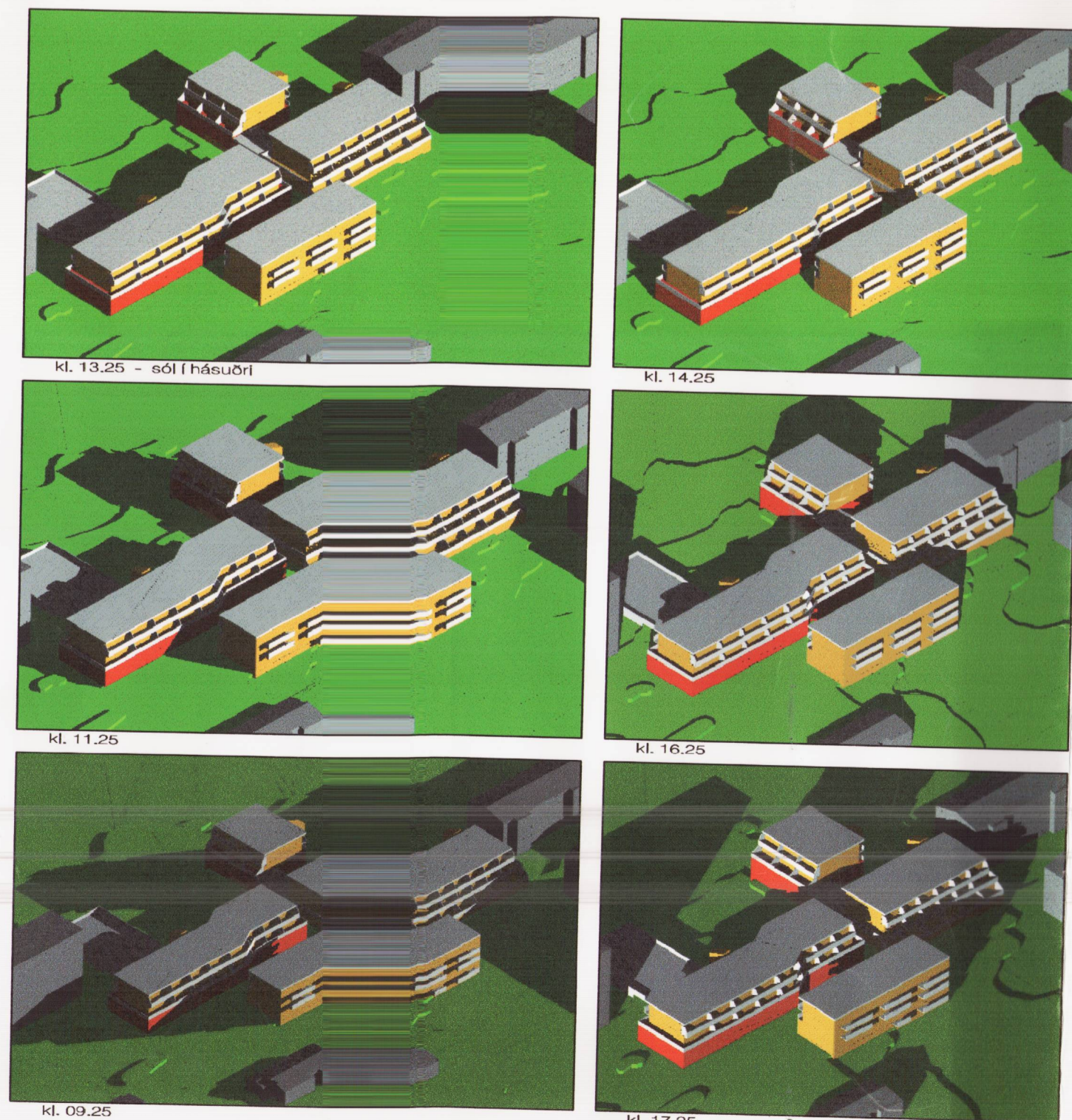


Deiliskipulagstillaga 1:500

Skuggavarp á vorjarfnd. vegri 20.mars



Núverandi fyrirkomulag 1:1000



**Greinargerð**

**Núverandi ástand**

Deiliskipulag er afmarkað af því svæði sem nú er þjónusta- og verslunarkjarninn við Fellagarða, staðgreinir 4.683.0. Á svæðinu eru lóðirnar: Drafnarfell 2-18, Eddufell 2-8, Völvufell 13-21, Yrsufell 44 og suðausturhorn lóðarinnar Asparfell 12-12.

Í upphaflegu skipulagi Breiðhóts III, suður, samþykkt 27.02.1965 er svæðið skilgreint fyrir verslun og þjónustu. Endanleg skipulag þess svæðis var samþykkt í borgarráði 10.11.1987.

Til er upplýsingar um upprunadráttir af svæðinu milli Suðurfells og Norðurfells (Breiðhólt III, suðaustur) frá 3.08.1990. Með breytingum fellur úr gildi skipulagsuppráttir samþ. 10.11.1987, sjá fylgiskjal 1. Í árunum 1971-1981 voru reistar 1-2 hæða byggingar undir verslun og þjónustu sem þjónuðu umfangsmikilli starfsemi basístöð og sum húsnæðis hafa staðið að um nokkurt skeið. Sérstaklega hefur reynst erlitt að halda upp verslunar- og þjónustustærsemi í þeim húsum sem liggja fjarst aðkomu að svæðinu, Eddufelli 8 og Völvufelli 13-21.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2001-2024 er svæðið skilgreint íbúðarsvæði. Á íbúðarsvæðum er gert ráð fyrir íbúðarbyggðum ásamt tilheyrandi nærþjónustu.

**Með vísan til framatgæðis er meginmarkmið deiliskipulagsins að endurskoða skipulag svæðisins miðl. landnotkun, uppbyggingar, stílgættis og fegurðar.**

Heildarflatarmál lóða á svæðinu er 7.615 m<sup>2</sup> og heildar grunnflötur bygginga er 4.230 m<sup>2</sup>. Meðalnýtingarhlutféll svæðisins er nú 0,56. Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu í dag er 109 og um 39 m<sup>2</sup> húsnæðis eru því á hvert bílastæði.

**Deiliskipulagstillaga**

Með deiliskipulagstillögunni er húseigendum gert mögulegt að byggja upp svæðið sem hefur verið í talsverðri niðurníðslu á undanföngu. Hluti húsnæðisins er áfram ætlaður fyrir verslun og þjónustu, en Eddufelli 8 og Völvufelli 13-21 verður breytt í íbúðarhús. Heimilt verður að reisa allt að tveir íbúðarhæðir ofan á öll hús nema Eddufell 6. Einnig verður heimilt að reisa bilgeymslúðs á hluta bílastæðisloðar Drafnarfells 2-18. Aðkomu að svæðinu er breytt, bætt er við innkeyrslu inn á bílastæði frá Norðurfell. Þar sem ekki gefst möguleiki á dvalarsvæði á lóðum er gert ráð fyrir rúmgóðum svölum íbúða, en stutt er á opn svæði í nágrenni húsnæðis. Leitað er við að taka mál af hæðum húsa í nágrenninu og nýbyggingar stallaðar til þess að draga úr skuggamyndun á nærliggjandi hús og göngugötur. Lagt er til að skyggni yfir göngugötur sem nú eru á sumum húsnæðis svæðum verði fjarlægð þar sem ekki er þörf á þeim. Reiknað er með að flestar íbúðanna verði undir 80 m<sup>2</sup> að stærð.

Kvaðir um girðingar og hló sem fram koma á gildandi mæliblöðum verða felldar niður.

**Stærðir og útreikningar**

	stærð lóðar	heildarstærð húsa	bílastæði skv mæliblaði	nýtingarhlutféll
Drafnarfell 2-18	2.484 m <sup>2</sup>	1.229 m <sup>2</sup>	38	0,49
Eddufell 2-4	3.119 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup>	49	0,68
Eddufell 6	153 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>		
Eddufell 8	1.847 m <sup>2</sup>	862 m <sup>2</sup>	22	0,47
Völvufell 13-21	165 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>		0,10
Heildarsvæðið	7.615 m <sup>2</sup>	4.230 m <sup>2</sup>	109	0,56

**Skipulagstillaga:**

verslun	íbúðir	bilgeymsla	samtals	fjöldi íbúða	á lóð	bílastæði	nýtingarhlutféll
1.229 m <sup>2</sup>	1.451 m <sup>2</sup>	538 m <sup>2</sup>	3.216 m <sup>2</sup>	16	41	20	1,08
512 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>		1.054 m <sup>2</sup>	6			1,29
153 m <sup>2</sup>		153 m <sup>2</sup>			44		0,91
1.630 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	2.068 m <sup>2</sup>		19	14		1,05
1.556 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	1.738 m <sup>2</sup>		18	30	4	0,84
16 m <sup>2</sup>		16 m <sup>2</sup>					0,10
1.910 m <sup>2</sup>	5.178 m <sup>2</sup>	1.156 m <sup>2</sup>	8.244 m <sup>2</sup>	59	115	38	0,93

**Skilmálar**

**Landnotkun:**

Landnotkun svæðisins er skv. deiliskipulagi þessu blanda af verslunar- og þjónustusvæði og íbúðarsvæði. Heimilt er að vera með veitingastaði á svæðinu en þó ekki skemmtistaði, krór, dansstaði og næturklúbba sbr. 9.g. laga um veitinga- og glististaði nr. 67/1985. Nánar er gert grein fyrir landnotkun einstakra hæða í umföllum um einstakar lóðir.

**Byggingarelli:**

Byggingarelli sjna hámark nýbygginga sem ekki er leyft að fara út fyrir, en ekki er kvóð um að byggja að mörkum reitanna. Heimilt er að reisa stílgahús á takmörkuðum byggingarelli sem sýndur er við sum húsnæðis og sýnt er víst svigrúm við staðsetningu þeirra. Þök stílgahúsa mega vera hærrí en þök vöðkomandi húsa ef ná þarf nauðsynlegri öryggshæð fyrir lyfur.

**Bílastæði:**

Krafa er um 1 bílastæði á hverja íbúð undir 80 m<sup>2</sup> að stærð og 2 bílastæði fyrir stærri íbúðir. Fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er ekki bindandi.

**Einstakar lóðir:**

**Drafnarfell 2-18:** Verslun og þjónusta verður áfram í kjallara og á 1.hæð húsnæðis en heimilt verður að byggja tvær íbúðarhæðir ofan á húsin. Heimilt verður að reisa bilgeymslu fyrir allt að 20 bíla á hvia lóðar. Kvóð er um göngutengi og vesturhluta lóðar. Kvóð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði.

**Eddufell 2-8:**

Hluti kjallara og öll 1.hæð húsnæðisins er áfram ætlaður verslun og þjónustu en heimilt verður að byggja tvær íbúðarhæðir ofan á húsin.

**Húsin Eddufell 6 er óbreytt og notkun óbreytt, þ.e. verslun og þjónusta.**

Húsin Eddufell 8 verður breytt í íbúðarhús með bilgeymslu fyrir allt að 14 bíla í kjallara húsnæðis og reisa tvær íbúðarhæðir ofan á húsið.

**Völvufell 13-21:**

Húsin er breytt í íbúðarhús með stökum bilgeymslum fyrir 4 bíla (eða 8 í bilgeymslu) í hluta kjallara húsnæðis. Heimilt verður að byggja tvær íbúðarhæðir ofan á húsið.

**Stærð lóðar er breytt í litlega, ca. 4 m<sup>2</sup> eru teknir af suðausturhorni lóðar, endanleg stærð skv. mæliblaði. Kvóð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði.**

**Yrsufell 44:**

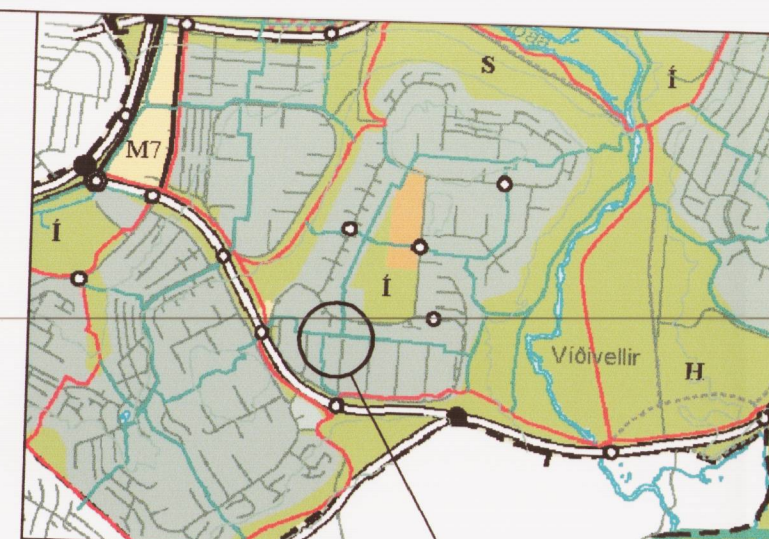
Sá hluti lóðar Yrsufells 44 sem áður var gæsluvöllur verður gerður að opnu svæði til afnota fyrir náttuga íbúðarbyggð.

**Lóðin Asparfell 12-12:**

Kvóð er á suðausturhluta lóðarinnar um göngutengi frá lóð nr.2-18 við Drafnarfell að opnu svæði (Yrsufell 44). Kvóð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði.

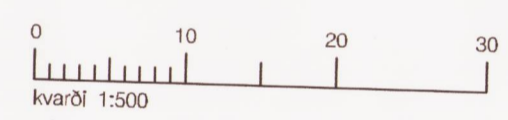
**Lóð við Drafnarfell** (númenú, 12m<sup>2</sup> landnr. 112309), borgarland, er óbreytt. Kvóð er á lóðinni um göngutengi milli norður og suðausturhluta lóðarinnar nr.2-12 við Asparfell, en í reynd hafa lóðarmörk milli þessa skila og lóðanna Asparfell 2-12 og Drafnarfell 2-18 ekki verið sýnleg.

Á þessum lóðarmörkum liggur göngustígur að opnu svæði og lagt er til að það haldist óbreytt.



staðsetning Aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Nb Núverandi byggingar
- Nb/Nú Núverandi byggingar sem á að fjarlægja
- Nýb Byggingarelli, hámark
- Takmarkaður byggingarelli, stílgahús
- Yfri byggingarelli, svafir
- Byggingarlinnur bilageymslu
- 2 Hæðir húsa
- k Kjallari
- △△△△△ Bílastæði
- Gangbraut yfir umferðargötu
- Göngustígur
- Kvóð um göngutengi
- Innkeyrsla
- Innkeyrsla í bílastæðis/kjallara
- (P) Fjöldi bílastæða á lóð
- (P) Fjöldi bílastæða í bilageymslu
- Paklinnur núv. bygginga
- Mögulegir innangangir (ekki bindandi)



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.g. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKULAGSRÁÐI þann 22. júní 2005 og í BORGARRÁÐI þann 20. júní 2005.

Tillagan var auglýst frá 11. febr. 2004 með athugasemdafrest til 21. mars 2004.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 2005.

**Fellagarðar**

Reitur 4.683.0

**Deiliskipulag**

unnið fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkur

- Fylgiskjal:
1. Skipulagsuppráttir samþ. 10.11.1987
  2. Uppdráttir sem skýrir notkunarmöguleika húsnæðis

**ARKHÚSIÐ ehf.**

Barónsstíg 5 - 101 Reykjavík kvæð: 1:1000, 1:500  
 sími: 511 8099 - fax: 511 8098 háskv: gft.  
 arkhusid@simnet.is  
 Guðfína Thordarson arkitekt FAJ daga: 14.01.2004  
tveir: 06.04.2005