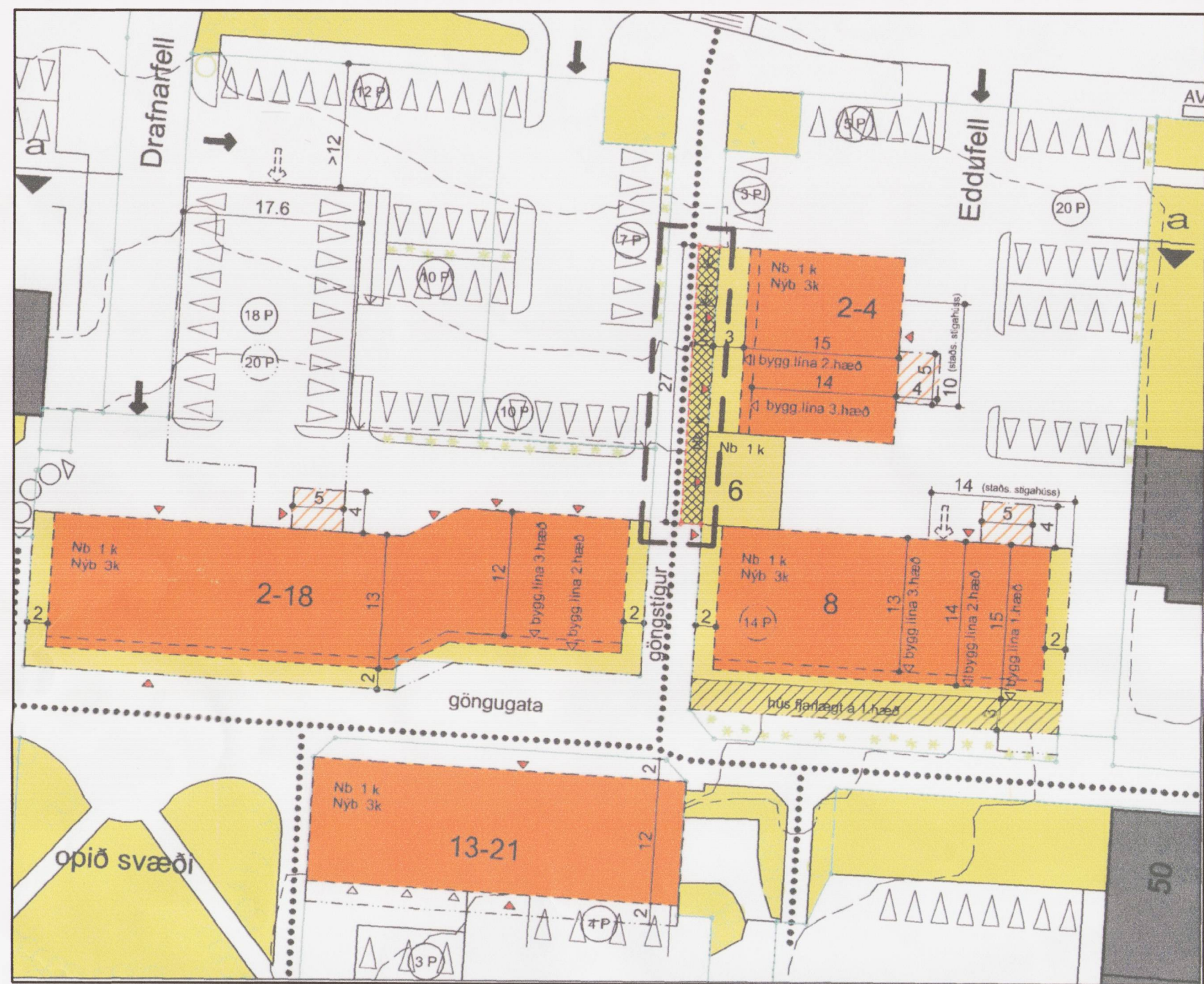


# Breyting á deiliskipulagi Fellagarda/Eddufells 2-8



Gliðandi deiliskipulag Fellagarda/Eddufells 2-8 auglýst í B-deild 21.7.2005 og 15.11.2005 1:500



## Gliðandi deiliskipulagsskiðmál Fellagarda og Eddufells 2-8.

**Skiðmál**  
Landnotkun:  
Landnotkun svæðisins er skv. deiliskipulagi þessu blanda af vaxtan- og þjónustuvæðri og búbættu. Hæðir er að vera með vaxtanvæðri 8 hæðum og búbættu 4 hæðum, kría, dæmstæði og neturkibba stv. S.g. löga um verkun- og gjóðastæði er 877185. Hávar er gerð grein fyrir landnotkun áhrataka hæða í umfjöllun um einstakar löb.

**Byggingarmál:**  
Byggingarmál sýna hámark nýbygginga sem ekki er leytt að fara út fyrir, en ekki er kvæð um að byggja að mörkum rannana.

Hæðir er að hafa tilgáttu á lóðum búbygginga sem sýndur er við sum húsnæmi og sýnt er vinst svæðum við vaxtanvæðri þessu. Löb stjálhúsa mega vera hærr en löb vöðumandi húsa ef ná þarf nauðsynlegt tryggjað fyrir lyfur.

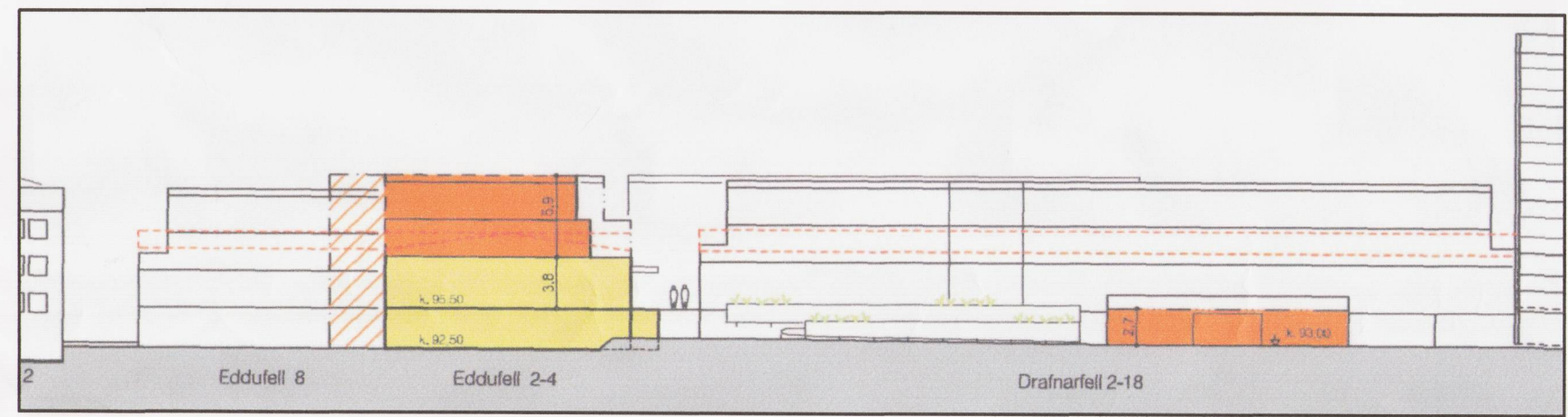
Vin byggingarmála sýnt svæði þar sem heimilt er að koma fyrir svöllum.

**Bilastæði:**  
Krafa er um 1 bilastæði á hverja lóð undir 80 m<sup>2</sup> að stærð og 2 bilastæði fyrir stærri lóðir.

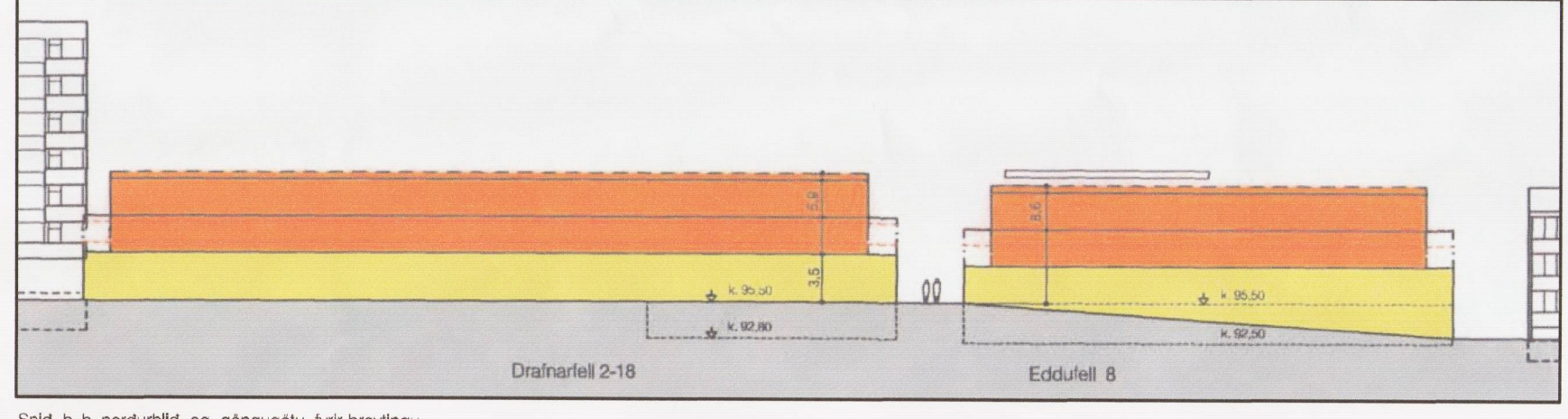
**Flötumál:**  
Hámarksstærðir nýbygginga á lóð: 2.837 m<sup>2</sup>  
Með tilgæmslum 3.275 m<sup>2</sup>

Helstu stærðir eftir breytingu auglýst í B-deild 15. nóvember 2005.

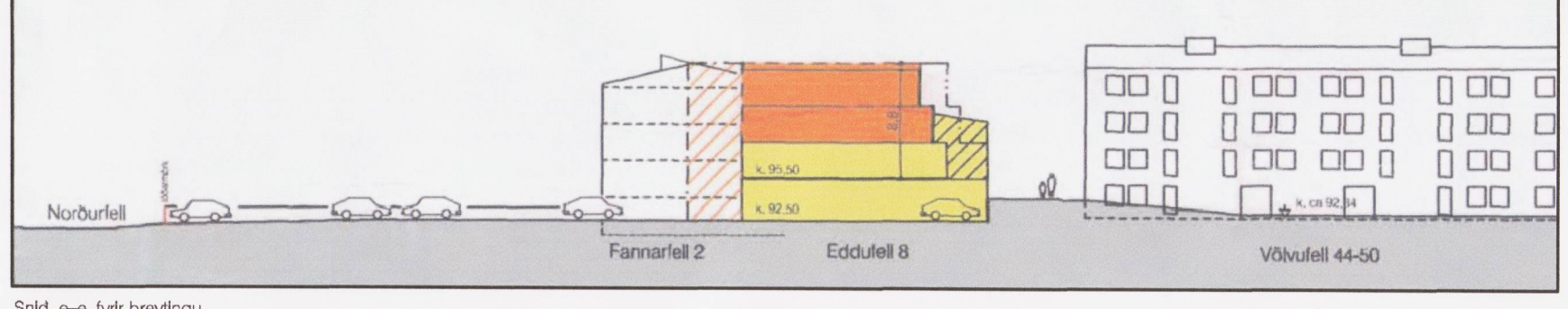
Stærð lóðarinnar Eddufell 2-8	3.169 m <sup>2</sup> - endanleg stærð skv. mæliblaði	
Heildarstærð nýverandi húsa á lóð	2.123 m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall 0,67
Hámarksstærðir nýbygginga á lóð:	2.837 m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall 0,90
Með tilgæmslum	3.275 m <sup>2</sup>	Nýtingarhlutfall 1,04



Snid a-a frá Norðurlitum fyrir breytingu



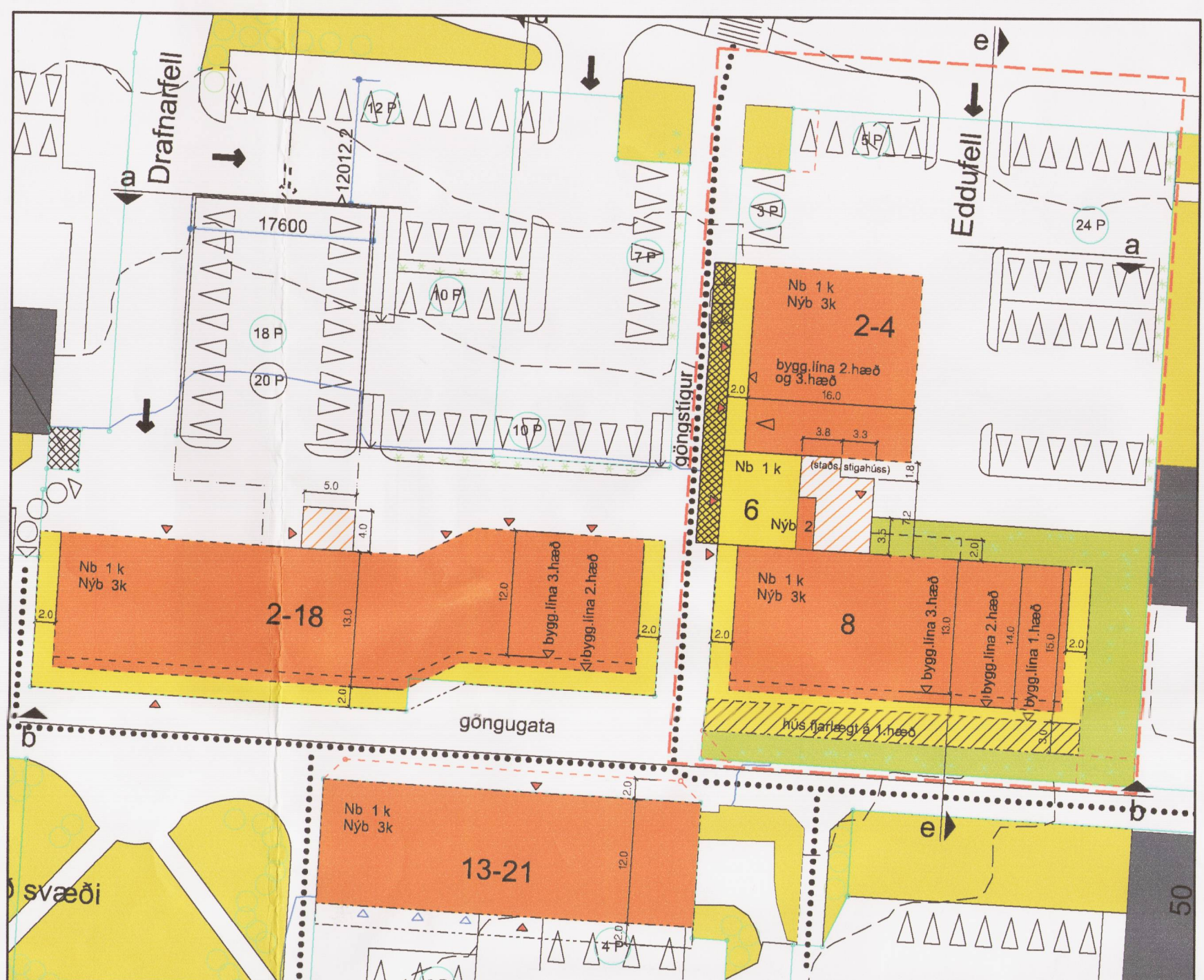
Snid b-b, norðurlit og göngugata fyrir breytingu



Snid e-e fyrir breytingu

### Stærðir og útreikningar

Núverandi ástand:	Skiðulagstíllaga:	
	varanleg lóð	húsnæðis- og vaxtanvæðri
Eddufell 2-4	674 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup> / 542 m <sup>2</sup>
Eddufell 6	153 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
Eddufell 8	1.286 m <sup>2</sup>	1.630 m <sup>2</sup> / 438 m <sup>2</sup> / 2.068 m <sup>2</sup>



Tíllaga að breyttu deiliskipulagi lóðanna Eddufell 2-8 1:500



## Greinargerð

Upphaflegt deiliskipulag svæðisins 'Fellagarda' var samþykkt í borgarstjórn 30. júní 2005. Síðan þá hefur verið gerð ein breyting á því samþykktu í skipulagsráði 26. október 2005. Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðarinnar Eddufell 2-8, húsnæmi Eddufells 2, 4, 6 og 8.

**Helstu breytingar eru:**

1. Húsið á lóðinni geta orðið allt að 32 hæð allt að 8 hæðir nr. 2-4 og allt að 24 hæðir nr. 8.
2. Bilastæðisáskilum er breytt þannig að þeir verði 1 bot þröð, 1 bot þr 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæmis og löst þr 100 m<sup>2</sup> lager og leikurnám. Aftan er minn skvæðum um samningu bilastæða með lóðum nr. 2-18 við Drafnarfelli.
3. Bilastæði á 1. hæð Eddufells 8 eru löb náður í staðinn má gera allt að 4 íbúðir og stöðum gerandi fyrir íbúðir húsnæmis.
4. Byggingarmál fyrir stjálhúsa Eddufells 2-4 er feldur náður. Stjálhúsið Eddufells 8 er fært til vesturs og þinnar þannig húsnæmis húsnæmis. Stjálhúsið stækkar um 90 m<sup>2</sup> vegna göngutengsla milli húsnæmis.
5. Löb er stækkað óverulega á tveimur stöðum.
6. Hámarksstærð húsnæmis er breytt óverulega eða hækkað um 40 sm fyrir lóð nr. 2-4 og lækkað um 70 sm fyrir lóð nr. 2-4.

Eftirfarandi er breyting á skilum sem varð aðallega kaffann um bilastæði og einstakar löb vegna Eddufells 2-8:

- Breyttir bilastæðisáskilur eru eftirfarandi:**
- Fyrir íbúðir 1 bot þröð.
  - Fyrir atvinnuhúsnæmi 1 bot 50 m<sup>2</sup>.
  - Fyrir lager og leikurnám 1 bot 100 m<sup>2</sup>.

- Ánnað er varðar aukna innkeyrslur bilastæða:**
- Krifa er um samningu bilastæða á lóðum Drafnarfells 2-18 og bilastæðum Eddufells 2-8, þar er kvæð á um að Eddufell 2-8 hafi átt af 16 bilastæðum á lóð Drafnarfells 2-18.
  - Innkeyrsla frá Norðurlitum er fært til um 2,5 metra til vesturs.
  - Ný fyrirkomlag bilastæða er ekki bindandi.

**Breyttir skilum fyrir einstaka löb vegna Eddufells 2-8 eru eftirfarandi:**

- Skiðmál fyrir Eddufell 8**
- Heimilt er að reisa 2 íbúðarhúsið ofan á húsið. Allt má gera ráð fyrir 24 íbúðum í húsinu.
  - Á 1. hæð húsnæmis má gera ráð fyrir allt að 4 íbúðum og stöðum fyrir íbúðir húsnæmis.
  - Á 2. hæð má gera ráð fyrir allt að 8 íbúðum.
  - Á 3. og 4. hæð má gera ráð fyrir allt að 6 íbúðum á hæl, að 12 íbúðum.
  - Heimil hámarksstærð húsnæmis hækkað um 40 sm. Lyftubúsi má vera hærr.
  - Byggingarmálinn er ekki litlega eða um 16 m<sup>2</sup> vegna þess að byggj er þil á tveimur hæðum milli Eddufells 6 og stjálhúsa og vegna þess að heimilt er að byggja garðvötu við íbúð á 1. hæð til norðurs allt að 8 m.

**Helstu stærðir - byggingarmál og fjöldi íbúða**

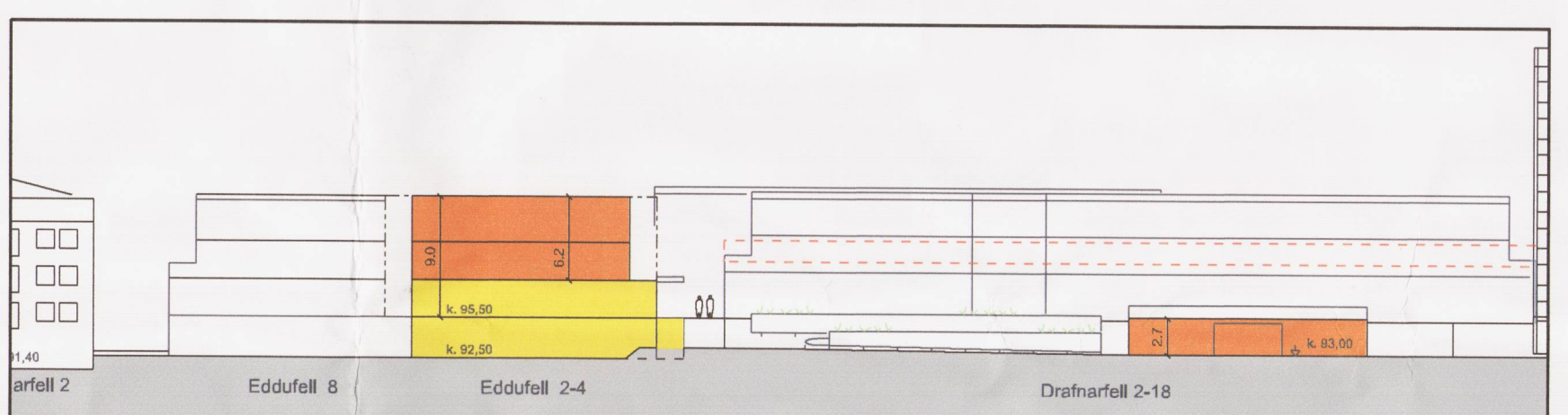
Hús	Byggingarmál gliðandi deiliskipulag, m <sup>2</sup>	Byggingarmál tíllaga að breyttu deiliskipulagi, m <sup>2</sup>	Fjöldi íbúða samkvæmt gliðandi deil	Fjöldi íbúða samkvæmt breyttu deil
Eddufell 2-4	1054	1224	6	8
Eddufell 6	153	153	0	0
Eddufell 8	2068	2100	19	24
Samtals	3275	3477	25	32

**Helstu stærðir - lóðarstærð og nýtingarhlutfall**

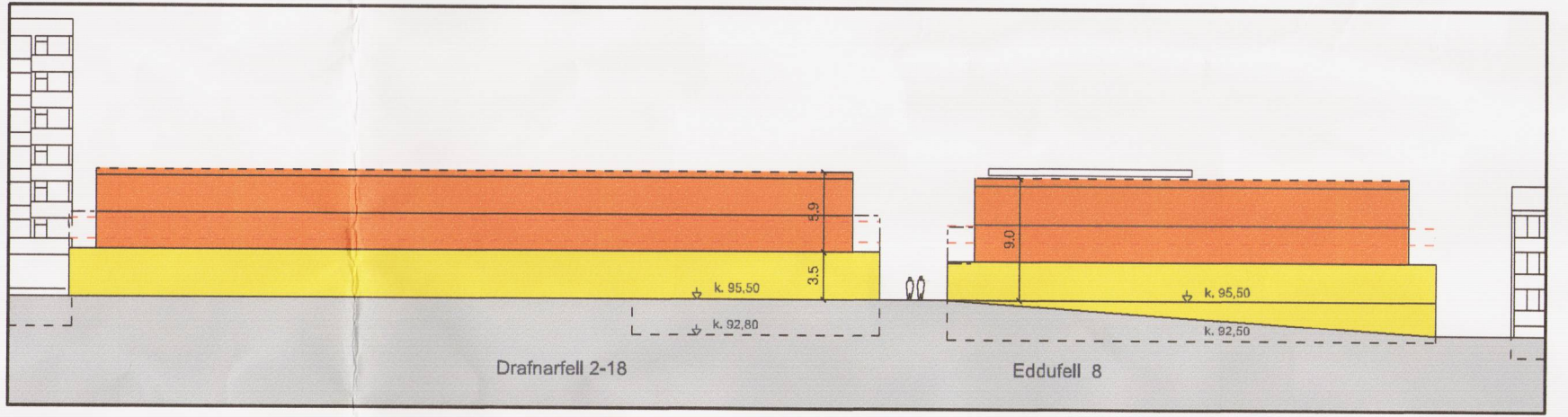
Eddufell 2-8	lóðarstærð m <sup>2</sup>	Byggingarmál m <sup>2</sup>	nýtingarhlutfall
Gliðandi deiliskipulag	3119	3275	1,05
Tíllaga að ár deiliskipulag	3149	3477	1,10

- Löb og löbfrágangur:**
- Löb er stækkað litlega á tveimur stöðum. Annars vegar í suðaustur horni, til að mævlaða algengi um löbina og hinna vegar í norðvesturhorni, samantöð stækkun er 30 m. Löb er um 3.119 m<sup>2</sup> og verður 3.149 m<sup>2</sup>.
  - Skilyrt er að garður verði norðan og austan og sunnan við lóð nr. 8.

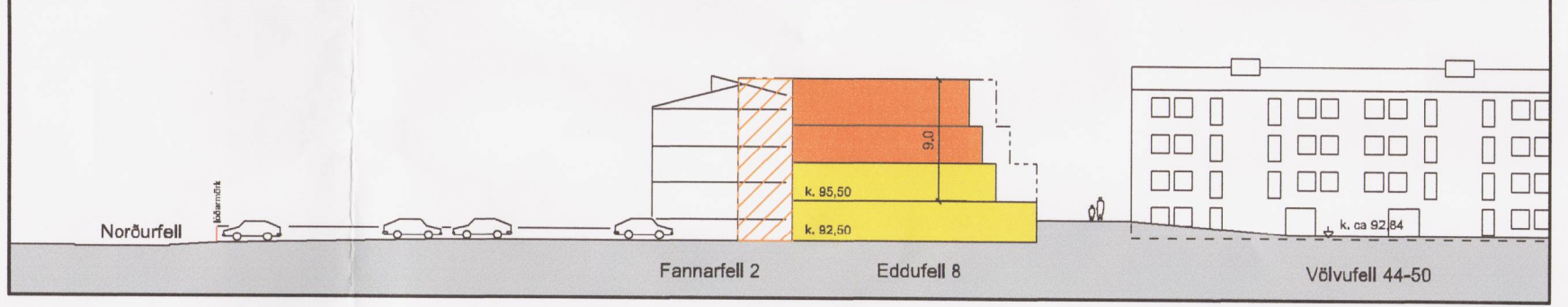
Að öðru leiti gilda eldri skilumál.



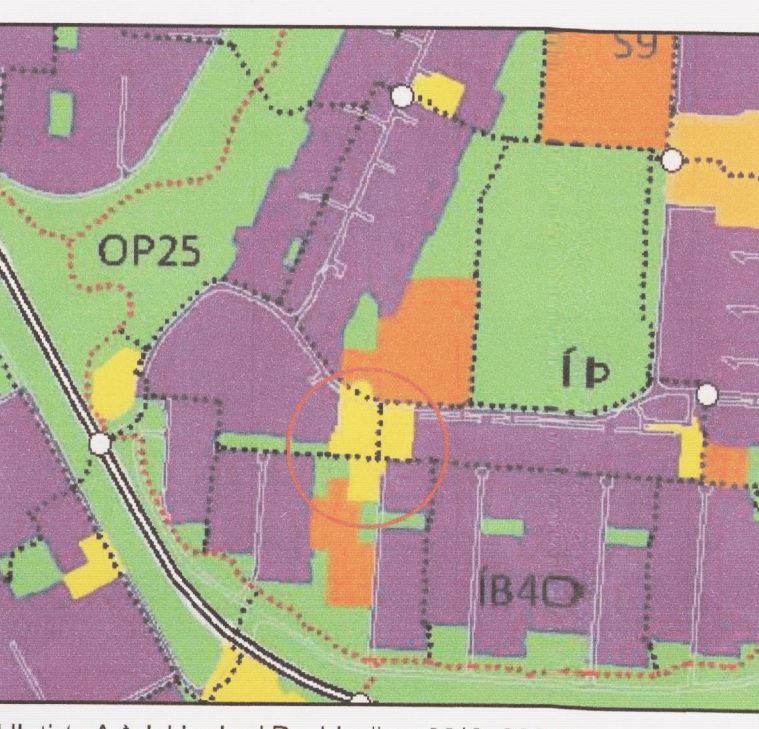
Snid a-a frá Norðurlitum eftir breytingu



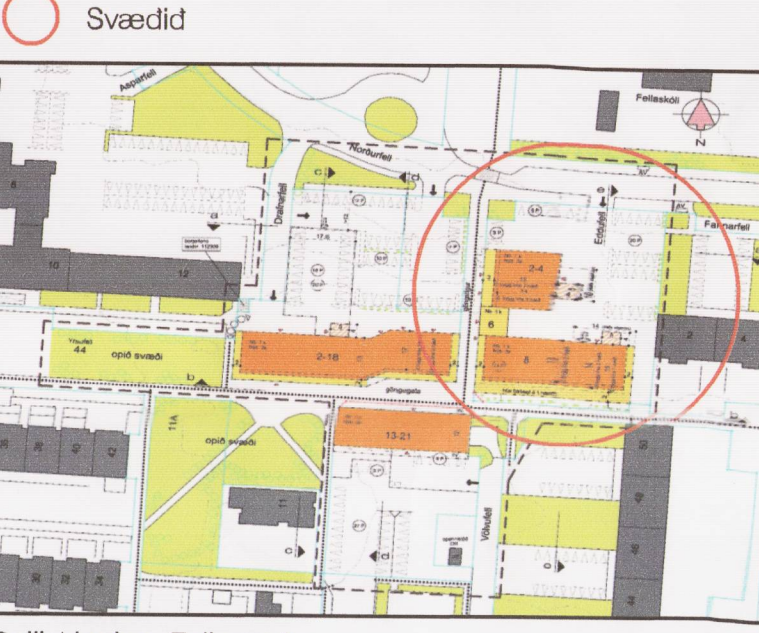
Snid b-b, norðurlit og göngugata eftir breytingu



Snid e-e eftir breytingu

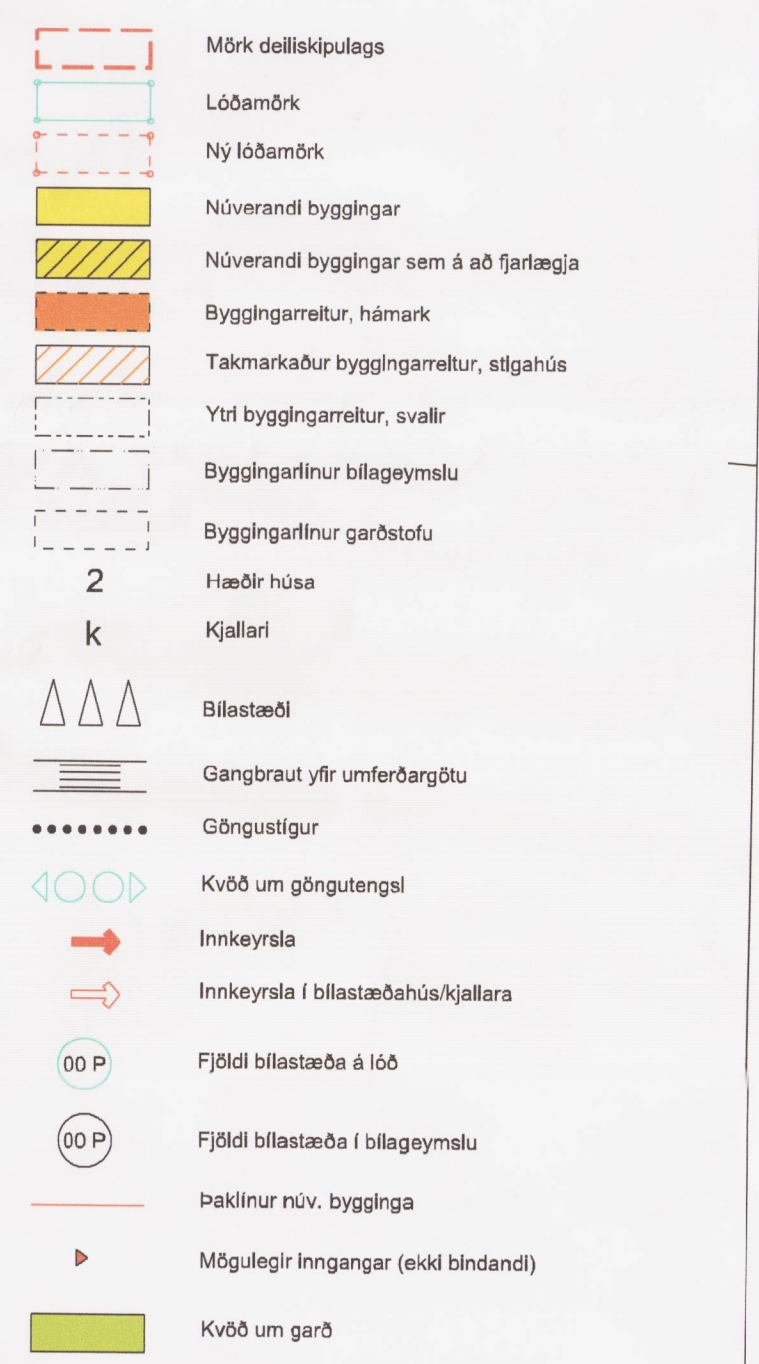


Hluti úr Adalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Deiliskipulag Fellagarda

Svæðid



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samráði við ákvaði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarstjórn þann 18. des. 2014 og á embætti skipulagslaga þann 20. feb. 2015. Tíllaga var auglýst frá 5. jan. 2015 með atvagnsmeðferð til 17. feb. 2015.

Auglýsing um gliðstoka breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. 2015.

*Þórunn Árnadóttir*

GP ARKITEKTAR

Verkefni: Eddufell 2-8  
Breyting á deiliskipulagi Fellagarda/Eddufells 2-8

Tekning nr. 000  
Mál 1:500  
Dags. 03.12.2014  
Teknad GP

Adalstræði 11 101 Reykjavík  
Sími: 5511790 Fax: 5622275  
5521790 gpar@gpark.is