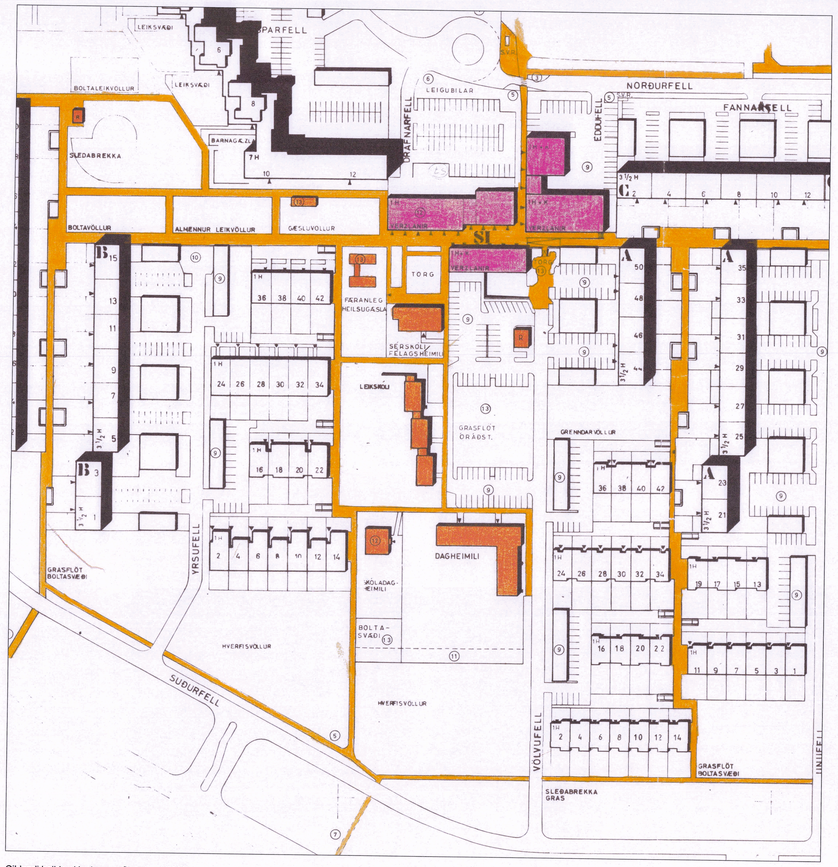
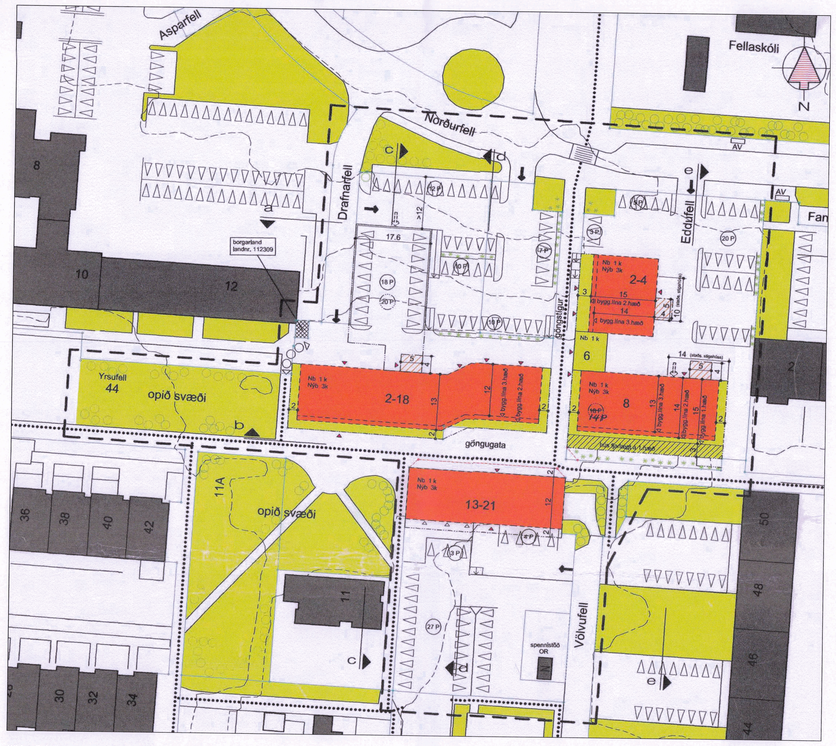
BREIÐHOLT III, FELL, DEILISKIPULAGSBREYTING



Gildandi heildarskipulag svæðis mkv. 1:1000
Samþykkt: 3.9.1990



Gildandi deiliskipulag fyrir Fellagarða mkv. 1:500
Samþykkt: 30.6.2005

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Nb Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Byggingarreitur, hámark
- Takmarkaður byggingarreitur, stigahús
- Ytri byggingarreitur, svalir
- Byggingarlínur bílageymslu
- 2 Hæðir húsa
- k Kjallari
- Bílastæði
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Göngustígur
- Kvöð um göngutengsl
- Inn- og útkeyrsla
- Innkeyrsla í bílastæðahús/kjallara
- 00 P Fjöldi bílastæða á lóð
- 00 P Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Inndregin nýr. bygging
- Möguleg inngangar (ekki bindandi)

Merkingar fyrir uppdrátt 30.06.2005.

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2040.

SKÝRINGAR:

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

Gildandi deiliskipulagsbreyting fyrirVölvufell 7A mkv. 1:500
Samþykkt: 06.01.2021

Greinagerð 06.01.2021.

Um er að ræða deiliskipulagsbreytingu á lóðinni Völvufelli 7a.

Breytingin felur í sér að húsið Völvufelli 7A var áður skólaðgeymsli verður viðbyggð fyrir ungmenni.
Byggingarmagn á lóð er óbreytt.
Lóð minnkar um 500 m², lóðarmörk til suðurs færast önnur lóðarmörk óbreytt.

- núverandi byggingar
- lóðarmörk
- deiliskipulagsmörk

Merkingar fyrir uppdrátt 06.01.2021.

Gildandi deiliskipulagsbreyting fyrir Eddufell 2-8 mkv. 1:500
Samþykkt: 20.2.2015

Greinagerð 20.2.2015.

Upphafleg deiliskipulag svæðisins „Fellagarðar" var samþykkt í borgarráði 30. júní 2005. Síðan þá hefur verið gerð ein breyting á því samþykkt í skipulagsráði 26.oktober 2005.
Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðarinnar Eddufell 2-8, húsanna Eddufells 2, 4, 6 og 8.

Helstu breytingar eru:
1.Íbúðir á efri hæð verða alls 32 eða alls alls 8 í húsi nr 2-4 og alls alls 24 í hús nr 8. Íbúðum í Eddufelli 2-4 fjölgar úr 6 í alls alls 8 og íbúðum í Eddufelli 8 fjölgar úr 19 í alls alls 24.

2.Bílastæðaskilmálum er breytt þannig að þeir verða 1 bstæði íbúð, 1 bstæði 50 m2 atvinnuhúsnæðis og 1 bstæði 100 m2 lager og tæknirými. Áfram er inni ákvæði um samnýtingu bílastæða með íöbúnni nr 2-18 við Drafnarfell.

3.Bílastæði á 1.hæð Eddufelli 8 eru lögð niður. í staðin má gera allt að 4 íbúðir og stoðrými/geymslur fyrir íbúðir hússins.

4.Byggingarreitur fyrir stigahús Eddufelli 2-4 er feldur niður. Stigahús Eddufelli 8 er fært til austurs og þjónar þannig báðum húsunum. Stigahúsið stækkar um 90 m2 vegna göngulangsala milli húsanna.

5.Lóðin er stækkuð óverulega á tveimur stöðum.

6.Hámarkshæðum húsanna er breytt óverulega eða hækkuð um 40 sm fyrir hús númer 8 og lækkuð um 70 sm fyrir hús númer 2-4.

Eftirfarandi er breyting á skilmálum sem varðar aðalega kaflann um bílastæði og einstakar lóðir vegna Eddufellis 2-8.

Breyttir bílastæðaskilmálar eru eftirfarandi:
- Fyrir íbúðir 1 bstæði íbúð.
- Fyrir atvinnuhúsnæði 1 bstæði50 m2.
- Fyrir lager og tæknirými 1 bstæði100 m2.

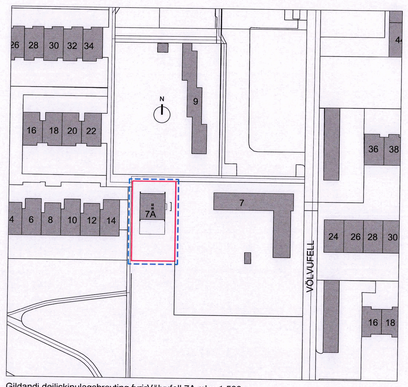
Annað er varðar aðkomu/inn/útkeyrslu/bílastæði
- Krafa er um samnýtingu bílastæða á lóðum Drafnarfell 2-18 og bílastæðahúsi Eddufells 2-8, þar er kveðið á um að Eddufell 2-8 hafi afnot af 16 bílastæðum á lóð Drafnarfell 2-18.
- Inn/keyrsla frá Norðurfelli er færð til um 2.5 metra til vesturs.
- Sýnt fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi.

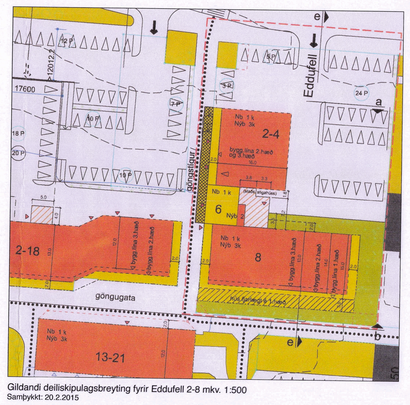
Breyttir skilmálar fyrir einstaka lóða vegna Eddufellis 2-8 eru eftirfarandi:

Sérskilmálar fyrir Eddufell 8.
- Heimilt er að reisa 2 íbúðarhæðir ofan á húsið. Alls má gera ráð fyrir 24 íbúðum í húsinu.
- Á 1.hæð hússins má gera ráð fyrir allt að 4 íbúðum og stoðrýmum fyrir íbúðir hússins.
- 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 hæð, alls 12 íbúðum.
- Heimil hámarkshæð hússins hækkar um 40 sm. Lyfthúsið má vera hærra.
- Byggingarmagn hússins eykst tilláeg eða um 16 m2 vegna þess að byggð er í bil á þeimur hæðum milli Eddufells 6 og stigahúss og vegna þess að heimilt er að bygga garðstofu við íbúð á 1.hæð til norðurs allt að 8 m2.

Sérskilmálar fyrir Eddufell 2 og 4.
- Byggja má 2 hæðir ofan á húsið. Hluti kjallara og öll 1. hæð hússins er áfram ætlaður verslun- og þjónustu.
- Byggingarreitur 3. og 4.hæðar er 16 m dýpur og skal vera inndregin um 2 metra á vestur hlið.
- Íbúðum mega vera á 3.,og 4. hæð, 4 á hverri hæð eða 8 íbúðir alls í húsinu.
- Geymslur mega vera á 1.hæð hússins.
- Byggingarmagn íbúða verður 580 m2 auk 90 m2 vegna göngutengsla við sameiginlegt stigahús eða 670 m2.
- Heimil hámarkshæð hússins lækkar um 70 sm.

Annað er varðar byggingarmagn og fjölda íbúða:
- Stækt er að 50% íbúða eða mæra sé þrigja herbergja.
- Bílgeymslur á 10% íbúðanna verði stæði eri 60 m2.
- Byggingarreitur fyrir stigahús við Eddufell 2-4 er feldur niður. Í staðinn er settur byggingarreitur fyrir sameiginlegt stigahús Eddufells 8 og 2-4. byggingarreitur fyrir stigahús er einnig stækkaður.





Merkingar fyrir uppdrátt 20.2.2015.

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Byggingarreitur, hámark
- Takmarkaður byggingarreitur, stigahús
- Ytri byggingarreitur, svalir
- Byggingarlínur bílageymslu
- Byggingarlínur garðstofu
- 2 Hæðir húsa
- k Kjallari
- Bílastæði
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Göngustígur
- Kvöð um göngutengsl
- Inn- og útkeyrsla
- Innkeyrsla í bílastæðahús/kjallara
- 00 P Fjöldi bílastæða á lóð
- 00 P Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Inndregin nýr. bygging
- Möguleg inngangar (ekki bindandi)
- Kvöð um garð

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 24.nóvember 20 21 og í borgarráði þann 2.desember 20 21.
Tillagan var auglýst frá 7.júlí 20 21 með athugasemdafresti til 31.ágúst 20 21.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__.

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulag. Einnig er auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingunni hverfisskipulag Breiðholts.

KRADS
Klappastíg 16, 3.hæð, 101 Reykjavík
kt: 420519-0600
sími: 534 03 20
email: info@krads.info
www.krads.info

Kristján Eggertsson, arkitekt FAÍ — kt: 150873-5769 — krissi@krads.is sími: 664 03 20
Kristján Örn Kjartansson, arkitekt FAÍ — kt: 040176-4979 — kris@krads.is sími: 664 03 22

VÖLVUFELL
Breyting á deiliskipulagi

Teikning
Skipulagsleg staða og eldri samþykktir uppdrættir

Dagsetning	Mælikvarði	Blaðastærð
09.06.2021	1:1000 / 1:500	A0
Númer	**Teiknað af**	**Yfirfarið af**
1/3	KK	KE