Deiliskipulagsbreyting Breiðholt III - Völvufell, þróunarreitur

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Greinargerð

1.1 Aðdragandi og forsendur
Breyttar áherslur frá deiliskipulagi sambykkt 12.febrúar 2001 þar sem lagt er af ákeitun um að hafa nánsmannaíbúðir og gera frekari almennar íbúðir, stækkun lóðar fyrir leikskóla og breytingar gerðar á raðhúsalóðum. Deiliskipulagsvæðið hefur nú verið skoðað í heild sinni og þróað með það að markmiði að bæta aðstöðu nærsamfélagsins með nýjum sameiningum leikskóla, bættum útivistarsvæðum, fjölbýlishúsum og raðhúsum. Endurhönnun hverfishluta varðar ekki fyrir gildum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur né fyrirliggjandi stígakerfi ásamt því að gert er ráð fyrir legum göturnar Völvufells með gróðursetningu trjáa. Gert er ráð fyrir mismunandi íbúðagerðum á svæðinu sem taka mið af hlutfallum og stefnum byggingar sem fyrir eru og fléttast með því mót áreynslulaust saman við fyrirliggjandi byggð. Sýfst á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir vistvænni ráðhúsabyggð í framhaldi af núverandi ráðhúsabyggð. Heimildir sem skulu halda sér eru farðar inn í þetta deiliskipulag, en aðrar falldar úr gildi. Eldri deiliskipulög falla úr gildi og allar heimildir þeirra falla inn í nýtt deiliskipulag fyrir svæðið.
Hrott er til þess að fólga íbúðum í sérbýli auk þess að skapa lífvænlegt, grænt umhverfi með stýrðingu leikskóla, frístunda- og listastarfs í Fellaþorpinum. Landnotkun svæðisins er skv. deiliskipulagi þessu blanda af verslunar- og þjónustusvæði og íbúðarsvæði. Heimilt er að vera með veitingastað á svæðinu en þó ekki skemmtistað, krár, danssalð og náturklúbba sbr. 9.gr. laga um veitinga- og gististaði nr. 67/1985. Nánar er gerð grein fyrir landnotkun einstakra svæða í sérskilmálum.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1 Aðalskipulag
Skv. aðalskipulagsbreytingu sem sambykkt var í borgarstjórn 7. janúar 2021 og staðfest af skipulagsstofnun skv. 3. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 10. mars 2021 er svæðið skilgreint sem eftirfarandi:

„VP Eddufell-Völvufell. Landnotkun er hverfiskjarni, verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrifaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal gera ráð fyrir verslun og þjónustu, gististarfsemi er óheimil á jarðhæðum. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum. Svæðið lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.“*

Einnig gert ráð fyrir stækkun íbúðarbyggðar (um 1ha) næst Suðurfelli, þar sem áformað er að heimila raðhús.

*Hverfiskjarnar. Kjarni með stærri matvöruverslunum og fölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III gæta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP-16 Fellagarðar-Eddufell-Völvufell).

2.2 Eldri deiliskipulög
Heildarskipulag fyrir svæðið, Breiðholt III suður, síðast sambykkt 3. september 1990. Deiliskipulagsbreyting var sambykkt 5. maí 1994 fyrir stækkun lóðarinnar Völvufell 11. Deiliskipulagi var svo breytt þann 30. júní 2005 fyrir Fellagarða þar sem heimildir fyrir aukið byggingarmagn fyrir íbúðir á efri hæðum var sambykkt fyrir Drafnarfell 2-16, Eddufell 2-8 og Völvufell 13-21. Smávægilegar breytingar hafa í kjölfarið verið gerðar á deiliskipulagi fyrir Fellagarða, fyrst þann 26.oktober 2005 fjóð Eddufells 2-8 stækkuð um 54 m² eða sem nemur áður gerðum kjallara húsanna 2-6 undir göngustíg, þar er kvöð um göngustíg og svo síðar þann 20 febrúar 2015 í íbúðir á lóðinni Eddufell 2-8 fjölgað í alls allt að 32 eða alls allt á 8 í húsi nr. 2-4 og alls allt á 24 í húsi nr. 8). Síðasta deiliskipulag var sambykkt 2. desember 2021 (íbúðum Eddufells 2-4 var þá fjölgað í 14 með heimild til að bæta 2 íbúðum ofan á bygginguna sem getur þá orðið 8 hæðir. Heimild fyrir 2 íbúðum ofan á Drafnarfell 6-12 voru farðar á Drafnarfell 12-14 sem þá getur orðið 5 hæðir og heimild fyrir allt að 12 íbúðir. Lóðir sameinaðar fyrir leikskóla annarsvegar og fölbýlishús sem vöbyggingu við Völvufell, verslunarhúsnæði hinsvegar auk þess sem lóðir voru gerðar fyrir raðhús svöst við Suðurfell).

Allar heimildir sem skulu yfirfærast úr eldra deiliskipulagi innan deiliskipulagstillögunnar hafa verið farðar inn í nýtt deiliskipulag og eldri deiliskipulög innan svæðisins felld úr gildi.

3 Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun og stærð
Deiliskipulagssvæðið markast af Norðurfelli til norðurs, Völvufelli til austurs, Suðurfelli til suðurs og að lóðarmörkum raðhúsa við Ýrusfell til vesturs.

3.2 Náttúrufar
Hæðarmunur er þónokkur á svæðinu en er aðallega að merkja í kringum Fellagarða sem stendur á um 3 m hæð yfir umhverfi sínu sem fellur nokkuð skarpt í norður að Norðurfelli en lítbólulega afflíðandi í suðurátt. Meðfram Völvufelli eru í dag bílastæðafæmi í kringum bolfavöll sem umlukinn er trjám. Vestur og suðurhluti svæðisins er grænn og gróinn og fláar bygginar á svæðinu, aðalega eru þar leikskóla- og kennsluþyggingar en einnig opin svæði með stórum trjám sem umlykja bolfavelli og göngustíga.

3.3 Mannvirki innan skipulagssvæðis
Svæðið inniheldur byggingar við Eddufell, Drafnarfell og Völvufell. Núverandi notkun verslun- veitingastaðar og þjónusta, íbúðir, leikskólar- og kennsluþyggingar, spennistöð auk þrnis konar menningar- og félagsstarfsemi. Gert er ráð fyrir niðurrifi á Völvufelli 7 (Stóra-Hólts) og, Völvufelli 15 (Litla-Hólts) og Völvufelli 11.

3.4. Áðliggjandi byggð/umhverfi
Svæðið er nokkuð þéttbyggt til norðurs með fjölbýlishús upp á 4 eða 8 hæðir. Austan megin við Völvufell er 4 hæða fjölbýlishúsabyggð nýrst á svæðinu en lágreist raðhúsabyggð sunnan megin sem teygir sig í átt að Breiðholtsbraut. Vestan megin við svæðið er einnig lágreist raðhúsabyggð við Ýrusfell.

3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkoma
Almenningssamgöngur tengja svæðið vel bæði frá norðri og suðri með stoppustöð við Norðurfell og Suðurfell. Aðkoma að svæðinu fyrir bíllausmferð er frá Suðurfelli úr suðri að Ýrusfelli og Völvufelli og Norðurfelli úr norðri að bílastæðum við Eddu- og Drafnarfell. Völvufell verður gert vistgæta meðfram götu. Mæðst er til þess að gróðursett verði 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 eða hluta Seljahverfis um undirgöng yfir Breiðholtsbraut á ljósastýrðum gatnamótum. Innan við 500 metrar eru í næstu matvöruverslun. Í samræmi við stefnu aðalskipulags um bíla og þjónustu, auk reglna Reykjavíkurborgar um fjölda bíla og þjónustuna sem sambykktar voru í borgarráði 10. janúar 2019, hefur verið unnið samgöngumat fyrir deiliskipulagsreitinn með samnýtingu bílastæða að leiðarljósi. Samgöngumat er uppfært samhliða breytingunni. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 18.03.2024.

4 Umhverfisáhrif

4.1. Jákvæð áhrif
Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 innan núverandi byggðamarka. Með tillögunni minnkar byggingarmagn og fölbýlishúsum á svæðinu fæskar miðað við áður auglýsta deiliskipulagstillögu sem sambykkt var 2021. Fjölgun íbúa á svæðinu stuðlar að betri nýtingu innviða borgarinnar og þjónustu. Göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins verða vel tengdar við áðliggjandi stígakerfi. Nýr leikskóli sameinar þúa svæðisins og gróð leiksvæði mun nýtast öllu hverfinu.

4.2. Neikvæð áhrif
Gera má ráð fyrir einhverju ónæði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er tillegga á grænt svæði til aukinnar íbúðabyggðar. Umferð eykst tillegga vegna fjölgunar íbúða og stækkun leikskóla.

5 Húsakönnun og fornleifar

Húsakönnun Borgarsögusafns dags. 13. júlí 2020 Fellagarðar, Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21, liggur fyrir. Byggðakönnun, borgarhluti 6 - Breiðholt var unnin 2021.
https://skraning.minjastofnun.is/Verkefni_1985.pdf

6 Skipulagstillagan

6.1. Markmið
Ný uppbygging styrkir núverandi byggð með því að fylgja sama skala og byggðarmynstri sem fyrir er. Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast áreynslulaust inn í byggðarmynstrið.
Grænt svæði fá skýrari hluterk og verða skilgreind betur.
Sörkt torg við verslunar og þjónusturými verður hluti af grænu hjarta hverfisins og mun tengja saman eldri byggð og nýtt svæði með leikskóla, íbúðum og leiksvæðum.
Bílagrænar útanvatnslausnir á skipulagssvæði safna vatni saman og skila í náttúrulega hringrás.
Verslun, þjónusta, leikskóli auk ráðhúsa verður aðráttarafl fyrir íbúa innan og utan hverfis.
Áherslá á vistvænni ferðavenjur vegna nálægðar við hágæða almenningssamgöngur með bættri lýðheilsu, hljóðvist og loftgæðum.

6.2 Lýsing á tillögu
Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í sér heimild til uppbyggingar íbúða, leikskóla, fölbýlishúsa og raðhúsa á nýjum lóðum sem verða til við tilfærslu lóðamarka innan deiliskipulagssvæðisins.

Skipta má svæðinu upp í þrjú svæði, til norðurs er Fellagarðar (Drafnarfell, Eddufell og Völvufell 13-21) þar er blönduð byggð verslunar- og þjónustukjarna auk þegar fenginna heimilda til byggingar íbúða á efri hæðum.

Breytingar á lóðarmörkum Völvufells 11, 11A og 9 sem voru sameinaðar í gildandi deiliskipulagi hafa ekki verið framkvæmdar og munu falla úr gildi og nýjar lóðaafmarkanir taka gildi í samræmi við nýtt deiliskipulag.

Breyting á lóðum er eftirfarandi: Lóð spennistöðvar minnkar um 130 m², var 165 m² en verður 35 m². Norður lóðarmörk færast 9 m til suðurs, austurlóðarmörk um 1,5 m til vesturs, vestur lóðarmörk um 3,7 m til austurs og suður lóðarmörk um 0,6 metra til norðurs.Völvufell 11A, vestur lóðarmörk færast 2,9m til austurs og norður lóðarmörk færast 27,2m til suðurs. Völvufell 11, austur lóðarmörk færast 1,4m til vesturs og norður lóðarmörk færast um 1m til suðurs. Völvufell 9. Vestur lóðarmörk færast um 2,9m til austurs. Bílastæðaló við völvufell, landnr. 112303, austur lóðarmörk færast 3m til vesturs.
Ný sameiginð lóð verður að Völvufelli 45 þar sem heimilt verður að byggja nýja byggingu á einni til þremur hæðum fyrir leikskóla. Núverandi bygging að Völvufelli 13-21 verður Völvufell 51 en þar er heimilt til að hækka byggingu um hver íbúðahæð, efsta hæðin inndregin, ofan á núverandi hús auk þess að heimilt verður að byggja viðbyggingu til suðurs, fjölbýli á 3-4 hæðum sem verður þá Völvufell 47 og 49. Heimilt verður að breyta kjallara í núverandi húsi við Völvufell 51 í bílgeymslu og tengja við kjallara/jarðhæð viðbygginga.

Svæðin sunnan við núverandi ungbarnaleikskóla og bílastæði, þar sem leikskóli er í dag, verða að hluta tekin undir byggingar fyrir fjölbýlishús á tveimur hæðum auk ríshæðar. Syðsti hluti svæðisins er svo ætlaður undir áframhaldandi raðhúsabyggð, þar sem gert er ráð fyrir, í framhaldi af raðhúsum sem fyrir eru, nýrri vistvænni raðhúsabyggð á einni hæð auk ríshæðar. Völvufell 7a verður dbreytt frá núgildandi heimild, einbýlisdagheimili, en fær heimilistangið Völvufell 43. Sunnan við Völvufell 43 og á milli raðhúsanna verður opið leiksvæði á borgarlandi.

Þar sem ekki gefst möguleiki á dvalarsvæði á lóðum skal gert ráð fyrir rúmgóðum svölum íbúða, en stutt er á opin svæði í nágrenni húsanna. Leitast er við að taka mið af hæðum húsa í nágrenninu. Kvaðir um girðingar og hlið sem fram koma á gildandi mæliblöðum verða felldar niður.

7 Almennir skilmálar

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

7.2 Hönnun mannvirkja
Húsgerðir 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 virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

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

7.4. Byggingareitir og byggingalínur
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu. Dýpt byggingarreits, hæðir húsa, þakhhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á uppdrætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annað komi fram í sérskilmálum. Byggingarreitir sýna hámark nýbygginga sem ekki er heimilt að fara út fyrir, en ekki er kvöð um að byggja að mörkum reitanna. Stigahús mega vera hærri en þök viðkomandi húsa til að uppfylla nauðsynlega öryggisþætti fyrir lyftur.

7.5. Húshæðir og þök
Húshæðir á reitnum eru frá tveimur hæðum upp í sex hæðir. Þakform eru skjöð í sérskilmálum. Lyftustokkar og útloftunartúbur er heimilt að ná lítillega upp fyrir heimiláða hæð.

7.6. Svalir, svalalokanir og sólnotareitir
Sjá sérskilmála.

7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garði
Á hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, reyðarbíla og sorphirðu. Aðalinngangur í íbúðarhúsnæði skal vera frá göngustígakerfi deiliskipulagsreitanna, sjá leiðbeiningaði staðsetningu á skipulagsuppdrætti.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga
Leggja skal áherslu á heildaryfirbragð nýrra bygginga. Breytingar á eldri byggð skulu falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hljóðgt yfirbragð, upprot og áspynd 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 garða skal vera gegndrætt. Ekki er heimilt að gróða á lóðamörkum, utan leikskólalóðar. Við sérafnotafláði raðhúsa skal nota próður til að afmarka svæði en heimilt er að vera með þétta skjólveggi, sjá sérskilmála. Lóð er áhersla á grænt svæði umhverfis bygginar mynd eina heild. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og sampykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum.

7.10 Almenningssvæði á borgarlandi.
Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingarreita og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Gönguleiðir tengjast göngustígum á áðliggjandi lóðum. Vanda skal til frágangs almenningsrýma, koma fyrir stöðugum lauftrjám eða sígrænum trjám meðfram Völvufelli við bílastæði og göngustíg sem liggur þvert í gegnum deiliskipulagssvæðið og tengir svæðið í norður við miðsvæði efra Breiðholts með skólum, sundlaug og íþróttahúsi ásamt tengingu við efri hluta Seljahverfis um undirgöng í suður.

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

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

7.13 Bílastæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu hefur verið endurskoðað með tillíti til breytinga frá síðasta skipulagi. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Reglur um fjöldá bíla- og hjólastæða í Reykjavík, og samgöngumati. Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á bílastæðum með aðkomu frá Suðurfelli. Umhverfi bílastæða verður endurbætt með trjágróðri og skýrari skilum á milli gangandi og akandi. Fyrir lá fyrir samgöngumat Mannvits dagsett:30.04.2021, sem hefur nú verið uppfært í samræmi við fyrirhugaðar breytingar.

7.14 Sorþrenduvinnsla og hjóleskýli
Sorp aðstöðu skal koma fyrir innan lóðarmarka, hvort sem um raðir skýli, djúpgámalausnir eða sorgeymslur innan bygginga. Hjóla- og sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma skal útlit þeirra.

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

7.16 Hljóðvist
Taka skal tillit til nýrrar íbúðabyggðar á reitnum hvað varðar hljóðvist. Hljóðstig skal vera í samræmi við ákvæði reglugerðar um hávaða í samræmi við landnotkunarflokk aðalskipulags. Hljóðstig á reitnum skal upphylla ákvæði gildandi reglugerðar um hávaða. Heimilt er að flokkur C í staðlinum ÍST 45:2003: Hljóðvist flokkun íbúðarhúsnæðis gildi um raðhúsabyggðina sunnan leikskólalóðarinnar. Sjá nánar í skýrslu Mannvits dags. 15. mars 2021 um umferðarhávaða sem er eitt fylgigagna skipulagsins.

7.17 Blágrannar útanvatnslausnir
Allt yfirborðsvatn á lóðum og borgarlandi skal meðhöndlað með blágrannum útanvatnslausnum sem hluti af hönnun alira mannvirkja og lóða og tekinu tillíti til áðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma. Blágrannar útanvatnslausnir munu draga úr álagi á veitukerfi ásamt því að hálva jákvæð áhrif á lífhlaðg og náttúrhverfi.

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

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, byggt árið 1981. Eddufell 8 var upphaflega verslunarhúsnæði byggt árið 1972 en endurbyggt árið 2014 þar sem sambykkt var hækkun byggingarinnar og innrétting 24 íbúða. Eddufell 8 er fullbyggð. Heimilt eru til hækkunar Eddufells 2-4 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 ekki kerfi fyrir alla byggingunna að ræða. Svölgangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þakfrágangur eða gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Annað er varðar byggingarmagn og fjölda íbúða:
Skilyrt er að 50% íbúða eða meira sé þriggja herbergja.
Skilyrt er að 10% íbúðanna verði stærri en 80 m2

8.1.2 Húshæðir og þök
Heimild er fyrir 3 hæðum við Drafnarfell 2-4. Þakgerð er flatt þak eða lágreist mænisþak.

8.2.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Norðurfelli. Aðkoma gangandi er um núverandi stíga meðfram byggingu. Áðalinngangur í stigagang íbúða er frá göngustíg sunnan megin. Möguleiki er að hafa einnig inngang norðan megin sé hann tengdur aðalinngangi sunnan megin.

8.2.4. Bíla og hjólastæði
38 bílastæði eru á lóð Drafnarfells 2-18. Kvöð er um sameiginlegu bílastæða á bílastæðalóð Eddufells 2-8. Þar er kvöð um að Drafnarfell 2-18 hafi sameiginleg afnot af 16 bílastæðum á bílastæðalóð Eddufells 2-8, sem staðsett er við hlið lóðar Drafnarfells 2-18. Kvöð er um göngutengsl á vesturhluta lóðar. Kvöð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 15.03.2024.

8.2.5. Lóð
Norðan megin byggingar er göngusvæði framan verslanir á sameiginlegri lóð Drafnarfells 2-18. Ásýnd svæðisins verður bætt með auknum gróðri. Leiðbeinandi staðsetning trjáa á uppdrætti.

8.2.6. Sorplausnir
Sorpskýli eða djúpgámalausn skal gera ráð fyrir á lóð.

8.3 Drafnarfell 2-4

8.3.1 Húsgerð
Drafnarfell 2-4 er steinsteypt verslunar og þjónusthúsnæði á einni hæð ekki er heimilt að gera íbúðir eða gistirými á jarðhæð. Heimildir eru til hækkunar Drafnarfells 2-4 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 ekki kerfi fyrir alla byggingunna að ræða. Svölgangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þakfrágangur eða gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Annað er varðar byggingarmagn og fjölda íbúða:
Skilyrt er að 50% íbúða eða meira sé þriggja herbergja.
Skilyrt er að 10% íbúðanna verði stærri en 80 m2

8.3.2 Húshæðir og þök
Heimild er fyrir 3 hæðum á Drafnarfell 2-4. Þakgerð er flatt þak eða lágreist mænisþak.

8.3.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Norðurfelli. Aðkoma gangandi er um núverandi stíga meðfram byggingu. Áðalinngangur í stigagang íbúða er frá göngustíg sunnan megin. Möguleiki er að hafa einnig inngang norðan megin sé hann tengdur aðalinngangi sunnan megin.

8.3.4. Bíla og hjólastæði
38 bílastæði eru á lóð Drafnarfells 2-18. Kvöð er um sameiginlegu bílastæða á bílastæðalóð Eddufells 2-8. Þar er kvöð um að Drafnarfell 2-18 hafi sameiginleg afnot af 16 bílastæðum á bílastæðalóð Eddufells 2-8, sem staðsett er við hlið lóðar Drafnarfells 2-18. Kvöð er um göngutengsl á vesturhluta lóðar. Kvöð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 15.03.2024.

8.3.5. Lóð
Norðan megin byggingar er göngusvæði framan verslanir á sameiginlegri lóð Drafnarfells 2-18. Ásýnd svæðisins verður bætt með auknum gróðri. Leiðbeinandi staðsetning trjáa á uppdrætti.

8.3.6. Sorplausnir
Sorpskýli eða djúpgámalausn skal gera ráð fyrir á lóð.

8.4 Drafnarfell 14-18

8.4.1 Húsgerð
Drafnarfell 14-18 er steinsteypt verslunar og þjónusthúsnæði á einni hæð, byggt árið 1977. Ekki er heimilt að gera íbúðir eða gistirými jarðhæð. 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 ekki kerfi fyrir alla byggingunna að ræða. Svölgangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þakfrágangur eða gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Annað er varðar byggingarmagn og fjölda íbúða:
Skilyrt er að 50% íbúða eða meira sé þriggja herbergja.
Skilyrt er að 10% íbúðanna verði stærri en 80 m2

8.4.2 Húshæðir og þök
Hámarkshæð Drafnarfells 14-18 eru 5 hæðir auk kjallara. Þakgerð er flatt þak eða lágreist mænisþak.

8.4.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi á bílastæði er frá Norðurfelli. Aðkoma gangandi er um núverandi stíga meðfram byggingu. Áðalinngangur í stigagang íbúða er frá göngustíg sunnan megin. Möguleiki er að hafa einnig inngang norðan megin sé hann tengdur aðalinngangi sunnan megin.

8.4.4. Bíla og hjólastæði
38 bílastæði eru á lóð Drafnarfells 2-18. Kvöð er um sameiginlegu bílastæða á bílastæðalóð Eddufells 2-8. Þar er kvöð um að Drafnarfell 2-18 hafi sameiginleg afnot af 16 bílastæðum á bílastæðalóð Eddufells 2-8, sem staðsett er við hlið lóðar Drafnarfells 2-18. Kvöð er um göngutengsl á vesturhluta lóðar. Kvöð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 18.03.2024.

8.4.5. Lóð
Norðan megin byggingar er göngusvæði framan við verslanir á sameiginlegri lóð Drafnarfells 2-18. Ásýnd svæðisins verður bætt með auknum gróðri. Leiðbeinandi staðsetning trjáa á uppdrætti.

8.4.6. Sorplausnir
Sorpskýli eða djúpgámalausn skal gera ráð fyrir á lóð.

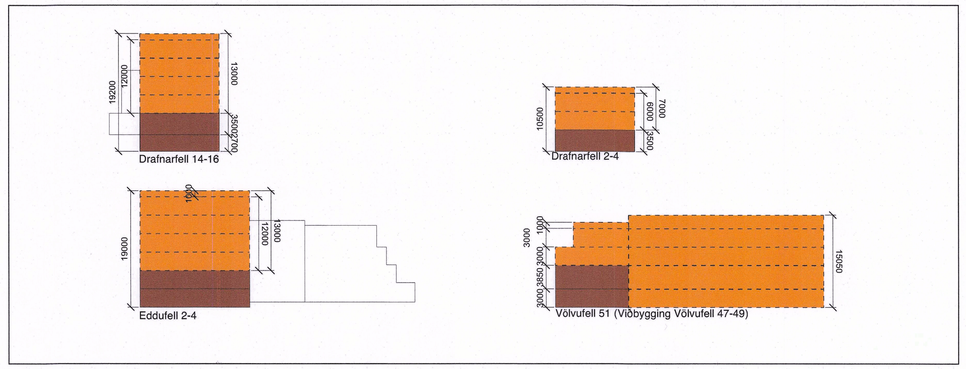
8.5 Völvufell 45, Leikskóli (áður Völvufell 11, 11 og 11A)

8.5.1 Húsgerð
Heimild er til niðurrifs Völvufells 9 og 11, lóðir Völvufells 9, 11 og 11a eru sameinaðar í eina lóð sem verður þá Völvufell 45. Heimild er til byggingar 10 deilda leikskóla á stakkaðri lóð, ásamt fjölskyldumiðstöð/miðstöð barna. Lóðin verður opin almenningi utan opnunartíma leikskóla.

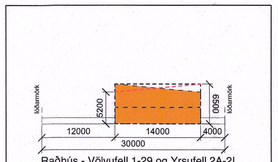
8.5.2 Húshæðir og þök
Byggingin er 1-3 hæðir. Heimilt er að hafa leiksvæði á hústoðum. Leyfilegt er að lyftustokkur og handrið gangi upp fyir hámarkshæð. Leyfilegt er að gera lagnakjallara og telst hann ekki með í nýtingarhlutfalli byggingar.

Bílastæðalóð Eddufell 2-8	559	Bílastæði			
Drafnarfell 2-18	**2484**			**684,5**	**2994,9**	**1,21**
Drafnarfell 2-4	Verslun/þjónusta og íbúðir	3 hæðir	Allt að 5 íbúðir	305	945	
Drafnarfell 6-12	Verslun/þjónusta	1 hæð		379,5	379,5	
Drafnarfell 14-18	Verslun/þjónusta og íbúðir	5 hæðir + kjallari	Allt að 12 íbúðir	266,4	1670,4	266,4
Völvufell 45 Leikskóli á einni til þremur hæðum.	6700	Leikskóli	1 - 3 hæðir		2800	**0,42**
Völvufell 45A Spennistöð	35	Spennistöð	1 hæð	22	22	**0,63**
Völvufell 47+49+51	**1825**			**3270**	**1,79**
Völvufell 51 Verslun og þjónusta, heimild er að byggja tvær íbúðahæðir ofan á núverandi byggingu, efsta hæð skal vera inndregin. Bílgeymsla heimiluð í kjallara	Fjölnotahús/íbúðir	3 hæðir + kjallari	Allt að 6 íbúðir	435	1586	435
Völvufell 47 og 49 Fjölbýlishús - viðbygging við Völvufell 51. Bílgeymsla heimiluð í kjallara	14 íbúðir	3 hæðir + kjallari/jarðhæð	Allt að 14 íbúðir	400	1684	
Völvufell 11 Fjölbýli - 2 íbúðir í hverju húsi	1750	Íbúðir/Raðhús/fjölbýli	2 hæðir + ris	Allt að 6 hús með tveimur íbúðum hvert, allt að 12 íbúðir.	540	**0,84**
Völvufell 17-29 Raðhús	1815	Íbúðir/Raðhús	1 hæð + ris	Allt að 7 raðhús, 7 íbúðir.	630	**1085**	**0,60**
Völvufell 1-15 Raðhús	2010	Íbúðir/Raðhús	1 hæð + ris	Allt að 8 raðhús, 8 íbúðir.	720	1240	**0,62**
Völvufell 43	680	Einbýli	1 hæð	Ein íbúð	134	133,8	**0,20**
Ýrusfell 2a - 2i Raðhús	2245	Íbúðir/Raðhús	1 hæð + ris	Allt að 9 raðhús, 9 íbúðir.	810	1395	**0,62**

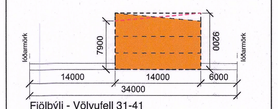
Skilmálatafla



Kennisnið - Viðbygginga 1:500



Kennisnið - Nýbygginga 1:500



S14
S13
S12
S11
S10
S9
S8
S7
S6
S5
S4
S3
S2
S1
V13
V15
V17
V19
V21
V23
V25
V27
V29
V31
V33
V35
V37
V39
V41
V43
V45
V47
V49
V51
Ý2
Ý4
Ý6
Ý8
Ý10
Ý12
Ý14
Ý16
Ý18
Ý20
Ý22
Ý24
Ý26
Ý28
Ý30
Ý32
Ý34
Ý36
Ý38
Ý40
Ý42
Ý44
Ý46
Ý48
Ý50
Ý52
Ý54
Ý56
Ý58
Ý60
Ý62
Ý64
Ý66
Ý68
Ý70
Ý72
Ý74
Ý76
Ý78
Ý80
Ý82
Ý84
Ý86
Ý88
Ý90
Ý92
Ý94
Ý96
Ý98
Ý100
Ý102
Ý104
Ý106
Ý108
Ý110
Ý112
Ý114
Ý116
Ý118
Ý120
Ý122
Ý124
Ý126
Ý128
Ý130
Ý132
Ý134
Ý136
Ý138
Ý140
Ý142
Ý144
Ý146
Ý148
Ý150
Ý152
Ý154
Ý156
Ý158
Ý160
Ý162
Ý164
Ý166
Ý168
Ý170
Ý172
Ý174
Ý176
Ý178
Ý180
Ý182
Ý184
Ý186
Ý188
Ý190
Ý192
Ý194
Ý196
Ý198
Ý200
Ý202
Ý204
Ý206
Ý208
Ý210
Ý212
Ý214
Ý216
Ý218
Ý220
Ý222
Ý224
Ý226
Ý228
Ý230
Ý232
Ý234
Ý236
Ý238
Ý240
Ý242
Ý244
Ý246
Ý248
Ý250
Ý252
Ý254
Ý256
Ý258
Ý260
Ý262
Ý264
Ý266
Ý268
Ý270
Ý272
Ý274
Ý276
Ý278
Ý280
Ý282
Ý284
Ý286
Ý288
Ý290
Ý292
Ý294
Ý296
Ý298
Ý300
Ý302
Ý304
Ý306
Ý308
Ý310
Ý312
Ý314
Ý316
Ý318
Ý320
Ý322
Ý324
Ý326
Ý328
Ý330
Ý332
Ý334
Ý336
Ý338
Ý340
Ý342
Ý344
Ý346
Ý348
Ý350
Ý352
Ý354
Ý356
Ý358
Ý360
Ý362
Ý364
Ý366
Ý368
Ý370
Ý372
Ý374
Ý376
Ý378
Ý380
Ý382
Ý384
Ý386
Ý388
Ý390
Ý392
Ý394
Ý396
Ý398
Ý400
Ý402
Ý404
Ý406
Ý408
Ý410
Ý412
Ý414
Ý416
Ý418
Ý420
Ý422
Ý