Reykjavík, 20. mars 2024
USK23120184

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 20. mars 2024varðandi eftirfarandi mál:

Breiðholt III, Fell - breyting á deiliskipulagi - Völvufell

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts III, Fells vegna Völvufells (Þróunarreitur nr. 84 AR2040). Í breytingunni sem lögð er til felst heildarendurskoðun á svæðinu, til að koma á móts við breyttar áherslur. Almennum íbúðum í raðhúsum og fjölbýlishúsi er fjölgað, námsmannaíbúðir fjarlægðar, leikskólalóð stækkuð, lóðarmörkum breytt og skipulagsmörkum þróunarsvæðisins eru uppfærð til samræmis við Þróunarreit Hverfisskipulags, samkvæmt uppdráttum Krads, dags. 14. mars 2024. Einnig er lagt fram samgöngumat Mannvits fyrir Völvufell, útgáfa 5, dags. 18. mars 2024.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppdrættir Krads dags. 14. mars 2024 og samgöngumat mannvits dags. 18. mars 2024.

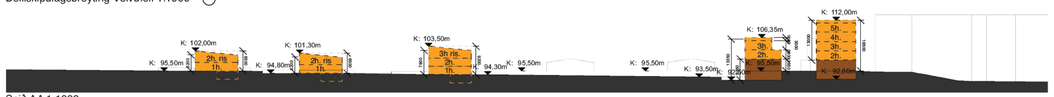
Deiliskipulagsbreyting Breiðholt III - Völvufell, þróunarreitur

x

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Deiliskipulag samþykkt 2. desember 2021 1:1000

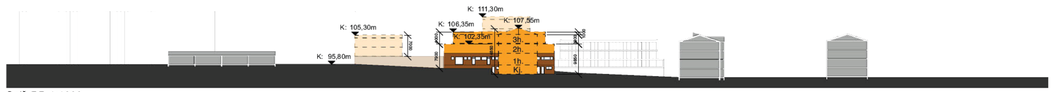
Deiliskipulagsbreyting Völvufell 1:1000



Snið AA 1:1000

Snið BB 1:1000

Snið CC 1:1000



Snið DD 1:1000

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur Leikskóla
- Þakgarður
- Kvöð um garðsvæði
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kvöð um lagnir á lóð
- Kvöð um gönguleið
- Megin gönguleið
- XX Hæðir húsa / kjallari og ris
- X P Fjöldi bílastæða
- 100 m² Lóðarstærð
- K: Hæðarkóti
- Mögulegir inngangar (ekki bindandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi
við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í
þann 20 og í
þann 20 .
Tillagan var auglýst frá 20 með
athugasemdafresti til 20 .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann 20 .

KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík
kt. 420519-0600
sími: 534 03 20
email: krads@krads.is
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FÁÍ / kt. [redacted] / [redacted] / sími: [redacted]
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAÍ / [redacted] / [redacted] / sími: [redacted]

Völvufell Þróunarreitur
Deiliskipulagsbreyting - USK23120184
Deiliskipulagsuppdráttur

Dagsetning:	Mælikvarði:	Blaðstærð:
14.03.2024	1:1000 / 1:500	A1
Númer:	**Teiknað af:**	**Yfirfarið:**
1	KK/BDB	KK

Deiliskipulagsbreyting Breiðholt III - Völvufell, þróunarreitur

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Greinargerð

1.1 Aðdragandi og forsendur
Breyttar áherslur frá deiliskipulagi samþykkt 12.febrúar 2021 þar sem lagt er af áætlun um að hafa námsmannaíbúðir og gera frekar almennar íbúðir, stækkun lóðar fyrir leikskóla og breytingar gerðar á raðhúsalóðum. Deiliskipulagssvæðið hefur nú verið skoðað í heild sinni og þróað með það að markmiði að bæta aðstöðu nærsamfélagsins með nýjum sameinuðum leikskóla, bættum útivistarsvæðum, fjölbýlishúsum og raðhúsum. Endurhönnun hverfishlutans gerir ráð fyrir góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við fyrirliggjandi stígakerfi ásamt því að gert er ráð fyrir fegrun götunnar Völvufells með gróðursetningu trjáa. Gert er ráð fyrir mismunandi íbúðagerðum á svæðinu sem taka mið af hlutföllum og stefnum bygginga sem fyrir eru og fléttast með því móti áreynslulaust saman við fyrirliggjandi byggð. Syðst á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir vistvænni raðhúsabyggð í framhaldi af núverandi raðhúsabyggð. Heimildir sem skulu halda sér eru færðar inn í þetta deiliskipulag, en aðrar felldar úr gildi. Eldri deiliskipulög falla úr gildi og allar heimildir þeirra fallla inn í nýtt deiliskipulag fyrir svæðið.
Horft er til þess að fjölga íbúðum í sérbýli auk þess að skapa lífvænlegt, grænt umhverfi með styrkingu leikskóla, frístunda og listastarfs í Fellagörðum. 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, dansstað og næturklúbba sbr. 9.gr. laga um veitinga og gististaði r. 67/1985. Nánar er gerð grein fyrir landnotkun einstakra hæða í sérskilmálum.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

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

„VÞ 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 fjölbreyttri 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 geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VÞ16 Fellagarðar Eddufell Völvufell).

2.2 Eldri deiliskipulög
Heildarskipulag fyrir svæðið, Breiðholt III suður, síðast samþykkt 3. september 1990. Deiliskipulagsbreyting var samþykkt 3. 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 samþykkt fyrir Drafnarfell 2 18, Eddufell 2 8 og Völvufell 13 21. Smávægilegar breytingar hafa í kjölfarið verið gerðar á deiliskipulagi fyrir Fellagarða, fyrst þann 26.október 2005 (lóð 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 (Íbúðir á lóðinni Eddufell 2 8 fjölgað í allt að 32 eða allt að 8 í húsi nr. 2 4 og allt að 24 í húsi nr. 8). Síðasta deiliskipulag var samþykkt 2. desember 2021 (íbúðum Eddufell 2 4 var þá fjölgað í 14 með heimild til að bæta 2 hæðum ofan á bygginguna sem getur þá orðið 6 hæðir. Heimild fyrir 2 hæðum ofan á Drafnarfell 6 12 voru færðar á Drafnarfell 12 14 sem þá getur orðið 5 hæðir og heimild fyrir allt að 12 íbúðir. Lóðir sameinaðar fyrir leikskóla annarsvegar og fjölbýlishús sem viðbyggingu við Völvufell, verslunarhúsnæðið hinsvegar auk þess sem lóðir voru gerðar fyrir raðhús syðst við Suðurfell).

Allar heimildir sem skulu yfirfærast úr eldra deiliskipulagi innan deiliskipulagstillögunnar hafa verið færðar 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 Yrsufell 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 tiltölulega aflíðandi í suðurátt. Meðfram Völvufelli eru í dag bílastæðaflæmi í kringum boltavöll sem umlukinn er trjám. Vestur og suðurhluti svæðisins er grænn og grónn og fáar byggingar á svæðinu, aðallega eru þar leikskóla og kennslubyggingar en einnig opin svæði með stórum trjám sem umlykja boltavelli og göngustíga.

3.3 Mannvirki innan skipulagssvæðis
Svæðið inniheldur byggingar við Eddufell. Drafnarfell og Völvufell. Núverandi notkun verslun , veitingastaður og þjónusta, íbúðir, leikskóla og kennslubyggingar, spennistöð auk ýmis konar menningar og félagsstarfsemi. Gert er ráð fyrir niðurrifi á Völvufelli 7 (Stóra Holt), Völvufells 9 (Litla Holts) og Völvufelli 11.

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

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 bílaumferð er frá Suðurfelli úr suðri að Yrsufelli og Völvufelli og Norðurfelli úr norðri að bílastæðum við Eddu og Drafnarfell. Völvufell verður gert vistlegra meðfram götu. Mælst 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 efsta hluta Seljahverfis um undirgöng og yfir Breiðholtsbraut á ljósastýrðum gatnamótum. Innan við 500 metrar eru í næstu matvöruverslun. 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 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 fjölbýlishúsum á svæðinu fækkar miðað við áður auglýsta deiliskipulagstillögu sem samþykkt var 2021. Fjölgun íbúa á svæðinu stuðlar að betri nýtingu innviða borgarinnar og þjónustu. Göngu og hjólaleiðir innan svæðisins verða vel tengdar við aðliggjandi stígakerfi. Nýr leikskóli sameinar íbúa svæðisins og gróið leiksvæði mun nýtast öllu hverfinu.

4.2. Neikvæð áhrif
Gera má ráð fyrir einhverju ónæði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er lítillega á græn svæði til aukinnar íbúðabyggðar. Umferð eykst lítillega 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 byggðamynstrið.
Græn svæði fá skýrari hlutverk og verða skilgreind betur.
Sólríkt 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.
Blágrænar ofanvatnslausnir á skipulagssvæði safna vatni saman og skila í náttúrulega hringrás.
Verslun, þjónusta, leikskóli auk raðhúsa verður aðdráttarafl fyrir íbúa innan og utan hverfis.
Áhersla 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, fjölbýlishúsa og raðhúsa á nýjum lóðum sem verða til við tilfærslu lóðamarka innan deiliskipulagssvæðisins.

Skipta má svæðinu upp í þrjú svæði, til norðurs eru 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 Völvufell 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. Bílastæðalóð við völvufell, landnr. 112303, austur lóðarmörk færast 3m til vesturs.
Ný sameinuð 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 heimild til að hækka bygginguna um tvær íbúðahæðir, 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 viðbyggingar.

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 rishæðar. 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 rishæðar. Völvufell 7a verður óbreytt frá núgildandi heimild, einbýli/dagheimili, en fær heimilisfangið 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 hæðablöð
Útbúin verða mæli og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvaðir.

7.4. Byggingarreitir og byggingalínur
Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu. 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. 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 öryggishæð fyrir lyftur.

7.5. Húshæðir og þök
Húshæðir á reitnum eru frá tveimur hæðum upp í sex hæðir. Þakform eru skýrð í sérskilmálum.
Lyftustokkar og útloftunartúður er heimilt að ná lítillega upp fyrir 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 íbúðarhúsnæði 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 skulu falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlýlegt yfirbragð, uppbrot og ásýnd 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 gegndræpt. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum, utan leikskólalóðar. Við sérafnotafleti raðhúsa skal nota gróður til að afmarka svæði en heimilt er að vera með létta skjólveggi, sjá sérskilmála. Lögð er áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar myndi eina heild. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast 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 aðliggjandi lóðum. Vanda skal til frágangs almenningsrýma, koma fyrir stöndugum 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
Áhersla 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 stærð íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

7.13 Bílastæði
Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu hefur verið endurskoðað með tilliti til breytinga frá síðasta skipulagi. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagstillögunnar á bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík, og samgöngumati. Gert er ráð fyrir endurskipulagningu á bílastæðum með aðkomu frá Suðurfelli. Umhverfi bílastæða verður endurbætt með trágróðri 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 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli
Sorp aðstöðu skal koma fyrir innan lóðarmarka, hvort sem um ræðir skýli, djúpgámalausnir eða sorpgeymslur 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 nýbygginga skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna gróðurrækt, 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 uppfylla 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 Blágrænar ofanvatnslausnir
Allt yfirborðsvatn á lóðum og borgarlandi skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum sem hluti af hönnun allra mannvirkja og lóða að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatna og almenningsrýma. Blágrænar ofanvatnslausnir munu draga úr álagi á veitukerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag 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. og Mílu um framkvæmdina. Sett verður kvöð um legu lagna sem lenda innan lóða á mæliblöð.

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 samþykkt var hækkun byggingarinnar og innrétting 24 íbúða. Eddufell 8 er fullbyggt. Heimildir 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 eitt kerfi fyrir alla bygginguna að ræða. Skyggni yfir útitröppum vestan megin byggingar og yfir inngöngum mega fara 1,2 metra út fyrir byggingarreit. Svalagangur er ekki heimilaður. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Heimilt er að nýr lyftustokkur sunnan megin byggingar fari upp fyrir uppgefna hæð byggingar.

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.

1. og 2. hæð Eddufells 2 4 eru ætlaðar verslun og þjónustu. Íbúðir mega vera á fjórum efstu hæðum Eddufells 2 4. Geymslur mega vera á jarðhæð/kjallara hússins.

8.1.2 Húshæðir og þök
Heimild er til hækkunar Eddufells 2 4 í 6 hæða byggingu. Almennar heimildir húshæða skv. aðalskipulagi eru fimm hæðir. Hægt er að víkja frá almennum kröfum með rökstuðningi. Vegna landhalla er sex hæða bygging Eddufells 2 6 jafnhá fimm hæða byggingu Drafnarfells 14 18. Vegna þessa er talið réttlætanlegt að víkja frá hæðarmörkum aðalskipulags. Þakgerð er flatt þak eða lágreist mænisþak.

8.1.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Norðurfelli. Aðkoma gangandi er um núverandi stíga meðfram byggingu. Aðalinngangur í stigagang íbúða er frá göngugötu í vestri. Möguleiki er að hafa einnig inngang austan megin sé hann tengdur aðalinngangi vestan megin.

8.1.4. Bíla og hjólastæði
Á lóð Eddufells 2 4 eru 31 bílastæði. Mælst er til þess að umhverfi bílastæða sé grænnkað með grænum svæðum og trjágróðri, þetta væri gert á kostnað bílastæða þar sem hægt er.
Sameiginleg notkun bílastæða er á lóðum Eddufells 2 8 og Drafnarfells 2 18, sjá fylgigagn samgöngumat Mannvits. Krafa er um samnýtingu 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. Sýnt fyrirkomulag bílastæða er ekki bindandi. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 18.03.2024.

8.1.5. Lóð
Skilyrt er að garður verði norðan, austan og sunnan við hús númer 8.

8.1.6. Sorplausnir
Sorpskýli eða djúpgámalausn þarf að gera ráð fyrir á lóð.

8.2 Drafnarfell 2 4

8.2.1 Húsgerð
Drafnarfell 2 4 er steinsteypt verslunar og þjónustuhúsnæði 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 eitt kerfi fyrir alla bygginguna að ræða. Svalagangur 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

8.2.2 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. Aðalinngangur 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 samnýtingu 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 við 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 6 12

8.3.1 Húsgerð
Drafnarfell 6 12 er steinsteypt verslunar og þjónustuhúsnæði á einni hæð, ekki er heimilt að gera íbúðir eða reka gistirými á jarðhæð. 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.

8.3.2 Húshæðir og þök
Húsið er á einni hæð. Þakgerð er flatt þak eða þakgarður.

8.3.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi á bílastæði er frá Norðurfelli. Aðkoma gangandi er um núverandi stíga meðfram byggingu.

8.3.4. Bíla og hjólastæði
38 bílastæði eru á lóð Drafnarfells 2 18. Kvöð er um samnýtingu 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. Heimilt er fyrir þakgarði ofan á Drafnarfell 6 12 með gegnsæja girðingu og/eða skjólvegg til norðurs. Metnaður skal lagður í efnisval og útfærslu skjólveggs og skal hann falla vel að hönnun bygginga sem fyrir eru.

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 þjónustuhúsnæði 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 eitt kerfi fyrir alla bygginguna að ræða. Svalagangur 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. Aðalinngangur 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 samnýtingu 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 9, 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 stækkaðri 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 húsþökum. Leyfilegt er að lyftustokkur og handrið gangi upp yfir hámarkshæð. Leyfilegt er að gera lagnakjallara og telst hann ekki með í nýtingarhlutfalli byggingar.

8.5.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma er frá göngustígum, aðkoma að bílastæði er frá Völvufelli. Lóð verður með opnu aðgengi utan opnunartíma leikskóla.

8.5.4. Bíla og hjólastæði
Bílastæði starfsmanna og skammtímastæði eru við Völvufell, lágmark 27 stæði.Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 18.03.2024.

8.6.1 Spennistöð

8.6.2 Húshæðir og þök
Byggingin er á einni hæð og þakgerð er flatt þak.

8.6.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi er frá Völvufelli.

8.6.4. Lóð
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. Byggingin liggur að göngustíg í vestri og við Völvufell til austurs þar sem aðkoma er fyrir gangandi. Kvöð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði. Ekki er heimilt að leggja í stæði á lóðinni.

8.7 Völvufell 47, 49 og 51 (áður Völvufell 13 21)

8.7.1 Húsgerð
Völvufell 51 er steinsteypt verslunar og þjónustuhúsnæði á einni hæð með kjallara sem aðgengilegur er sunnan megin með rampi frá Völvufelli, byggt árið 1973. Þar er nú rekin ýmis starfsemi. Heimild er fyrir þriggja hæða byggingu og kjallara, efsta hæð skal vera inndreginn, lýst er nánar í næstu skilmálum. Heimilt verður að reisa viðbyggingu við Völvufell 51 sem fær þá húsnúmerin Völvufell 47 og 49. Efstu tvær hæðir Völvufells 51 og Viðbygging Völvufell 47 og 49 er íbúðarhúsnæði.
Heimilt verður að gera Bílgeymslu í kjallara Völvufells 51 og Völvufells 49 með aðgengi í gegnum kjallara Völvufells 49 með rampi frá Völvufelli. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þakfrágangur eða gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Svalir skulu vera innan byggingareitar. Svalalokanir eru heimilaðar sé um samræmda hönnun og eitt kerfi fyrir alla bygginguna að ræða. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.

8.7.2 Húshæðir og þök
Heimild er til hækkunar Völvufells 51 í þriggja hæða byggingu með kjallara, efsta hæð skal vera inndregin um minnst 3 m á vestur, norður og austurhlið. Heimilt er að hafa svalir á þaki þar sem efsta hæð er inndreginn, svalahandrið skulu vera opin og hafa létt yfirbragð. Svalir mega ná útfyrir byggingarreit til suðurs. Heimilt er að reisa viðbygginguna við Völvufell 51 sem fær húsnúmerin Völvufell 47 og 49. Völvufell 47 og 49 er þá íbúðarhúsnæði, 3 hæðir og jarðhæð/kjallari. Svalir skulu vera inndregnar en mega ná út fyrir byggingarreit til vesturs. Þakgerð er flatt þak eða lágreist mænisþak.

8.7.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma akandi er niður ramp frá Völvufelli í bílgeymslu í kjallara Völvufells 49 og 51. Aðkoma gangandi er frá Völvufelli og um núverandi stíga meðfram byggingu.

8.7.4. Bíla og hjólastæði
Bílastæði eru í bílgeymslu í kjallara Völvufells 49 og 51 með aðgengi frá Völvufelli. Gera skal ráð fyrir 14 stæðum í bílgeymslu og 5 gestastæðum í Völvufelli. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 15.03.2024.

8.7.5. Lóð
Byggingin liggur að göngustíg í norðri þar sem aðkoma er að fyrstu hæð sem inniheldur verslun og þjónustu. Í suðri er útgengi frá kjallarahæð út á lóð og þaðan á skjólríkt grænt svæði. Kvöð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði.

8.7.6. Sorpskýli
Sorpskýli eða djúpgámalausn þarf að gera ráð fyrir á lóð.

8.8 Völvufell 43 (áður Völvufell 7A)

8.8.1 Húsgerð
Völvufell 43 er steinsteypt bygging íbúðarhúsnæði. Byggingarmagn er óbreytt.

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

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

8.8.4. Bíla og hjólastæði
Engin bílastæði eru á lóð. Sameiginleg notkun bílastæða er á lóð Völvufells 45, sjá fylgigagn samgöngumat Mannvits. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 15.03.2024.

8.8.5. Lóð
Lóð er afgirt.

8.8.6. Sorplausnir
Sorptunnur eru innan lóðar. Sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma skal útlit þeirra.
Gera þarf ráð fyrir hjólastæðum eða skýli á lóð.

8.9 Yrsufell 2a 2i og Völvufell 1 41

8.9.1 Húsgerð
Heimilt er að rífa Völvufell 7 og skipta lóðinni, ásamt borgarlandi 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 samþykktum viðaukum.

Húsagerð er fjölbýli á einni lóð (Völvufell 31 41) og raðhús á þremur lóðum (Völvufell 1 15, Völvufell 17 29 og Yrsufell 2a 2i). Heimild er fyrir 8 raðhúsum með sérafnotafleti á Völvufelli 1 15, 7 raðhúsum með sérafnotafleti á lóð Völvufells 17 29 og 9 raðhúsum með sérafnotafleti á lóð Yrsufells 2a 2i. Grunnflötur hvars staks raðhúss er 90 m² en hámarks byggingarmagn fyrir hæð og ris er 155 m². Hönnun raðhúsa sömu lóðar skal vera á höndum sama arkitekts eða aðalhönnuðar. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þakfrágangur eða gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun 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 bygginguna að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Leitast skal við að brjóta upp stóra fleti með inndregnum byggingarhlutum til að aðgreina inngnga, svalir ofl.

8.9.2 Húshæðir og þök
Húshæðir eru ein hæð + ris á raðhúsalóðunum Völvufell 1 15, Völvufell 17 29 og Yrsufell 2a 2i og tvær hæðir + ris á lóð Völvufells 31 41 auk þess sem leyfilegt er að gera niðurgrafinn lagnakjallara undir helming byggingar, lagnakjallarar reiknast ekki með í nýtingarhlutfall byggingar. Þakform er einhalla eftir langhlið byggingareitar hvers húss. Þak má skarast og/eða halla í báðar áttir.

8.9.3. Aðkomur og aðgengi
Aðkoma fyrir akandi er um Yrsufell og Völvufell inn á sameiginleg bílastæði þaðan sem aðgengi að húsum er um göngustíg. Kvöð er um neyðarakstur og aðkomu sjúkrabíla eftir göngustíg. Óheimilt er að leggja bílum á göngustíg. Lóðir eru vel tengdar göngustígum hverfis.

8.9.4. Bíla og hjólastæði
Sameiginlegt bílastæði er við aðkomu að lóðum frá götu. Heimilt er að staðsetja sameiginleg hjólaskýli á bílastæðalóðum fyrir hverja raðhúsalóð. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvits dagsett 18.03.2024.

8.9.5. Lóð
Sérafnotaflötur er báðum megin við hvert raðhús.

8.9.6. Sorplausnir
Sorptunnur eru innan lóðar. Sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma skal útlit þeirra.

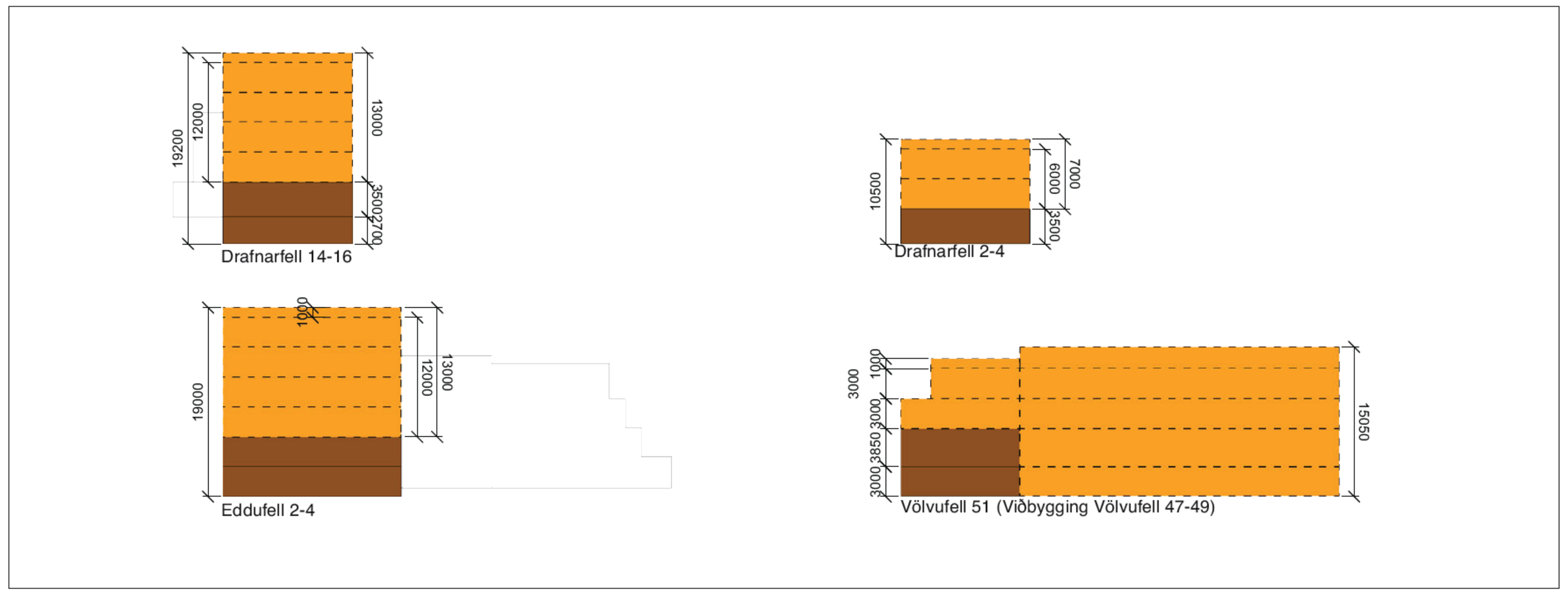
9.3 Lóðin Asparfell 2 12:
Kvöð er á suðausturhluta lóðarinnar um göngutengsl frá lóð nr. 2 18 við Drafnarfell að opnu svæði (Yrsufell 44). Kvöð um lagnir á lóð mun koma fram á mæliblaði.

Lóð við Drafnarfell (ónúmeruð, 12m2. landnr. 112309), borgarland, er óbreytt. Kvöð er á lóðinni um göngutengsl mill norður og suðurhluta lóðarinnar nr. 2 12 við Asparfell, en í reynd hafa lóðarmörk milli þessa skika og lóðanna Asparfell 2 12 og Drafnarfell 2 18 ekki verið sýnileg. Á þessum lóðarmörkum liggur göngustígur að opnu svæði og lagt er til að það haldist óbreytt.

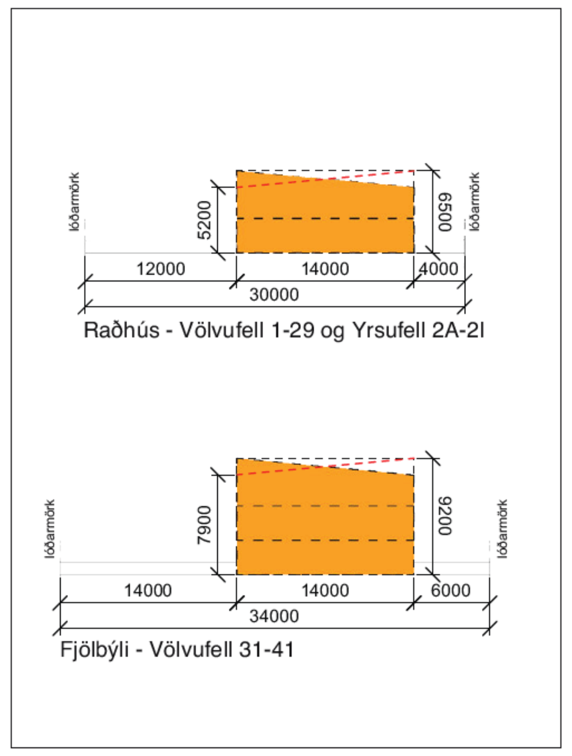
9.2 Lóðin Yrsufell 44:
Lóðin er opið leiksvæði.

Lóð	Lóðarstærð (m²)	Húsagerð / notkun	Hæðarfjöldi hámark	Fjöldi íbúða	Grunnflötur húss hámark (m²)	Byggingarmagn (m²) A+B rými	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Kjallari (m²)
Eddufell 2-8	2630					4425	1,7	
Eddufell 2-4		Verslun/þjónusta og íbúð r	5 hæðir + jarðhæð/kjallari	Allt að 14 íbúð r	324	2028		
Eddufell 6		Verslun/þjónusta og á jarðhæð/kjallara eru geymslur fyrir Eddufell 2-4	2 hæðir		67	153		
Eddufell 8		íbúð r	4 hæðir	Allt að 24 íbúð r	480	2244		
Bílastæðalóð Eddufell 2-8	559	Bílastæði						
Drafnarfell 2-18	2484				684,5	2994,9	1,21	
Drafnarfell 2-4		Verslun/þjónusta og íbúð r	3 hæðir	Allt að 5 íbúð r	305	945		
Drafnarfell 6-12		Verslun/þjónusta	1 hæð		379,5	379,5		
Drafnarfell 14-18		Verslun/þjónusta og íbúð r	5 hæð r + kjallari	Allt að 12 íbúð r	266,4	1670,4		266,4
Völvufell 45 Leikskóli á einni til þremur hæðum.	6700	Leikskóli	1 - 3 hæð r			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 nndreginn. Bílgeymsla heimiluð í kjallara		Fjölnotahús/íbúðir	3 hæð r + kjallari	Allt að 6 íbúð r	435	1586		435
Völvufell 47 og 49 Fjölbýlishús - viðbygg ng við Völvufell 51. Bílgeymsla heimiluð í kjallara		14 íbúðir	3 hæðir + kjallari/jarðhæð	Allt að 14 íbúð r	400	1684		
Völvufell 31-41 Fjölbýli - 2 íbúð r í hverju húsi	1750	Íbúðir/Raðhús/fjölbýli	2 hæð r + ris	Allt að 6 hús með tveimur íbúðum hvert, allt að 12 íbúðir.	540	1470	0,84	
Völvufell 17-29 Raðhús	1815	Íbúð r/Raðhús	1 hæð + ris	Allt að 7 raðhús, 7 íbúðir.	630	1085	0,60	
Völvufell 1-15 Raðhús	2010	Íbúð r/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	
Yrsufell 2a - 2i Raðhús	2245	Íbúð r/Raðhús	1 hæð + ris	Allt að 9 raðhús, 9 íbúðir.	810	1395	0,62	

Skilmálatafla



Kennisnið - Viðbygginga 1:500



Kennisnið - Nýbygginga 1:500

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur Leikskóla
- Þakgarður
- Kvöð um garðsvæði
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kvöð um lagnir á lóð
- Kvöð um gönguleið
- Megin gönguleið
- XX Hæðir húsa / kjallari og ris
- X P Fjöldi bílastæða
- 100 m² Lóðarstærð
- K: Hæðarkóti
- Mögulegir inngangar (ekki bindandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi
við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í
þann 20 og í
þann 20 .
Tillagan var auglýst frá 20 með
athugasemdafresti til 20 .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann 20 .

KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík
kt. 420519-0600
sími: 534 03 20
email: krads@krads.is
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAÍ / kt.[redacted] / sími: [redacted]
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAÍ / [redacted] / sími: [redacted]

Völvufell Þróunarreitur
Deiliskipulagsbreyting - USK23120184
Deiliskipulagsuppdráttur

Dagsetning:	Mælikvarði:	Blaðstærð:
14.03.2024	1:1000 / 1:500	A1
Númer:	**Teiknað af:**	**Yfirfarið:**
2	KK/BDB	KK

Deiliskipulagsbreyting Breiðholt III - Völvufell, þróunarreitur

x

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Skýringarmynd Völvufell 1:1000

Perspektíf - horft til suðausturs á átt að Drafnarfelli frá Norðurfelli (Fellagarðar)

Perspektíf - horft til suðurs frá Eddufelli í átt að Drafnarfelli (Fellagarðar)

Perspektíf - horft til vesturs eftir göngustíg á milli raðhúsa

Perspektíf - horft til vesturs eftir Völvufelli 31-41

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðarmörk
- Eldri lóðarmörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur Leikskóla
- Þakgarður
- Kvöð um garðsvæði
- Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
- Kvöð um lagnir á lóð
- Kvöð um gönguleið
- Megin gönguleið
- XX Hæðir húsa / kjallari og ris
- X P Fjöldi bílastæða
- 100 m² Lóðarstærð
- K: Hæðarkóti
- Mögulegir inngangar (ekki bindandi)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi
við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í
þann 20 og í
þann 20 .
Tillagan var auglýst frá 20 með
athugasemdafresti til 20 .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann 20 .

KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík
kt. 420519-0600
sími: 534 03 20
email: krads@krads.is
www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAÍ / kt. [redacted]
Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAÍ / [redacted]

Völvufell Þróunarreitur
Deiliskipulagsbreyting - USK23120184
Deiliskipulagsuppdráttur

Dagsetning:	**Mælikvarði:**	**Blaðstærð:**
14.03.2024	1:1000 / 1:500	A1
Númer:	**Teiknað af:**	**Yfirfarið:**
2	KK/BDB	KK

SAMGÖNGUMAT FYRIR VÖLVUFELL

SAMGÖNGUMAT SAMKVÆMT BÍLA- OG HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKURBORGAR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMER: 1280213-000-CRP-0002 **NÚGILDANDI ÚTGÁFA:** 5.00						
5.00	18.03.2024	IFC	KH	ÓK		Reykjavíkurborg
4.00	27.02.2024	IFC	KH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
3.00	09.06.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
2.00	10.03.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
1.00	28.08.2020	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
ÚTGÁFA	**DAGS. ÚTG**	**ÚTGÁFUSTAÐA**	**HÖFUNDUR**	**RÝNIR**	**SAMÞYKKT**	**VERKKAUPI**

Efnisyfirlit

1. Inngangur 1

2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging) 3

3. Bíla- og hjólastæðamat 10

3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða 10

3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða 14

3.2 Deilibílar 16

3.3 Innleiðing samgöngustefnu 16

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur 17

3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt 17

3.5.1 Völvufell 47-51: 17

3.5.2 Völvufell og Yrsufell raðhús og fjölbýlishús í raðhúsastíl: 17

3.5.3 Völvufell leikskóli: 17

3.5.4 Eddufell: 17

3.5.5 Drafnarfell: 18

3.5.6 Heildarfjöldi bílastæða samantekt 18

3.5.7 Hjólastæði 18

4. Heimildaskrá 20

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

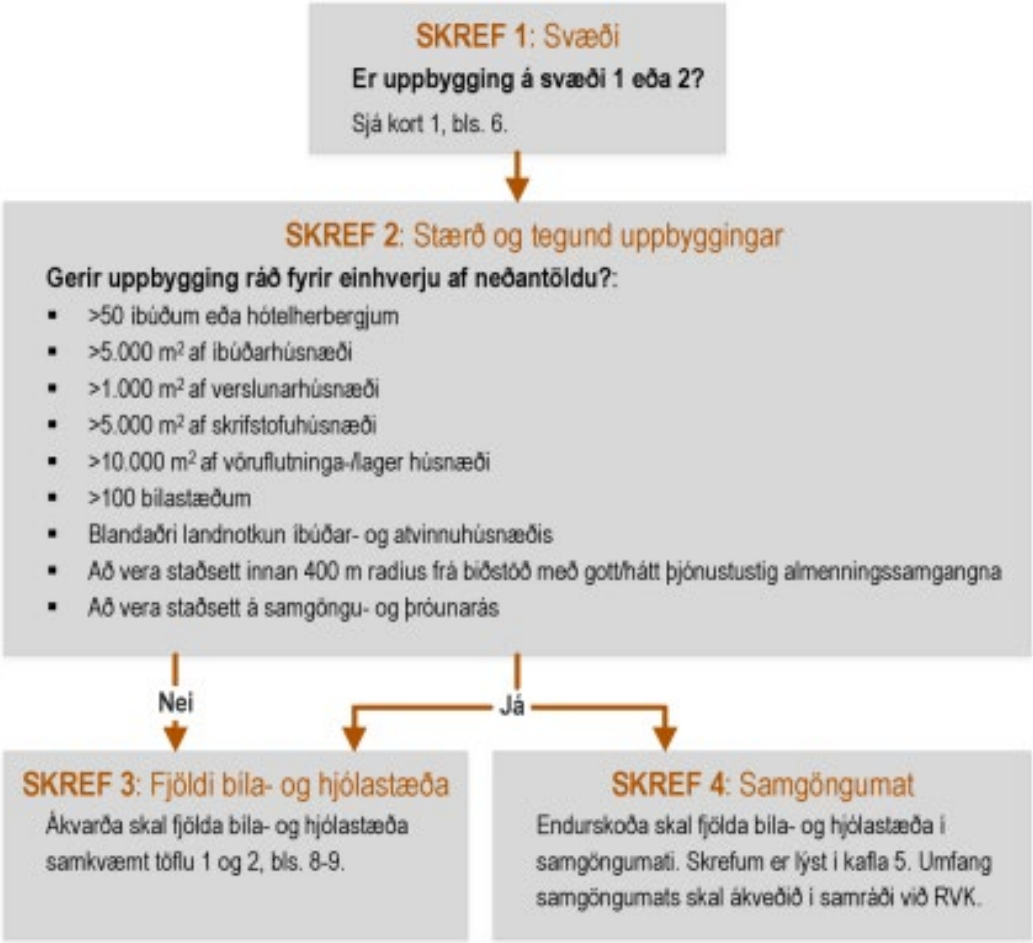
1. Inngangur

Samgöngumat þetta er gert fyrir deiliskipulagsbreytingu sem nú er unnið að fyrir Völvufell í Breiðholti.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sem samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019), eru ákveðnar kröfur varðandi fjöldi bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggðar. Vinna skal samgöngumat ef tækifæri eru til að fækka bílastæðum á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, sér í lagi á

- *stærri byggingarreitum eða hverfum.*
- *byggingarreitum með blandaðri landnotkun.*
- *byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.*

Fjöldi bíla- og hjólstæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:

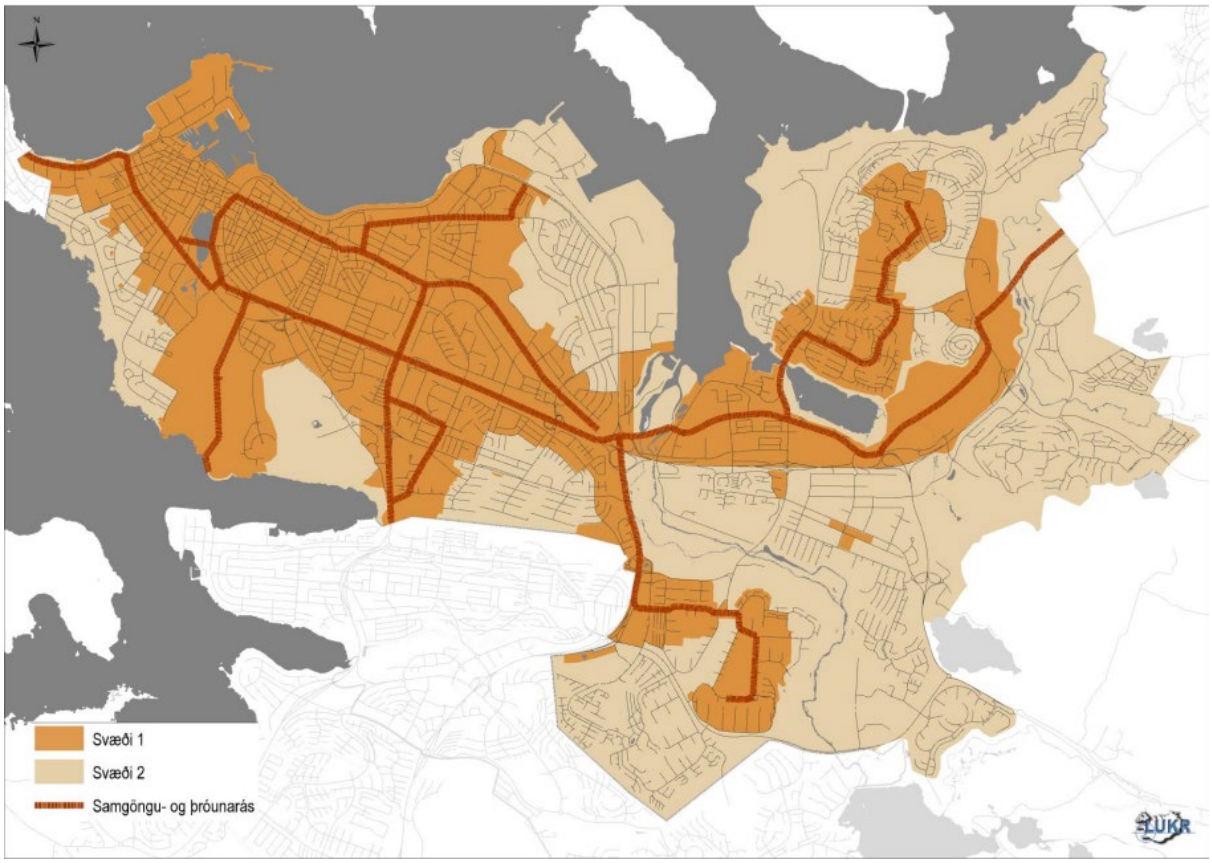


MYND 1: Leiðbeiningar um ákvörðun á fjölda bíla- og hjólastæða (Reykjavíkurborg, 2019)

Deiliskipulagið fyrir Völvufell flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarásum og því skal gera samgöngumat skv. skrefi 4 á myndinni fyrir ofan. Óskað hefur verið eftir umfangsmeira samgöngumati frá Reykjavíkurborg og því er innifalinn liður 5 *„Stærri uppbygging“*. **Greina þarf eftirfarandi fimm þætti í samgöngumatinu, þar sem fimmti liður inniheldur fimm undirliði:**

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

1. ***Blönduð landnotkun – samnýting stæða*** *(k. 5.1 í reglum Reykjavíkurborgar)*
2. ***Deilibílar*** *(k. 5.2 í reglum Reykjavíkurborgar)*
3. ***Innleiðing samgöngustefnu*** *(k. 5.3 í reglum Reykjavíkurborgar)*
4. ***Nálægð við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig*** *(k. 5.4 í reglum Reykjavíkurborgar)*
5. ***Stærri uppbygging*** *(k. 5.5 í reglum Reykjavíkurborgar)*
    - *Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu*
    - *Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustig*
    - *Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi*
    - *Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi*
    - *Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðarmáta að aðliggjandi gatnakerfi*



Mynd 2: Afmörkun svæða 1 og 2. (Reykjavíkurborg, 2020)

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

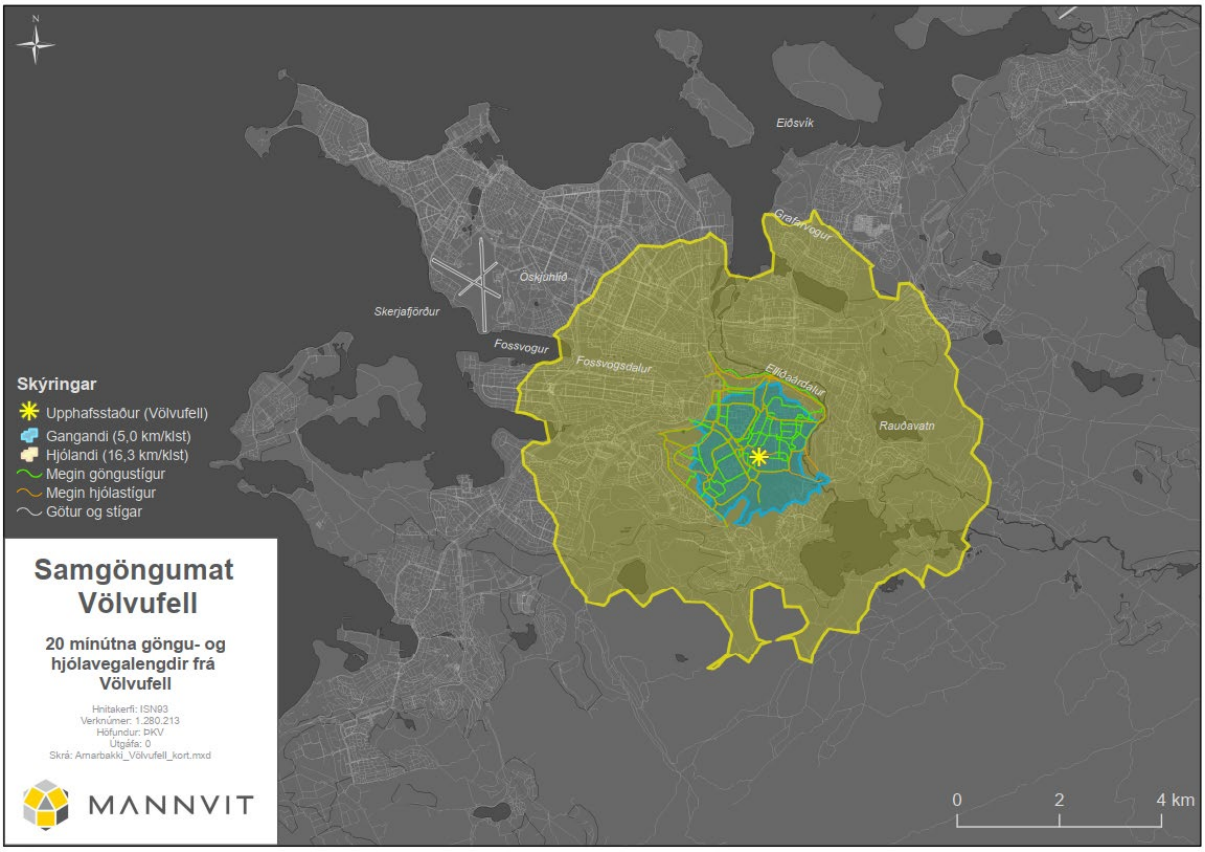
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

Þar sem um stærri uppbyggingu er að ræða eru hér skoðaðir nokkrir þættir til viðbótar.

- *Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu*
- *Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustig*
- *Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi*
- *Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi*
- *Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðamáta, að aðliggjandi gatnakerfi*

Hjólakort

Mynd 3 sýnir 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Völvufelli. Á 20 mínútum er hægt að ganga í Mjódd og að Elliðaárdalnum frá reitnum, en gert er ráð fyrir 5 km/klst gönguhraða eða meðalhraða gangandi. Ýmsa þjónustu er að finna í Mjódd sem og aðra þjónustu sem áætluð er á reitnum. Kortið sýnir einnig 20 mínútna svæði fyrir hjólandi en miðað er við 16 km/klst hjólahraða sem er meðalhraði í Kaupmannahöfn. Miðað við 20 mínútna hjólavegalengd þá er hægt að hjóla í Hamraborg, að Kringlunni og í Grafarvog. Einnig má sjá að þetta gæti tengst vel við Græna trefilinn í framtíðinni, sem er hugmynd að ca. 50 km löngum stíg sem myndi tengja sveitarfélögin saman í grennd við Heiðmörk. Þegar komið er framhjá Fossvogsdal er lítið um upphækkanir, þ.e. fremur flatt er í átt að miðbænum.



Mynd 3: 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Völvufelli (Upphafsstaður).

Kortið sýnir einnig núverandi stíga og fyrirhugaða stíga sem myndast við uppbyggingu á svæðinu. Stígarnir munu tengjast vel við stofnstígakerfið í Elliðaárdal.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustig

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum eru góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningssamgöngur í kring og stutt er í þjónustuna, sjá mynd 4. Þjónustustigið er gott og tengir leiðirnar við skiptistöðina í Mjódd. Það er greiður aðgangur að vistvænum samgöngumátum, sem getur leitt til fækkunar á bílastæðum eins og kemur fram í kafla *3.4 Nálægð við almenningssamgöngur*.

Mynd 4: Stígar frá Völvufelli að stoppistöðvum Strætó (Reykjavíkurborg, 2024)

Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

Með nýju hverfisskipulagi má gera ráð fyrir að aðstæður fyrir gangandi og hjólandi muni batna, en þó er mikið af stígum í kringum svæðið í dag. Ekki er mikill hæðamunur á Völvufelli og nálægum stoppistöðvum og því eru fínar aðstæður fyrir gangandi, hjólandi og aðra samgöngumáta (t.d. örflæði). Stutt er í ýmsa þjónustu eða innan við 10 mínútna fjarlægð í helstu þjónustu.

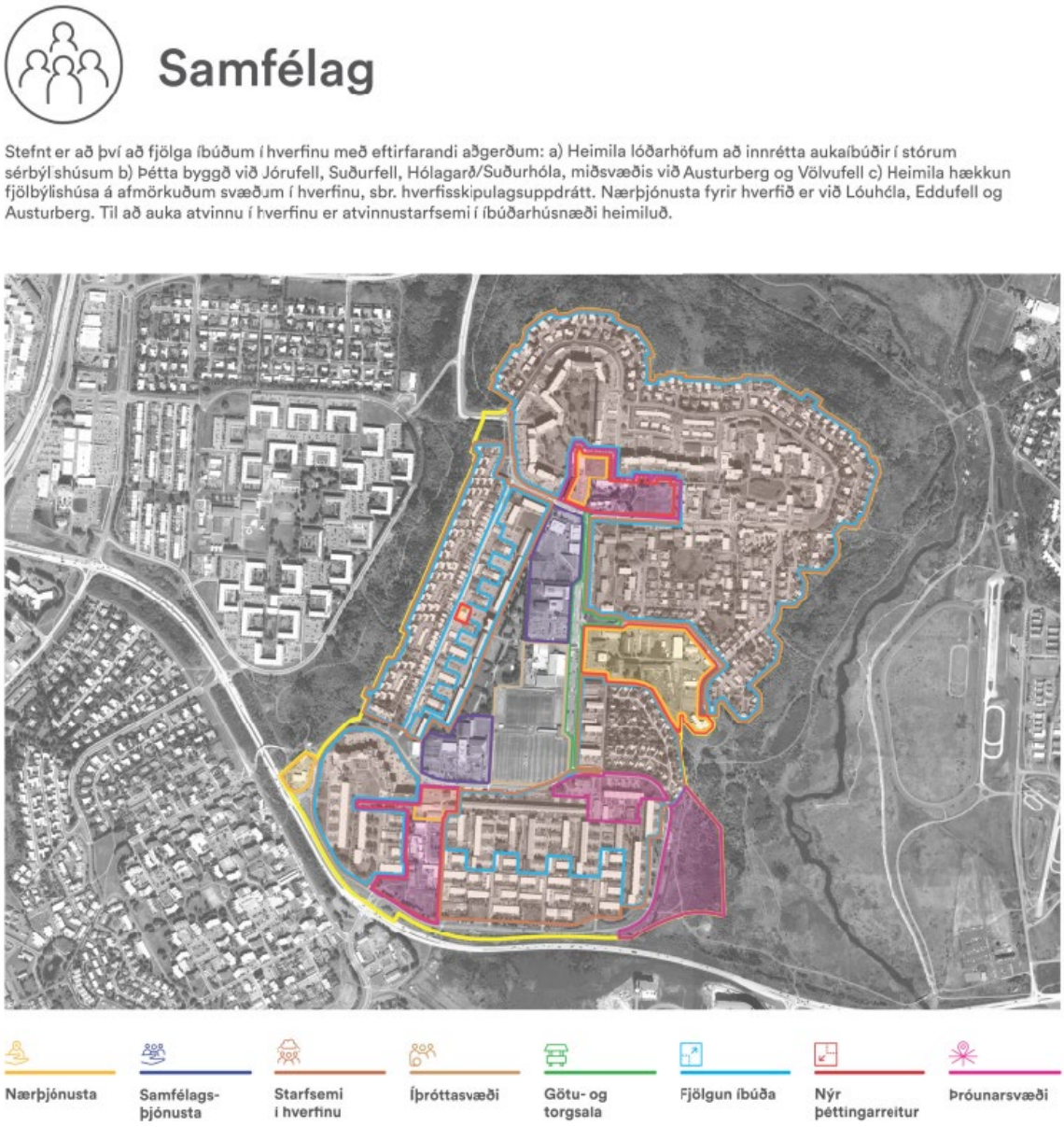
Lýsing á svæði

Svæðið er skilgreint sem þróunarreitur nr.84 í aðalskipulagi, fyrir verslun og þjónustu (VÞ16) og íbúðabyggð (íb40). Innan hverfisskipulags Efra-Breiðholts er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulagið að uppbyggingu lokinni og fái skilmálaeiningarnúmerið 6.3.29.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Gert er ráð fyrir að rífa niður byggingar á svæðinu og endurnýta aðrar. Samkmvæmt deiliskipulagstillögu er ráðgert að byggja þrjár raðhúsalengjur með 24 íbúðum og eina fjölbýlishúsa/raðhúsalengju með 6-12 íbúðum við Völvufell. Við Völvufell 47-51 er gert ráð fyrir 20 íbúðum (2,3 og 4 herbergja) en í dag er þar atvinnustarfsemi á jarðhæð. Við Eddufell 2-4 er gert ráð fyrir 14 íbúðum (2, 3 og 4 herbergja) og við Drafnarfell 2-4 verði 5 íbúðir og Drafnarfell 14-18 verði 12 íbúðir (2,3 og 4 herbergja). Gert er ráð fyrir 10 deilda leikskóla ásamt fjölskyldumiðstöð barna.

Mynd 3 sýnir fyrirhugaða uppbyggingu í Efra-Breiðholti samkvæmt Hverfisskipulagi Breiðholts. Gert er ráð fyrir bættri þjónustu á svæðinu, sem getur aukið möguleika á vistvænum ferðamátum með styttri ferðum í þjónustu.



Mynd 3: Uppbygging á svæðinu. Þjónusta og starfsemi. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

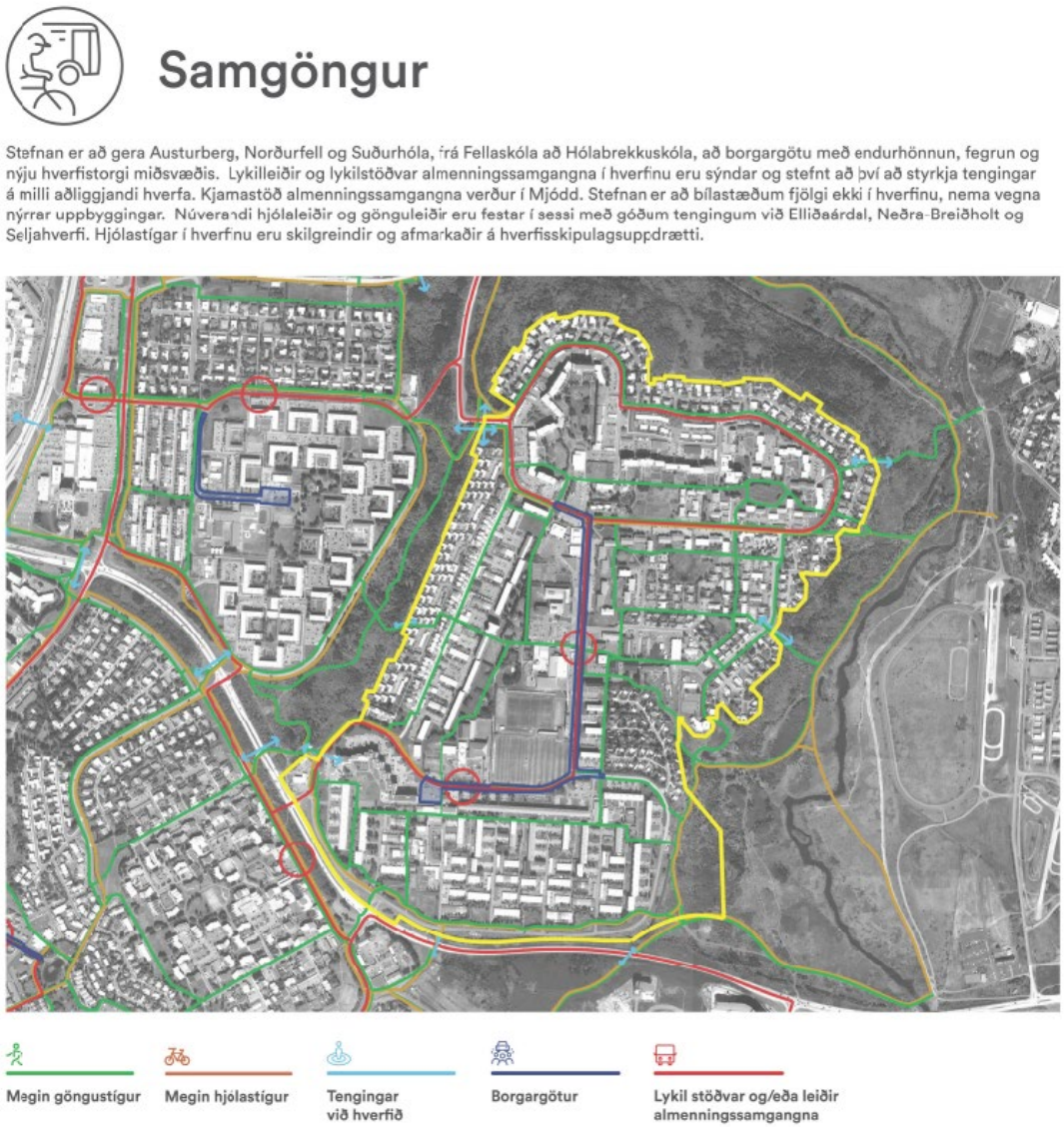
Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðarmáta að aðliggjandi gatnakerfi

Núverandi umferð

Helsti umferðarstraumur inn í hverfið er áætlað að komi frá gatnamótum Breiðholtsbrautar og Suðurfells og þaðan aðkoma frá Völvufelli og/eða Yrsufelli. Sólarhringsumferð er 3.860 bílar við gatnamótin (Reykjavíkurborg, 2024). Fellaskóli er nálægt uppbyggingarsvæðinu en aðkoma að honum er hinum megin frá. Gera má ráð fyrir að bílaumferð muni aukast um svæðið. Áætla má að umferð verði mikil á morgnana og síðdegis á virkum dögum við leikskólann, sérstaklega á vetrartíma, þar sem áætlað er að verði 200 börn. En þétting byggðar í kringum svæðið er nokkuð mikil og því tilvalið að nýta virka samgöngumáta. Góðir stígar eru í kring og lítill hæðarmunur að næstu stoppistöð sem getur aukið notkun á vistvænum samgöngum með því að samþætta ýmsa samgöngumáta.

Gert er ráð fyrir þremur stöðvum með deilibílum í Efra Breiðholti (sjá mynd 5, bleikir hringir). Hjá Reykjavíkurborg er lögð áhersla á að minnka losun gróðurhúsalofttegunda af völdum samgangna og getur þetta stuðlað að minnkun á losun með færri ferðum einkabíla.



Mynd 4: Samgöngur á svæðinu. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Mynd 5: Orka og auðlindir á svæðinu. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir 14.080 m^2 viðbótar byggingarmagni, 2.800 m^2 leikskóla og 11.280 m^2 í íbúðabyggingar. Umferð frá viðbótarbyggingarmagni er metin og bætt við núverandi umferð. En í dag eru tveir leikskólar á svæðinu sem verða teknir. Umferðin frá þeim er því metin og dregin frá núverandi umferð.

Til að áætla umferðasköpun á svæðinu er notast við ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum:

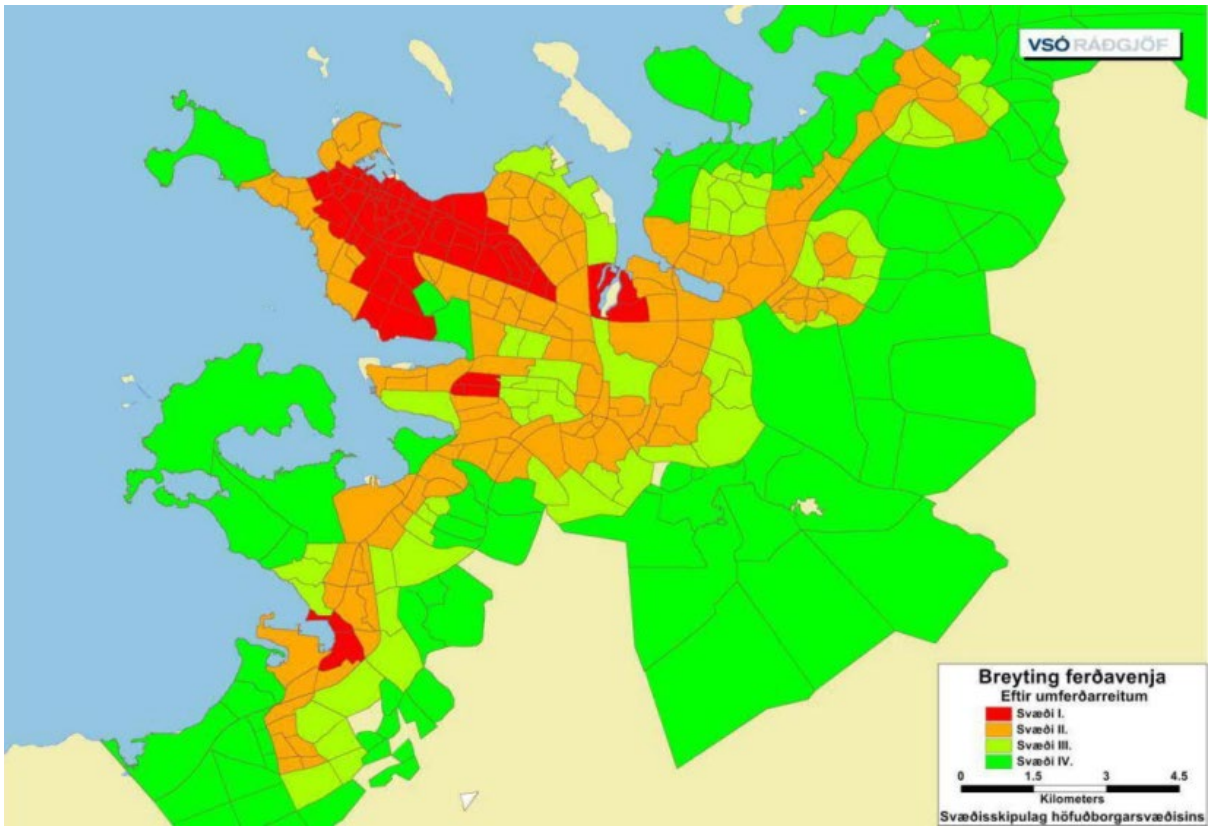
*Jafna 1 ferðir = 1,85*íbúar + 0,14*m^2 verslun og skrifstofur + 0,04*m^2 annað atvinnuhúsnæði.*

Höfuðborgarsvæðinu hefur verið skipt upp í fjögur svæði, sjá töflu:

Tafla 1: Forsendur um hlutfallslega breytingu á hlutdeild bílferðar (SSH, o.fl., 2015).

	Breyting
Svæði I	-30%
Svæði II	-15%
Svæði III	-5%
Svæði IV	+5%

Það eru hlutfallslega mestir möguleikar til að fækka ferðum á svæði I, því næst á svæði II og síðan ennþá minna á svæðum III og IV. Myndin hér fyrir neðan sýnir skiptingu höfuðborgarsvæðisins í fjóra hluta. Völvufell fellur undir svæði II, en bílferðum á svæði II er áætlað að fækka um 15%.



Mynd 6: Höfuðborgarsvæðinu skipt í fjögur svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. (SSH, o.fl., 2015).

Árið 2022 var hlutfall bílferða 72%, hjólreiða 5%, gangandi 15% og almenningssamgöngur 5% (annað 3%) á höfuðborgarsvæðinu skv. Ferðavenjukönnun (Stjórnarráð Íslands, 2023). Með því að fækka bílferðum um 15% (það er svæði II) þá mun bílferðum fækka niður í 57% allra ferða og skv. markmiði svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um að almenningssamgöngur verði 12% fyrir 2040 þá verður hlutfall gangandi og hjólandi 31%.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Tafla 2: Umferðarsköpun við Völvufell. Fjöldi ferða á sólahring.

	Íbúar	Leikskóli	Samtals
Byggingarmagn*	218	2800 m2	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	805	224	1.029
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	684	190	874
Óbreyttar ferðavenjur	**Íbúar**	**Leikskóli**	**Samtals**
Einstaklingsferðir í bíl	805	224	1.029
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	56	16	71
Gangandi (einstaklingar)	168	47	214
Hjól (einstaklingar)	56	16	71
Breyttar ferðavenjur	**Íbúar**	**Leikskóli**	**Samtals**
Einstaklingsferðir í bíl	684	190	874
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	134	37	171
Gangandi og hjólandi (einstaklingar)	300	83	383

**Áætlaður fjöldi íbúa eru 218 manns. Miðað er við meðaltalið 2,5 íbúa per íbúð*

Núverandi umferð sýnir að hversdagsumferð (HVDU) sé um 3.860 bíla á sólahring í Suðurfelli við gatnamótin við Breiðholtsbraut, í báðar áttir samkvæmt talningu frá árinu 2011 (Reykjavíkurborg, 2024). Með nýju deiliskipulagi og breyttum ferðavenjum eru áætlaðar sólarhringsferðir tæplega 5.500 ökutæki/sólarhring, sem er innan við afkastagetu gatna sem er um 10.000 ökutæki/sólarhring per átt á götum með eina akrein í hvora átt.

Tafla 3: Breyting á ferðamyndun með nýju skipulagi

	Ein átt	Báðar áttir
Núverandi umferð	1930	3860
Núverandi umferð frá leikskóla	- 61	- 121
Umferð frá nýjum leikskóla	190	381
Umferð frá íbúðasvæði	684	1368
	2744	**5487**

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

3. Bíla- og hjólastæðamat

3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða

Til að ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða er byrjað á að reikna grunntölur skv. töflum 1 og 2 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Síðan eru þær tölur endurskoðaðar skv. köflum 5.1 til 5.4 í reglunum, sjá samsvarandi kafla 3.1 til 3.4 hér á eftir.

Í miðborginni og á lykilþróunarsvæðum er lögð áhersla á að bílastæði verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með sem minnstri röskun á götumynd.

Til að áætla fjöldi bíla- og hjólstæða er stuðst við eftirfarandi töflu sem sýnir viðmiðunarkröfur stæða eftir stærð íbúða (fjölbýli/sérbýli og námsmannaíbúðir) og eftir svæði.

Tafla 4: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða. (Heimild: Bíla og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1)

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI		(stæði/íbúð)				
Fjölbýli/sérbýli[1]	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaíbúðir[2]	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili[3]	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjölda starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Byggingarmagn

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir samtals 14080 m^2 viðbótarbyggingarmagni sem samanstendur af:

- Völvufell 47-51: 20 íbúðir 2-4 herbergja. Samtals 3.482 m^2
- Leikskóli 2.800 m^2 (200 börn)
- Raðhús Völvufelli & Yrsufelli
  - 24 raðhús (4 herbergja) með 36 íbúðum. Samtals 4374 m^2.
- Eddufell 2-4: 14 íbúðir 2-4 herbergja. Samtals 1380 m^2
- Drafnarfell:
  - nr. 2-4: 5 íbúðir 3 herbergja
  - nr. 14-18: 12 íbúðir 2-4 herbergja
  - Samtals 2044 m^2

Mynd 7: Helstu stærðir fyrir íbúðahúsnæði í tillögu deiliskipulags fyrir Völvufell.

Núverandi byggð á svæðinu:

- Eddufell 8: 24 íbúðir 1713 m^2
- Eddufell 2-8: 665 m^2 verslun & þjónusta
- Drafnarfell 2-18: 1.229 m^2 verslun & þjónusta
- Völvufell 13-21: 431 m^2 viðskipti & þjónusta
- Verður fjarlægt:
  - Völvufell 11 (viðskipti & þjónusta)
  - Völvufell 7 & 9: Leikskóli & barnagæsla

Bíla- og hjólastæðaútreikningum verður hér skipt eftir lóðum innan skipulagsins. Þar sem bílastæðin eru inn á lóðum er ekki hægt að samnýta milli lóða og því verður skiptingin svona á útreikningum:

- Völvufell nr.47-51: nýjar íbúðir og viðskipti & þjónusta (sem verður áfram en var nr. 13-21)
- Völvufell og Yrsufell raðhús: en það eru raðhúsalengjurnar og fjölbýlishúsið nr. 31-41 sem er í raðhúsastíl
- Völvufell leikskóli: nýr leikskóli
- Eddufell: nýjar íbúðir, núverandi íbúðir og núverandi verslun & þjónusta
- Drafnarfell: nýjar íbúðir og núverandi verslun & þjónusta

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Tafla 5: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðir skv. viðmiðunartöflu 1.

Tegund íbúða	Stærð m2	Fjöldi	Stærð m2	Hlutfall	Bílastæði/íbúð svæði 1		Bílastæði, fjöldi svæði 1		Hjólastæði/íbúð	Hjólastæði, fjöldi
Völvufell					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
2 herb. Íbúð	55	2	110	2%	0,5	1	1	2	2	4
3 herb. Íbúð	78	14	1.092	19%	0,75	1	11	14	2	28
4 herb. íbúð	105	4	420	7%	0,75	1	3	4	2	8
4. herb íbúð (raðhús)	115	36	4.140	72%	0,75	1	27	36	2	72
Samtals		56	5.762	100%			**42**	56		**112**
Eddufell										
Núv. Eddufell 2-8		24			0,75	1	18	24	2	48
2 herb. Íbúð		7			0,5	0,75	4	5,25	2	14
3 herb. Íbúð		5			0,75	1	4	5	2	10
4 herb. íbúð		2			0,75	1	2	2	2	4
Samtals		38					**28**	37		**76**
Drafnarfell										
2 herb. Íbúð		4			0,5	0,75	2	3	2	8
3 herb. íbúð		11			0,75	1	9	11	2	22
4 herb. íbúð		2			0,75	1	2	2	2	4
Samtals		17					**13**	16		**34**

	Stæði á íbúð	Fjöldi íbúða	Samtals
Gestastæði Völvufell	0,1	20	**2**
Gestastæði raðhús	0,1	36	**4**
Gestastæði Eddufell	0,1	38	**4**
Gestastæði Drafnarfell	0,1	17	**2**

Viðmið	*Hámark*
95	**121**

* Námundað er upp fyrir gestastæði.

Á raðhúsalóðum í Völvufelli 31 – 41 verður fjölbýlishús í raðhúsastíl. Þar er gert ráð fyrir 12 íbúðum. Fjöldi bílastæða fyrir það fjölbýlishús fellur hér undir fjölda bílastæða fyrir raðhús.

Niðurstöður útreikningum á fjölda bílastæða er því:

Fjöldi stæða fyrir íbúðir í Völvufelli 47-59 ásamt gestastæðum eru 17 stæði.

Fjöldi stæða fyrir raðhúsin og fjölbýlishúsið í 31-41 með gestastæðum eru 31 stæði.

Fjöldi stæða fyrir íbúðir í Eddufelli, núverandi og nýjar, ásamt gestastæðum eru 32 stæði.

Fjöldi stæða fyrir íbúðir í Drafnarfelli ásamt gestastæðum eru 15 stæði.

Heildarfjöldi stæða fyrir núverandi og nýtt byggingarmagn á svæðinu er því samtals 95, gestastæði meðtalin.

Notast er við þennan fjölda í útreikningum hér eftir. Þessar tölur eru svo lækkaðar með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir, eftir því sem við á.

Fjöldi hjólastæða skal vera samtals 222 fyrir allt svæðið að lágmarki. Hjólastæðin skiptast eftir íbúðum:

Fjöldi hjólastæða fyrir Völvufell 47-51 eru **40 stæði.**

Fjöldi hjólastæða fyrir raðhúsin eru **72 stæði.**

Fjöldi hjólastæða fyrir Eddufell eru **76 stæði.**

Fjöldi hjólastæða fyrir Drafnarfell eru **34 stæði.**

90% af hjólastæðum á að vera í læstri geymslu og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtíma stæði fyrir gesti. Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Atvinnustarfsemi, skólar og önnur landnotkun

Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun er sýnd í töflu 6. Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir 2.800 m^2 leikskóla. Ekki er verið að bæta við verslun eða annarri þjónustu en núverandi þjónusta er tekin inn í matið. Fjölda stæða má sjá í töflu 7.

Tafla 6: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 2)

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m^2	1 á 75m^2	1 á 75m^2	1 á 40m^2	0,5 - 3 á 100m^2 A
	Iðnaður	1 á 300m^2	1 á 200m^2	1 á 100m^2	1 á 75m^2	0,2 – 0,6 á 100m^2 A
	Vörugeymsla	1 á 1500m^2	1 á 500m^2	1 á 360m^2	1 á 240m^2	
Verslun[1]	Matvöruverslun	1 á 100m^2	1 á 65m^2	1 á 65m^2	1 á 40m^2	2 - 3 á 100m^2 B
	Smærri verslun [<500 m^2]	1 á 200m^2	1 á 100m^2	1 á 100m^2	1 á 40m^2	
	Almenn verslun [>500 m^2]	1 á 100m^2	1 á 75m^2	1 á 65m^2	1 á 40m^2	
	Veitingastaður	1 á 100m^2	1 á 100m^2	1 á 65m^2	1 á 40m^2	

Tafla 7: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi

Atvinnustarfsemi	Stærð m2	Bílastæði	svæði 1	Bílastæði	svæði 1	Stærð m2 / herb.	Bílastæði	svæði 1	Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
Völvufell		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Samtals	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark	stærð	Lágmark
Leikskólar	Starfsmenn + sleppistæði					2.800	30	45	0,4 á starfsmann	0,4	65	26
									20 stæði per 100 nemendur	20	220	44
Núv. Verslun/þjónusta	Smærri verslun (>500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0,005	0,010	435	2	4	2-3 á 100	0,025	435	11
Samtals							32	49				81
Eddufell og Drafnarfell												
Eddufell núverandi verslun/þjónusta	Smærri verslun (>500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0,005	0,010	665	3	7	2-3 á 100	0,025	665	17
Drafnarfell núverandi verslun/þjónusta	Smærri verslun (>500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0,005	0,010	1.229	6	12	2-3 á 101	0,025	1.229	31
							9	19				47

Hér er gerð sú ágiskun að á um 200 barna, 10 deilda leikskóla verði um 60 starfsmenn (5 starfsmenn per deild auk 10 annarra). Fyrir leikskólann er metið að það þurfi 0,5 stæði per starfsmann sem viðmið og 0,75 stæði sem hámark.

Heildarfjöldi stæða fyrir leikskólann er því 30 stæði.

Fyrir núverandi verslun og þjónustu:

- **Völvufelli er metið 2 stæði**
- **3 stæði í Eddufelli**
- **6 stæði í Drafnarfelli**

Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir, eftir því sem við á.

Fjöldi hjólastæða skal vera 70 að lágmarki fyrir leikskólann. Af þessum 70 hjólastæðum þurfa 20% að vera í læstri geymslu (14 hjólastæði) og 80% staðsett sem næst inngangi fyrir gesti (56 hjólastæði). Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Hjólastæði fyrir núverandi verslun og þjónustu eru metin 11 í Völvufelli, 17 í Eddufelli og 31 í Drafnarfelli. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða fyrir verslunarrými séu í læstu rými og að 80% stæða séu staðsett sem næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

Möguleiki er á að fækka bílstæðum með því að samnýta stæði, en það fer eftir landnotkun, fjölda fyrirtækja/stofnana og íbúða á eftirfarandi svæði. Bílastæðaþörfin er ákvörðuð út frá mestu þörf yfir daginn (morgun, síðdegi, nótt o.s.frv.). **Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki frátekin (sérmerkt) fyrir ákveðin fyrirtæki, starfsmenn eða íbúðir.** Þannig geta mismunandi notendur samnýtt bílastæði. Eftirfarandi tafla sýnir ákvörðun á hlutfalli bílastæða eftir tíma dags.

Tafla 5 Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
Tímabil	*Morgun*	*Síðdegi*	*Kvöld*	*Síðdegi*	*Kvöld*
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir	30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaður/vöruhús	100%	100%	5%	5%	0%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Bíó / Menningarstarfsemi	15%	30%	90%	60%	100%
Ráðstefnusalir	100%	100%	5%	25%	5%
Skólar	100%	100%	0%	0%	0%
Spítali	100%	100%	10%	10%	10%
Íþróttavellir	30%	60%	90%	90%	90%

* Gera skal ráð fyrir hæmi nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarmúsnæði á svæði 1.
** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hæmi nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Tafla 8: Útreikningar á mögulegri samnýtingu bílastæða.

		Svæði 1 - viðmið				
Tegund húsnæðis Völvufelli	**Fjöldi stæða**	**Virkir dagar**			**Laugardagur**	
		Morgun	*Síðdegi*	*Kvöld*	*Síðdegi*	*Kvöld*
Íbúðir	15	8	9	15	9	15
Íbúðir-Gestastæði	2	0	1	1	2	1
Verslun/þjónusta	2	2	2	0	0	0
Samtals	**19**	**10**	**12**	**16**	**11**	**16**

Tegund húsnæðis Eddufell	**Fjöldi stæða**	**Virkir dagar**			**Laugardagur**	
		Morgun	*Síðdegi*	*Kvöld*	*Síðdegi*	*Kvöld*
Íbúðir	28	14	17	28	17	28
Íbúðir-Gestastæði	4	0	2	2	4	2
Eddufell verslun/þjónusta	3	1	2	0	3	0
Samtals	**35**	**15**	**21**	**30**	**24**	**30**

Tegund húsnæðis Drafnarfell	**Fjöldi stæða**	**Virkir dagar**			**Laugardagur**	
		Morgun	*Síðdegi*	*Kvöld*	*Síðdegi*	*Kvöld*
Íbúðir	13	7	8	13	8	13
Íbúðir-Gestastæði	2	0	0	0	0	0
Drafnarfell verslun/þjónusta	6	2	5	0	6	0
Samtals	**21**	**8**	**12**	**13**	**14**	**13**

Ekki er verið að samnýta bílastæði milli lóða en samnýting er möguleg þar sem verslun & þjónusta er í sama húsnæði og íbúðir.

- Samnýting er möguleg í **Völvufelli fyrir íbúðir nr. 47-51** með núverandi verslun & þjónustu í Völvufelli nr.13-21. Þörf fyrir fjölda bílastæða á því svæði reiknaðist sem 19 samtals fyrir íbúðir, gestastæði og verslun & þjónustu. **Með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 16** sem samsvarar 16% sparnaði.
- Samnýting er möguleg í **Eddufelli** fyrir íbúðir og núverandi verslun og þjónustu. Þörf fyrir fjölda bílastæða í Eddufelli reiknaðist sem 35 stæði en **með samnýtingu íbúða og verslunar og þjónustu er hægt að fækka bílastæðum niður í 30** sem samsvarar um 14% sparnaði.
- Samnýting er möguleg í Drafnarfelli fyrir íbúðir og núverandi verslun og þjónustu. Þörf fyrir fjölda bílastæða í **Drafnarfelli** reiknaðist sem 21 stæði en **með samnýtingu íbúða og verslunar og þjónustu er hægt að fækka bílastæðum niður í 14** sem samsvarar um 33% sparnaði.

Raðhúsin og leikskólinn eru með stæði inn á sinni lóð og taka því ekki þátt í samnýtingu.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

3.2 Deilibílar

Sem hluti af samgöngumati þarf að gera grein fyrir deilibílum og fjölda stæða fyrir þá. Uppbyggingaraðili / lóðarhafi semur við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum. Deilibílastæði skal vera staðsett nálægt inngangi og aðgengilegt öllum, óháð því hvort fólk býr/starfar á viðkomandi svæði eða ekki. Það samræmist einnig stefnu í Hverfisskipulagi Breiðholts þar sem gert er ráð fyrir deilibílastæðum miðsvæðis í Neðra Breiðholti. Ef uppbygging er fyrir fleiri en 100 íbúðir, gerir Reykjavíkurborg kröfu um að útvegað sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Hægt er að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt stæði fyrir deilibíl.

Íbúðir í Völfelli og Yrsufelli verða samtals 56, Eddufelli 38 (núverandi og nýjar íbúðir) og í Drafnarfelli verða íbúðirnar 17 samtals. Heildarfjöldi íbúða á svæðinu eru því 111 íbúðir og því er mælt með að hafa 1 deilibílastæði. Fækkað er þá um 4 stæði, 2 í Völvufelli og 2 á bílastæðunum hjá Eddu- og Drafnarfelli.

Fjöldi bílastæða í Völvufelli 47-51 er þá **14 stæði.**

Fjöldi bílastæða í Eddufelli **29 stæði.**

Fjöldi bílastæða Drafnarfelli **13 stæði.**

3.3 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Innnleiða þarf samgöngustefnu fyrir hvert svæði með það að markmiði að fækka bílstæðum enn frekar. Ef samgöngustefna leiðir til fækkunar bílastæða, þarf stefnan að vera hluti af ákvæðum skipulags. Við þróun á samgöngustefnu fyrir íbúðar- og skrifstofuhúsnæði er tekin ákvörðun um að innleiða eftirfarandi:

- Veita aðgengi að deilibíl fyrir starfsmenn og íbúa.
- Krafa um að fyrirtæki á svæðinu bjóði upp á samgöngusamninga.
- Læst hjólageymsla með aðgengi að pumpu og verkfærum, bæði fyrir íbúa og starfsmenn
- Rafhjól í hjólageymslu til útleigu, íbúum og starfsmönnum að kostnaðarlausu.
- Leiðir gangandi og hjólandi að biðstöðvum almenningssamgangna góðar, fallegar og skjólríkar.
- Uppbyggingaraðilar ræða við Reykjavíkurborg um leiðir til að bæta aðgengi almenningssamganga við uppbyggingarreitinn.

Hvatt er til þess að gerðir verði samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningssamgöngur í grenndinni og góðar hjólreiðatengingar eru á svæðinu. Þrjár biðstöðvar eru í innan við 400 m göngufjarlægð. Nú þegar býðst starfsmönnum Reykjavíkurborgar að vera á samgöngusamning og mun það þá eiga við um hinn nýja leikskóla. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 90% hjólastæða (20% fyrir atvinnustarfsemi) séu í læstri hjólageymslu, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Bent er á að skoða þann möguleika að staðsetja rafhjól í hjólageymslu fyrir íbúa sem og starfsmenn til útleigu. Einnig að komið verði upp aðstöðu til hleðslu rafhjóla í hjólageymslu. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum og fækkun bílastæða.

Með innleiðingu á samgöngustefnu fækkar bílastæðum við **leikskóla** um 3 stæði og eru þá **27 stæði**. Einnig fækkar stæðum við **Drafnarfell** um 1 stæði og eru þá **12 stæði.** Fyrir Völvufell og Eddufell er það lítið áætlað af stæðum fyrir atvinnustarfsemi að það næst ekki að fækka stæðum við innleiðingu samgöngustefnu.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur

Tíðar almenningssamgöngur geta fækkað fjölda bílastæða á svæði 1 um 10% ef aðgengi að biðstöðvum eru innan 400-600 m göngufæris við tvær biðstöðvar sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Völvufell er staðsett í innan við 400 m göngufjarlægð frá þremur biðstöðvum (Suðurfell, Norðurfell/Æsufell og Fellaskóla) þar sem ganga leiðir 3, 4, 12 og 17. Einungis leið 3/4 er með góða tíðni, þ.e. hátt þjónustustig (leiðir 3 og 4 eru sama leiðin, bara í sitthvora áttina). Hér er því lagt til að draga ekki úr bílastæðafjölda vegna þessa.

3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt

Bílastæði

3.5.1 Völvufell 47-51:

Grunntala – íbúðir og gestir:	17
Grunntala– atvinnustarfsemi:	2
Samtals grunntölur:	19
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	16
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	14
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	14
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningssamgöngur:	14

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og þjónustu í **Völvufelli 47-51 verði 14 stæði.**

3.5.2 Völvufell og Yrsufell raðhús og fjölbýlishús í raðhúsastíl:

Grunntala – íbúðir og gestir:	31
Grunntala– atvinnustarfsemi:	0
Samtals grunntölur:	31

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og gesti í **raðhúsunum Völvufelli og Yrsufelli og fjölbýlishúsin í raðhúsastíl verði 31 stæði.**

3.5.3 Völvufell leikskóli:

Grunntala– atvinnustarfsemi:	30
Samtals grunntölur:	30
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	27

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir **leikskólann í Völvufelli verði 27 stæði.**

3.5.4 Eddufell:

Grunntala – íbúðir og gestir:	32
Grunntala– atvinnustarfsemi:	3
Samtals grunntölur:	35
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	30

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	29
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	29
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningssamgöngur:	29

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og þjónustu í **Eddufelli verði 29 stæði.**

3.5.5 Drafnarfell:

Grunntala – íbúðir og gestir:	15
Grunntala– atvinnustarfsemi:	6
Samtals grunntölur:	21
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	14
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	13
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	12
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningssamgöngur:	12

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og þjónustu í **Drafnarfell verði 12 stæði.**

3.5.6 Heildarfjöldi bílastæða samantekt

- **Völvufell íbúðir 47-51 og núverandi atvinnustarfsemi: 14 bílastæði**
- **Völvufell og Yrsufell raðhús og fjölbýlishús í raðhúsastíl: 31 bílastæði**
- **Völvufell leikskóli: 27 bílstæði**
- **Eddufell núverandi og nýjar íbúðir og núverandi atvinnustarfsemi: 29 bílastæði**
- **Drafnarfell íbúðir og núverandi atvinnustarfsemi: 12 bílastæði**

Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu er því 113 bílastæði

Gert er ráð fyrir að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða sé inni í þessum fjölda stæða. Út frá kröfum Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þá er miðað við að stæði fyrir hreyfihamlaða væru 2 við íbúðirnar í Völvufelli 47-51, 2 við fjölbýlishúsið Völvufelli 31-41, 3 við íbúðirnar í Eddufelli, 2 við íbúðirnar í Drafnarfelli og 3 við leikskólann.

Bílstæði eru inná hverri lóð og því er bara samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnustarfsemis í sama húsi.

Bílastæði Drafnarfells er innan lóðar Drafnarfells 2-18, Eddufell er með stæði innan sinnar lóðar og svo að auki á Eddufell 2-8 bílastæðalóð (sem er staðsett við Drafnarfell). Drafnarfell og Eddufell munu samnýta þau stæði.

3.5.7 Hjólastæði

Fjöldi hjólastæða var metinn í töflu 5 og 7 fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi.

Hjólastæðin skiptast því:

- **Völvufell 47-51:**
  - íbúðir og gestir: **40 hjólastæði**
  - atvinnustarfsemi: **11 hjólastæði**
- **Völvufell og Yrsufell raðhús íbúðir og gestir: 72 hjólastæði**

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

    - Þau skiptast í **24 hjólastæði fyrir fjölbýlishúsið** í 31-41 og **48 fyrir raðhúsin**.
- **Völvufell leikskóli: 70 hjólastæði**
- **Eddufell**
    - íbúðir og gestir: **76 hjólastæði**
    - atvinnustarfsemi: **17 hjólastæði**
- **Drafnarfell**
    - íbúðir og gestir: **34 hjólastæði**
    - atvinnustarfsemi: **31 hjólastæði**

Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 350.

Þetta er lágmarksfjöldi hjólastæða fyrir hvert svæði. Gert er ráð fyrir að fyrir íbúðir séu 90% af hjólastæðum í læstri geymslu og 10% við inngang. Fyrir verslunarhúsnæði er gert ráð fyrir að 20% af hjólastæðum séu í læstri geymslu og 80% við innganga.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

4. Heimildaskrá

Mannvit. 2018. *Reglubundið mat á stöðu og þróun bílaumferðar og almenningssamgangna.* s.l. : Vegagerðin, 2018

Reykjavíkurborg. 2019**.** *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.* Reykjavík : Reykjavíkurborg, 2019.

Reykjavíkurborg. 2020**.** Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá.* [Á neti] 1. júlí 2020. https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/.

Reykjavíkurborg. 2024**.** Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá.* [Á neti] 15.febrúar 2024. https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/.

SSH. 2015. *Höfuðborgarsvæðið 2040*. s.l. : Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH, 2015.

SSH og VSÓ. 2015. *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Umferðarspá.* s.l. : SSH, 2015.

SSH. 2018. *Svæðisskipulagið. Höfuðborgarsvæðið 2040. Tillaga að breytingu á svæðisskipulagi*. s.l. SSH, 2018.

VSÓ. 2006. *Nýtt umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins.* Reykjavík : Vegagerðin, 2006.

Höfundaréttur © 2024 Mannvit. Allur réttur áskilinn.