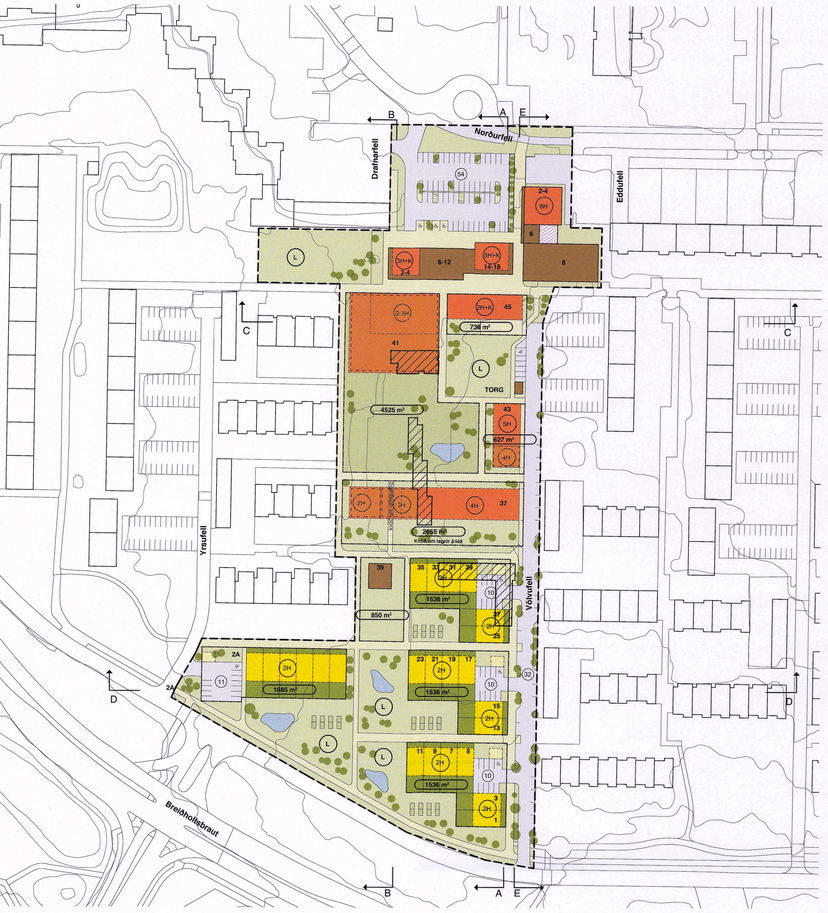
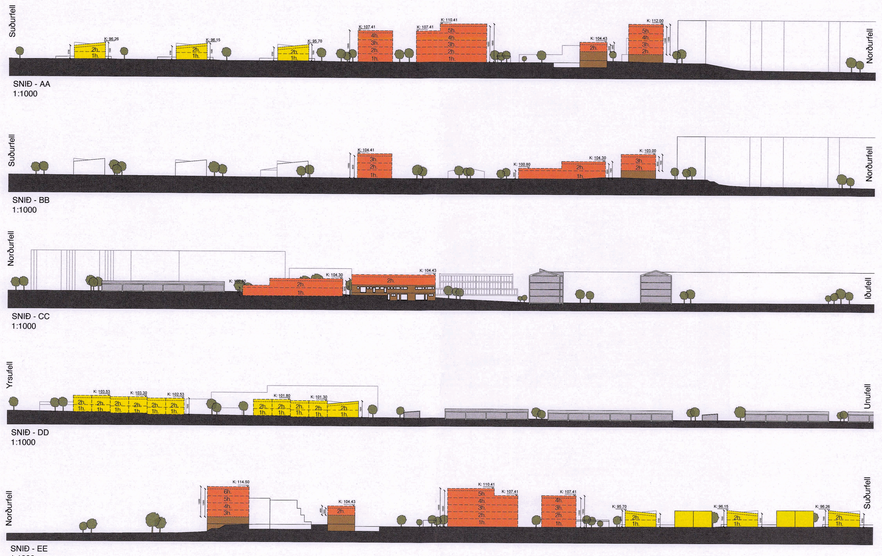
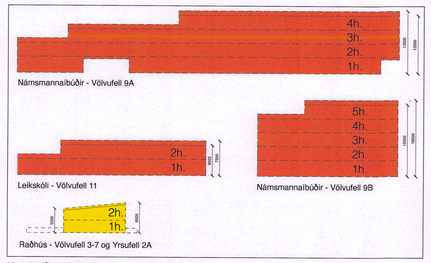
EIÐHOLT III, FELL, DEILISKIPULAGSBREYTING



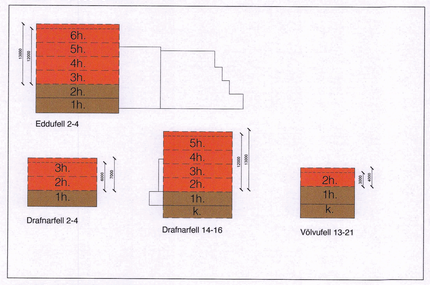


SKILMÁLATAFLA

Reitur/gata	Lóðarstærð (m²)	Húsagerð / notkun	Hæðarfjöldi hámark	Fjöldi íbúða	Grunnflötur húss hámark (m²)	A rými Byggingarmagn (m²)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar hámark	B rými (m²)	C rými (m²)	Kjallari (m²)
Eddufell 2-4	3119									
Íbúðir, tvær hæðir ofan á nú; heimild um aukningu um 2 hæðir ofan á núverandi byggingu.		Verslun/þjónusta og íbúðir	6 hæðir	Alls að 14 íbúðir	335	1340	0,43	24		
Drafnarfell 2-4	2486									
Heimild skv. samþykktu skipulagi frá 30.06.2005 til að bæta 2 hæðum ofan á núverandi byggingu.		Verslun/þjónusta og íbúðir	3 hæðir	Alls að 5 íbúðir	225	450	0,18	54		
Drafnarfell 14-16	2486									
Þrengja hæðu heimild af Drafnarfell 6-12 færð og bætt ofan á heimild um 2 hæðir ofan á Drafnarfell 14-16.		Verslun/þjónusta og íbúðir	5 hæðir	Alls að 12 íbúðir	275	1092	0,44	54		
Völvufell 41	4525									
Leikskóli á tveimur hæðum, efri hæð er inndregnir sex skólastofuskúrar.		Leikskóli	2 hæðir		1620	2400	0,53	100	1600	0
Völvufell 45	1848									
Fjölnotahús; heimild er að byggja eina íbúðarhæð ofan á núverandi byggingu.		Fjölnotahús/íbúðir	2 hæðir + kjallari	Alls að 6 íbúðir	430	1290	0,70	48		432
Völvufell 37 og 43	3360									
Völvufell 37: Námsmannaíbúðir fyrir fötlaða/ung.	2655	Námsmannaíbúðir	2-4 hæðir	Alls að 50 fötlaða/ungl.íbúðir	1255	4315	1,63	300	550	0
Völvufell 43: Námsmannaíbúðir fyrir einstaklinga á hæðum 2-5, samengingu rýmis á jarðhæð.	625	Námsmannaíbúðir	4-5 hæðir	Alls að 40 einstaklingsherbergi með samegin	460	2080	3,33	160	150	0
Völvufell 25-35	1920									
Raðhús, 3 herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð.	190	Íbúðir/Raðhús	2 hæðir	Alls að 6 raðhús,6 íbúðir eða 6 þarfúa alls að 12 íbúðir.	110	1080	5,68	120	120	45
Völvufell 13-23	1920									
Raðhús, 3 herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð.	190	Íbúðir/Raðhús	2 hæðir	Alls að 6 raðhús,6 íbúðir eða 6 þarfúa alls að 12 íbúðir.	110	1080	5,68	120	120	45
Völvufell 1-11	1805									
Raðhús, 3 herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð.	190	Íbúðir/Raðhús	2 hæðir	Alls að 6 raðhús,6 íbúðir eða 6 þarfúa alls að 12 íbúðir.	110	1080	5,68	120	120	45
Yrsufell 2A	2976									
Raðhús, 3 herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð.	190	Íbúðir/Raðhús	2 hæðir	Alls að 6 raðhús,6 íbúðir eða 6 þarfúa alls að 12 íbúðir.	110	1080	5,68	120	120	45



Kennisnið - Nýbygginga 1:500



Kennisnið - Viðbygginga 1:500

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2040.

SKÝRINGAR:

- Atmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar innan deiliskipulagsreit
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur, sorp- og hjólaskýli, djúpgámar
- Byggingarreitur, flatt eða hallandi þak
- Byggingarreitur, hallandi þak
- Takmarkaður byggingareitur, stigahús
- Þakgarður
- Núverandi byggingar, heimild til niðurrifs
- Útivistarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
- Sérafnotaflötur sérbýlis
- Leiksvæði leikskóla
- XX Hæðir húsa / kjallari og ris
- L Leiksvæði, útivistarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
- X P Fjöldi bílastæða
- 100 m² lóðarstærð

eiðholt iii, fell, deiliskipulagsbreyting

GERÐ

ndi og forsendur
org hefur fest kaup á byggingunni
3-21. Eru þá allar lóðir og húseignir
ar í eigu borgarinnar á Völvufelli, út að göngustíg meðfram
Þ Yrsufells, í eigu borgarinnar.
svæðið hefur nú verið skoðað í
þróað með það að markmiði að
n nærsamfélagsins með nýjum
leikskóla, stórbættum útivistarsvæðum,
namsbúðum og sérbýlishúsum.
hverfisfundum gerði rúm fyrir gróðum
ir gangandi og hjólandi vegferendur
stigakerfi ásamt því að gert er ráð
ólunar Völvufells með gróðursetningu
æðum samsíða götu. Gert er ráð fyrir
búðagörðum á svæðinu sem taka
um og stefnum bygginga sem fyrir eru
ð því móti áreynslulausari saman við
yggð. Sýstð á deiliskipulagssvæðinu
r vistvænni raðhúsabyggð í framhaldi
aðhúsabyggð. Núgildandi heimildir
ðinga ofan á Fellagarða eru áfram
ildir eru lítilleg færðar til ofan á
18 og aukinar um tvær hæðir á
auk þess sem gróðursett verður við
staði.
a að fjölga íbúðum í sérbýli og
aðbúnu auk þess að skapa lifvænlegt,
fi með styrkingu leikskóla, fristunda-
Fellagörðum.

andi skipulagsáætlanir

ulag
deiliskipulagsbreytingunni verður
á aðalskipulagi þar sem mörkum
ðka er breytt og íbúðum fjölgað,
þjónustusvæði er stækkað og
ðmuleiðis þar sem fyrirhuguð er
. Aðalskipulagsbreytingin verður
ða deiliskipulagsbreytingunni. Einnig
hliða deiliskipulagsbreytingunni
ðsvæði á Völvufelli. Deiliskipulagsreitirnir er
arsvæði í hverfisskipulagi.

breytingin skilgreinir
eitinn sem verslunar og þjónustureit
bbyggð: „VP Eddufell-Völvufell.
verslun, almenn þjónusta, íbúðir,
ustarfsemi auk samfélagsþjónustu og
. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð
g þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt
á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru
n skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.""
fyrir staðkönn Þjóðarbyggðar (um
Þorfell, þar sem áformað er að
s. Svæðið í heild sinni verði skilgreint
byggingarreitur, samanber setna
gð á mynd 13 í kaflanum Borgin vill
Eddufell-Völvufell. 150 íbúðir (þ.m.t.
r), hæðir húsa 1-5. Gert er ráð fyrir
st Suðurfelli."

li deiliskipulag

rskipulag fyrir svæðið, Breiðholt
st samþykkt 3. september 1990.
breyting var samþykkt 3. maí 1994
ðarinnar Völvufell 11. Deiliskipulagi
þann 30. júní 2005 fyrir Fellagarða
dir fyrir aukið byggingarmagn fyrir
ðum var samþykkt fyrir Drafnarfell
2-8 og Völvufell 13-21. Smávægilegar
í kjölfarið verið gerðar á deiliskipulagi
, fyrst þann 26.október 2005 og svo
febrúar 2015.

svæðið

og staðir
svæðið markast af Norðurfelli til
felli til austurs, Suðurfelli til suðurs og
ð raðhúsum við Yrsufell til vesturs.

ur
nr þónokkur á svæðinu en er
nrkja í kringum Fellagarða sem

stendur á um 3 m hæð yfir umhverfi sínu sem fellur
nokkuð skarpt í norður að Norðurfelli en tiltölulega
afláandi í suðurátt. Meðfram Völvufelli eru í dag
bílastæðafleimi í kringum bolta/völl sem umlukinn er
trjám. Vestur og suðurhluti svæðisins er grænn og
vaxinn gróðri en fjar byggingar á svæðinu, aðallega eru
þar leikskóla- og kennslubyggingar ein einnig opin
svæði með stórum trjám sem umlykja boltavelli og
göngustiga.

3.3 Mannvirki innan reitar
Svæðið inniheldur byggingar við Eddufell,
Drafnarfell og Völvufell. Ýmist er núverandi notkun
verslun-, veitingastaðir og þjónusta, íbúðir, leikskóla-
og kennslubyggingar, sprenistöð auk ýmis konar
menningar- og félagsstarfsemi. Gert er ráð fyrir að
rifa leikskólabyggingar og byggja nýtt auk niðurrifs á
eldra kennsluhúsnæði sem ekki hefur verið nýtt sem
slíkt í áraraðir.
3.4. Aðliggjandi byggð /umhverfi
Svæðið er nokkuð þéttbyggt til norðurs með
fjölbýlishúsum sem eru á 4 eða 8 hæðir auk
verslunarrýmis sem er í dag 1-3 hæðir. Austan
megin við Völvufell er á hæðu fjölbýlishúsabyggð
nýrst á svæðinu en lægreist raðhúsabyggð sunnan
megin sem teygir sig í átt að Breiðholtsbraut.
Vestan megin við svæðið er einnig lægreist
raðhúsabyggð við Yrsufell. Byggð er gisin á sjálfu
deiliskipulagssvæðinu með þaðar stórar leiksleiðloðir,
boltavöll og lítið grænt svæði fyrir miðju, auk mikilla
malbikaðra bílastæðaflaka sem virðast í mórgum
tilfellum vera vannýttir.

3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkoma
Aðkoma að svæðinu fyrir bílaumferð er frá
Suðurfelli úr suðri að Yrsufelli og Völvufelli og
Norðurfelli úr norðri að bílastæðum við Eddu- og
Drafnarfell. Völvufell verður gerð vistlegri með
samsíða bílastæðum í vösum og gróðri meðfram
götu. Gróðursett verður einnig meðfram stíg sem
liggur frá Völvufelli í gegnum Fellagarða meðfram
Eddufelli og að göngutengingu yfir Norðurfell að
Fellaskóla. Göngugata liggur í gegnum Fellagarða
og göngutengingar eru í gegnum svæðið í allar
áttir og er svæðið einnig vel tengt efsta hluta
Seljahverfis um undirgöng og yfir Breiðholtsbraut
á ljósastýrðum gatnamótum. Innan við 500 metrar
eru í næstu matvöruverslun, og stutt er í góðar
almenningssamgöngur. Í samræmi við stefnu
aðalskipulags um bíla og hjólastæði, auk reglna
Reykjavíkurborgar um fjölda bíla og hjólastæða sem
samþykktar voru í borgarráði 10. janúar 2019, hefur
verið unnið samkvæmt fyrir deiliskipulagsreitinn
með samnýtingu bílastæða að leiðarljósi.
Samgöngumat verkfræðistofnunar Mannvits er
fylgigagn deiliskipulagsbreytingarinnar.

4 Umhverfisáhrif

4.1. Jákvæð áhrif
Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun
íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar
í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 innan
núverandi byggðamarka. Með tillögunni fjölgar
íbúðagerðum á svæðinu með námsmannaíbúðum,
fleiri raðhúsum auk íbúða á efri hæðum Fellagarða
sem fiestar eru þegar heimilaðar í gildandi
skipulagsáætlunum. Fjölgun íbúða á svæðinu stuðlar
að betri nýtingu innviða borgarinnar og þjónustu.
Göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins verða vel
tengdar við aðliggjandi stígakerfi. Eins verður leik-
og ræktunarsvæði á milli raðhúsanna með góðri
tengingu á greið opið svæði sunnan við byggðina.

4.2. Neikvæð áhrif
Gera má ráð fyrir einhverju ónæði á meðan á
framkvæmdum stendur. Gengið er út frá því að
svæði til aukinnar íbúðabyggðar. Umferð eykst
vegna fjölgunar íbúða.

5 Húsakönnun og fornleifar

Húsakönnun Borgarsögusafns dags. 13. júlí 2020
Fellagarðar, Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og
Völvufell 7-21, liggur fyrir. Einnig liggja drög að
fornleifaskráningu svæðisins fyrir.

6 Skipulagstillagan

6.1. Markmið
-Ný uppbygging styrkir núverandi byggð
Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast
áreynslulaust inn í byggðarmynstrið
Græn svæði fá hlutverk og verða skilgreind betur
Sóirikt torg við verslunar og þjónusturými verður hluti
af grænu hjarta hverfisins
Blágrænar ofanvatnslausnir á skipulagssvæði safna
vatni saman og skila í náttúrulega hringrás
Verslun, þjónusta, leikskóli, námsmannaíbúðir,
raðhús auk mátpartanna verður aðráttarafl fyrir
íbúa innan og utan hverfis
Áherslá á vistvænni ferðavenjur vegna nálægðar
við höfuðæðar almenningssamgöngur með tilheyrandi
bættri lýðheilsu, hljóðvist og loftgæðum.

6.2 Lýsing á tillögu
Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í
sér heimild til uppbyggingar íbúða, sameinaðs
leikskóla, stúdentagarða og sérbýlishúsa á nýjum
lóðum sem verða til við tilfærslu lóðamarka innan
deiliskipulagssvæðisins.
Skipta má svæðinu upp í fjögur svæði, til norðurs eru
Fellagarðar (Drafnarfell og Eddufell) þar er blönduð
byggð verslunar- og þjónustukjarna auk þeiar
fenginna heimilda til byggingar íbúða á efri hæðum.
Búið er að breyta Eddufelli 8 í íbúðarhús skv. þegar
tengnum fremildum. Þá er einnig á þessu svæði er
að aukið er heimild við Eddufell 2-4 um byggingu
2 hæða ofan á byggingu fyrir íbúðir, til viðbótar við
núgildandi heimildir. Drafnarfell 2-18 hefur heimild
skv. núverandi deiliskipulagi til að bæta við tveimur
hæðum ofan á byggingana fyrir íbúðir. Þessar
heimildir breytast á þann hátt að byggingarreitur
fyrir 2 hæðir ofan á Drafnarfell 6-12 færist yfir á
Drafnarfell 14-18 sem mun þá hafa heimild til að
bæta við 4 hæðum ofan núverandi hluta byggingar
á horni í stað tveggja hæða fyrir íbúðir. Myndar
ofanábyggingin þessi norð austs mót eins konar turn á
horninu, skiahallt við Eddufell 2-6 og hinum megin við
stig sem liggur í gegnum allt deiliskipulagssvæðið,
og að göngugötu Fellagarða.

Svæðið við Völvufell 11 og 11A er sameinað í eina
lóð þar sem heimilt verður að byggja nýja bygingu
á tveimur hæðum fyrir leikskóla. Núverandi bygging
frá Völvufelli 13-21 hefur heimild til byggingu tveggja
hæða ofan á núverandi hús. Heimild verður breytt
þannig að aðeins ein hæð ofan á núverandi hús
verður heimilub til þess að skapa skiýrðr fyrir sóirikt
göngugötu með mögulega á útveitingum. Byggingin
verður hluti stúdentagarða Völvufells 9a og b með
sóirikt torg á borgarlandi verður sunnan við.

Svæðin sunnan við núverandi leikskóla og
bílastæði verða að hluta tekin undir byggingar
fyrir stúdentagarða. Sýstð hluti svæðisins er svo
aetbaður aðrennsli íbúðabyggð þar sem gert er ráð
fyrir, í framhaldi af raðhúsum sem fyrir eru, nýrri
vistvænni raðhúsabyggð. Völvufell 7a verður óbreytt
frá núgildandi heimild til reksturs vistheimilis. Sunnan
við Völvufell 7a og á milli raðhúsanna verður opið
leiksvæði á borgarlandi.

7 Almennir skilmálar

7.1 Almennt
Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða
skipulagssvæði og eru almenns eðlis. Sérskilmálar
segja síðan nánar til um einstaka byggingar og lóðir.
Ef misræmi er milli almennra skilmála og sérskilmála,
gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

7.2 Hönnun mannvirkja
Hugserðir skulu vera í samræmi við það sem mæli-
og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð
og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina
gilda og samkomulag byggingaraðila og
Reykjavíkurborgar segja til um. Lögð er áhersla á
gæði mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu - að þau
þjóni tilgangi sínum, séu vönduð og viðráðanleg
fyrir umhverfið og samfélagið.

7.3 Mæli- og hæðarblöð
Útþúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar
á um þmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og
svæðir.

7.4. Byggingareitir og byggingalínur
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti,
bæði í grunnmynd og sniðum. Dýpt
byggingarreits, hæðir húsa, þakhalli o.fl. koma fram
í sérskilmálum eða á uppdrætti. Byggingar skulu
vera innan byggingarreits nema annað komi fram í
sérskilmálum.

7.5. Húshæðir og þök
Húshæðir á reitnum eru frá tveimur hæðum upp í
fimm hæðir. Þakform eru skýrð í sérskilmálum.
Lyftustokkar og útiloftunarstöðvar meganá uppfyrir
heimilaða hæð.

7.6. Svalir, svalalokanir og sérnotareitir
Sjá sérskilmála.

7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð
Á hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa,
gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Aðalinngangur
í íbúðarbyggingar skal vera frá göngustígakerfi
deiliskipulagsreitarins, sjá leiðbeinandi staðsetningu
á skipulagsuppdrætti.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á heildaryfirbragð nýrra
bygginga. Breytingar á eldri byggð skuli falla vel
að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlýlegt
yfirbragð, upprétt og áspinn sem skal endurspeglast
í hlutföllum, þakgerð, efnisvali og formi.

7.9 Útlit og yfirbragð lóða
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir
íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera
gegndrætt. Þess er heimilt að girða á lóðamörkum,
utan leiksloðloðar og lógð er áhersla á góð gæði
svæðis umhverfis byggingar mynd eina heild. Nota
skal gróður til að afmarka svæði en heimilt er að
vera með létta skjólveggi við sameiginleg svæði,
sjá sérskilmála. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og
samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum.

7.10 Almenningssvæði á borgarlandi.
Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan
byggingarreits og útbúa óvalarsvæði þar sem því
verður við komið.
Gönguleiðir tengjast göngustígum á aðliggjandi
svæðum. Vanda skal til frágangs almenningsrýma,
koma fyrir aðstöðugum lauftjám eða sigrænum
trjám meðfram Völvufelli og göngustíg sem liggur
þvert í gegnum deiliskipulagssvæðið og tengir
svæðið í norður við miðsvæðis í Breiðholti og
skólum, sundlaug og Þróttarhúsi ásamt tengingu
við efri hluta Seljahverfis um undirgöng í suður.
Leik- og ræktunarsvæðið til almennra nota verður á
milli raðhúsa og tengist vel stígakerfi á opnu svæði
sunnan við byggð fellahverfis.

7.11 Lýsing
Áherslá er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá
byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu
umfram það sem nauðsynegt er til þess að tryggja
öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

7.12 Íbúðir, gerðir og stærðir
Gististarfsemi ónnur en sú sem leyfð er á
lóðasvæðum, er óheimil á reitnum. Nánar er
gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í
sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.13 Bílastæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á
deiliskipulagssvæðinu hetur verið endurskoðað.
Byggir fyrirkomulag deiliskipulagstillagnanna á bíla-
og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, Reglur
um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, og
samþýðumati. Gert er ráð fyrir endurskipulagningu
á bílastæðum með aðkomu frá Suðurfelli. Heimild
til byggingar bílastæða á tveimur hæðum er ekki
nauðsynleg skv. samþýðumati og fellur út. Umhverfi
bílastæða verður endurbætt með trágróðri og skýrari
skilum á milli gangandi og akandi. Meðfram Völvufelli
verður komið fyrir samsíða bílastæðum og bílastæði
vegna raðhúsa verður fyrirkomið …. Gert er ráð fyrir
því að 2 bílastæði á borgarlandi verði deilibílastæði.
Samantekt á fjölda bílastæða fyrir svæðið má sjá
í töflu um fjölda bílastæða og í samþýðumati
Mannvits dags. xxx.

7.14 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli
Sérstakir byggingareitir eru fyrir léttbyggð sorp- og
hjólaskýli á lóð sem verða eitt af nýta til fulls eða að
hluta (upp á uppdrátt og töflu). Staðsetning er bindandi
en byggingarreiturinn leiðbeinandi.
Hámarksstærð sorp-hjólaskýla kemur fram í
skilmálatöflu og eru þeir undanskyldir nýtingarhlutfalli
á lóð. Hjóla- og sorpskýli, girðingar og skjólveggir
skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og
samræma skal útlit þeirra. Hámarkshæð og dýpt
sorpskýlis, sjá kennisnið.

7.15 Gróður
Halda skal í gróður sem fyrir er á svæðinu, nema í
þeim tilfellum þar sem byggingarreitir nýbygginga
skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna
gróðurmekt, tré og laggróður.

7.16 Hljóðvist
Taka skal tillit til nýrrar íbúðabyggðar á reitnum
hvað varðar hljóðvist. Hljóðstig skal vera í samræmi
ákveði reglugerðar um hávaða í samræmi við
landnotkunarflokk aðalskipulags. Hljóðstig á
reitnum skal uppfylla ákveði gildandi reglugerðar
um hávaða. Heimilt er að flokkur C í saðlinum ÍST
45:2003 Hljóðvist fokkun íbúðarhúsnæðis gildi
um raðhúsabyggð. Sjá nánar í skýrslu Mannvits
dags. 15. mars 2021 um umferðarhávaða sem er eitt
fylgigagna málsins.

7.17 Blágrænar ofanvatnslausnir
Allt yfirborðsvatn á lóðum og borgarlandi skal
meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum
sem hluti af hönnun allra mannvirkja og lóða
að teknu tillíti til aðliggjandi lóða, gatna og
almennar opnarýma. Blágrænar ofanvatnslausnir munu
draga úr álagi á frárennsliskerfi þar sem þær hafa jákvæð
áhrif á lofttslag og nærumhverfi.

7.18. Veitur og lagnir.
Nýir byggingareitir kalla etv. á tilfærslu lagna og
veitukerfa. Mikilvægt er að samráð sé haft við Veitur
ohf. um framkvæmdina. Sett verður kvöð um legu
lagna sem lenda innan lóða.

8 Sérskilmálar

8.1 Eddufell 2-8

8.1.1 Húsgerð
Eddufell 2-8 eru á sameiginlegri lóð. Eddufell 2-6
eru tveggja hæða steinsteyptar byggingar fyrir
verslunarhúsnæði á báðum hæðum, byggðar árið
1981. Eddufell 8 var upphaflega verslunarhúsnæði
byggt árið 1972 en endurbyggt árið 2014 þar sem
sambykkt var hækkun bygginarinnar og innrétting
24 íbúða. Eddufell 8 er fullbyggt. Heimildir eru til
hækkunar Eddufells 2-6 og byggingar íbúða sem
lýst er í næstu skilmálum. Fjöldi íbúða kemur fram í
skilmálatöflu. Svalir skulu vera innan byggingarreits.
Svalalokanir eru heimilaðar sé um samræmda
hönnun og eitt kerfi fyrir alla byggingu að ræða.
Skyggni er yfir útitröppum vestan megin byggingar.
Svalagangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar
byggingahluta s.s. þakgrindur sem felur í sér útkragar
mega fara 30 cm út fyrir byggingareit.
Heimilt er að nýr lyftustokkur sunnan megin
byggingar fari upp fyrir uppgefna hæð byggingar.
Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir
byggingareit.

8.1.2 Húshæðir og þök
Heimild er til hækkunar Eddufells 2-6 í 6 hæða
byggingu. Almennar heimildir húshæðu skv. þegar
tengnum fremildum. Þakform á þessu svæði er
að aukið er heimild við Eddufell 2-4 um byggingu
2 hæða ofan á byggingu fyrir íbúðir, til viðbótar við
núgildandi heimildir. Drafnarfell 2-18 hefur heimild
skv. núverandi deiliskipulagi til að bæta við tveimur
hæðum ofan á byggingana fyrir íbúðir. Þessar
heimildir breytast á þann hátt að byggingarreitur
fyrir 2 hæðir ofan á Drafnarfell 6-12 færist yfir á
Drafnarfell 14-18 sem mun þá hafa heimild til að
bæta við 4 hæðum ofan núverandi hluta byggingar
á horni í stað tveggja hæða fyrir íbúðir. Myndar
ofanábyggingin þessi norð austs mót eins konar turn á
horninu, skiahallt við Eddufell 2-6 og hinum megin við
stig sem liggur í gegnum allt deiliskipulagssvæðið,
og að göngugötu Fellagarða.

8.1.3 Bílastæði
Bílastæði á lóðinni eru á vegum borgarlandi skv
samþýðumati Mannvits. Gerð er ráð fyrir
endurskipulagningu á bílastæðum á Suðurfelli. Heimild
er fyrir bílagarði ofan á Drafnarfell 6-12 með
gegnsæja girðingu og góða skjólveggi til norðurs.
Metnaður skal lagður í efnisval og útfærslu
skjólveggs og skal hann falla vel að hönnun
bygginga sem fyrir eru.

8.2.6. Hjóla og eða sorpskýli
Gera þarf ráð fyrir hjólastæðum eða skýli á lóð.
Sorpskýli eða djúpgámalausn skal gera ráð fyrir á
lóð.

8.3 Drafnarfell 14-18

8.3.1 Húsgerð
Drafnarfell 14-18 er steinsteypt verslunar og
þjónustuhúsnæði á einni hæð þar sem er rekið
kaffihús, byggt árið 1977. Heimildir eru til hækkunar
Eddufells 14-18 og byggingar íbúða sem lýst er
í næstu skilmálum. Fjöldi íbúða kemur fram í
skilmálatöflu. Svalir skulu vera innan byggingareitar.
Svalalokanir eru heimilaðar sé um samræmda
hönnun og eitt kerfi fyrir alla byggingu að ræða.
Svalagangur er ekki heimilaður. Skyggni er yfir
útitröppum vestan megin byggingar. Einstaka
minnháttar byggingahluta s.s. þakrágangur eða
gluggaþráagangur sem felur í sér útkragar mega fara
30 cm út fyrir byggingareit. Svalir skulu vera innan
byggingareitar. Svalalokanir eru heimilaðar sé um
samræmda hönnun og eitt kerfi fyrir alla byggingu
að ræða. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út
fyrir byggingareit.

8.3.2 Húshæðir og þök
Heimild er til hækkunar Lóðarhönnun 2-4 í 5 hæða
byggingu. Þakgerð er flatt þak eða lágreist
mænisþak.

8.3.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá
Suðurfelli. Aðkoma gangandi er núverandi stiga
meðfram byggingu. Aðainngangur í stigagang íbúða
er frá göngustíg sunnan megin. Mögulekir er að
hafa eining inngang norðan megin sé hann tengdur
aðaínngangi sunnan megin.

8.3.4. Bíla og hjólastæði
Sameiginleg notkun bílastæða er á lóðum Eddufells
2-8, Drafnarfells 2-18 og Völvufells 37, 41, 43, og 45,
sjá fylgigagn samgöngumat Mannvits.

8.3.5. Lóð
Norðan megin byggingar er gönguvæði framan
versiana á sameiginlegri lóð Drafnarfells 2-18.
Ásýnd svæðisins verður bætt með auknum gróðri.
Leiðbeinandi staðsetning trjáa á uppdrætti. Heimild
er fyrir þakgarði ofan á Drafnarfell 6-12 með
gegnsæja girðingu og góða skjólveggi til norðurs.
Metnaður skal lagður í efnisval og útfærslu
skjólveggs og skal hann falla vel að hönnun
bygginga sem fyrir eru.

8.3.6. Hjóla og eða sorpskýli
Gera þarf ráð fyrir hjólastæðum eða skýli á lóð.
Sorpskýli eða djúpgámalausn skal gera ráð fyrir á
lóð.

8.4 Völvufell 41, Leikskólí

8.4.1 Húsgerð
Heimild er til núverðs Völvufells 11, stækkunar
lóðar og sameiningar við lóð Völvufells 11a. Heimild
er til byggingar 10 deilda leikskóla á stækkaðri
lóð tengdri fjölskyldumiðstöð á sömu lóð eða
fjölskyldumiðstöðin getur verið í hluta núverandi
byggingar á lóð Völvufells 13-21. Byggingin verður
á einni og að hluta til teiumur hæðum með leiksvæði
á þaki fyrstu hæðar innangengt úr leikskólanum og
tengt leikskólalóð. Lóðin verður opin almenningi utan
opnuartíma leikskóla.

8.4.2 Húshæðir og þök
Byggingin er tvær hæðir við göngugötu á milli
sköpting íbúða séu 60% fjölskyldubúðir og 40%
einstaklingsherbergi með sameiginlegri aðstöðu eins
og endhúsi á gangi.

8.4.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma er bæði frá göngustíg Drafnarfellsmegin og
Völvufellsmegin. Lóð verður með opnu aðgengi utan
opnuartíma leikskóla.

8.4.4. Bíla og hjólastæði
Sameiginleg notkun bílastæða er á lóðum Eddufells
2-8, Drafnarfells 2-18 og Völvufells 7a, 9 a og b
og 13-21, sjá fylgigagn samgöngumat Mannvits.
Skammtímastæði eru á lóðum Völvufells vib torg.

8.4.5. Lóð
Leiksvæðið verður að hluta til á þaki einnar hæðar
bygginar leikskólans og að stærstum hluta á milli
leikskólans, torgs og námsmannagarða. Gert er
ráð fyrir að tenging verði frá leikskólaðlóð að torgi til
samnýtingar innan og utan opnuartíma leikskóla.
Leikskólaborn geti notað torgið á leikskólatíma
og utan leikskólatíma verði leikskólaðlóð opin
almenningi. Grænar ofanvatnslausnir og green ásýnd
leikskólaðlóðar er mikilvæg.

8.4.6. Hjóla og eða sorpskýli
Gera þarf ráð fyrir hjólastæðum eða skýli á lóð.
Sorpgámur eða djúpgámalausn þarf að gera ráð fyrir
á lóð.

8.5 Völvufell 45

8.5.1 Húsgerð
Völvufell 45 er steinsteypt verslunar og
þjónustuhúsnæði á einni hæð með kjallara sem
sameiginlegur er sumum megin, byggt árið 1973.
Þar er nú rekin ýmis starfsemi. Heimildir eru
til hækkunar Völvufells 45 sem lýst er í næstu
skilmálum. Notkun byggingarinnar verður ýmis
konar þjónusta og samfélagsmiðstöð á rei 45 og 98
um útleiksvæði fyrir leikskóla. Leikskólastarfsemin
(þ.e. eininghús og útleiksvæði) er viðjandi fyrir
framtíðaruppbyggingu á reitnum.

8.7 Völvufell 39

8.7.1 Húsgerð
Völvufell 39 er steinsteypt bygging sem er vistheimili
fyrir ungmenni. Byggingarmagn er óbreytt.

8.7.2 Húshæðir og þök
Byggingin er ein hæð með lágreistu mænisþaki.

8.7.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma er frá Völvufelli um stíg að byggingu.

8.7.4. Bíla og hjólastæði
Engin bílastæði eru á lóð. Sameiginleg notkun
bílastæða er á lóðum Eddufells 2-8, Drafnarfells
2-18 og Völvufells 37, 41, 43, og 45, sjá fylgigagn
samgöngumat Mannvits.

8.7.5. Lóð
Lóð er afgirt.

8.7.6. Hjóla og eða sorpskýli
Sorptunnur eru innan lóðar. Ekki er byggingareitur
fyrir hjólaskýli.

8.7.6 Ysrufell 2a og Völvufell 1-35

8.8.1 Húsgerð
Heimilt er að rifa Völvufell 7 og skipta lóðinni,
ásamt bargarlandi upp í fjórar lóðir. Gert er ráð fyrir
að eftirfarandi húsagerðir verði hluti af grænum
þróunarlóðum Reykjavíkurborgar. Markmið með
grænum þróunarlóðum er að styðja við sjálfbærni í
skipulags og mannvirkjagerð eins og sett er fram í
aðalskipulagi með sampykktum viðaukum.
Húsagerð er raðhús á fjórum lóðum. Heimild er fyrir
6 raðhúsum með sérafnotafleti á hverri lóð Völvufells
1-35 og 7 raðhúsum á lóð Ysrulfells 2a. Heimild er til
að hvert raðhús verði tvær íbúðir. Hönnun raðhúsa
sömu lóðar skal vera á höndum sama arkitekts eða
aðaíhönnuðar. Einstaka mínnháttar byggingahlutar
s.s. þakrágangur eða gluggaþráagangur sem felur í
sér útkragar mega fara 30 cm út fyrir byggingareit,
þó ekki á skilum á milli raðhúsa. Svalir skulu vera
innan byggingareitar. Svalalokanir eru heimilaðar
sé um samræmda hönnun og eitt kerfi fyrir alla
byggingunna að ræða. Svalagangar eru ekki
heimilaðir. Leitast skal við að brjóta upp stóra fleti
með inndregnum bygginarhlutum til að aðgreina
inngangs, svalir oh

8.8.2 Húshæðir og þök
Húshæðir eru ein eða tvær hæðir auk þess sem
leyfilegt er að gera niðurgrafinn kjallara undir helming
by