: 140956-4309
DALVEGI 18
201 KÓPAVOGI
SÍMI: 534 8800
FAX: 534 8818
KT:501193-2409
alark@alark.is
www.alark.is