



Drafnarfell 10,12,14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Kristins Pálssonar, dags. 28. nóvember 2024, um hækkun vegna hússins að nr. 10, 12 og 14 við Drafnarfell skilgreint sem verslun og þjónusta. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar hjá verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin að Drafnarfelli 10,12, og 14 borgarhluta 6 og er hluti af verslunar og þjónustusvæði VB/18

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Völvufell þróunarreitir samþykkt í borgarráði þann 11.júní 2024.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa hvort heimilt er að hækka bygginguna að Drafnarfelli 10,12,14 en byggingin stendur á lóð Drafnarfells 2-18. Húsin á lóðinni eru sambyggð og hafa hafa verið skipt upp líkt og kemur fram í skilmálatöflu. Heimilt er að hafa þakgarð ofan á verslunar og þjónusturými Drafnarfells 6-12 en engar byggingarheimildir eru til staðar á þeim hluta. Drafnarfell 14 – 18 hefur heimild fyrir að hámarki 5 hæðum ásamt kjallara. Hámarkshæð Drafnarfells 2-4 eru þrjár hæðir.

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





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 gæstirými á jarðhæð. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þaktrágangur eða gluggatrágangur 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. Kvóð er um samnýtingu bílastæða á bílastæðalóð Eddufells 2-8. Þar er kvóð um að Drafnarfelli 2-18 hafi sameiginleg afnot af 16 bílastæðum á bílastæðalóð Eddufells 2-8, sem staðsett er við hlið lóðar Drafnarfells 2-18. Kvóð er um göngutengsl á vesturhluta lóðar. Kvóð um laghir á lóð mun koma fram á mællblaði. Við ákvörðun fjólda hjólastæða skal fylgja samgöngumati Mannvitis 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. Heimild er fyrir þakgarði ofan á Drafnarfelli 6-12 með gegnæsjá gjörðingu og/öðra skjólveggi til norðurs. Metnaður skal lagður í efnisval og útfærslu skjólveggs og skal hann falla vel að hönnun bygginga sem fyrir eru.

8.3.6. Sorplausnir

Sorpskipli eða djúpgámalausn skal gera ráð fyrir á lóð.

Niðurstaða

- Ekki er heimilt að byggja ofan á Drafnarfell 10 og 12. Heimild til ofanábyggingar er á Drafnarfelli 14-18.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey Björg Sigurðardóttir

verkefnastjóri



Reykjavík