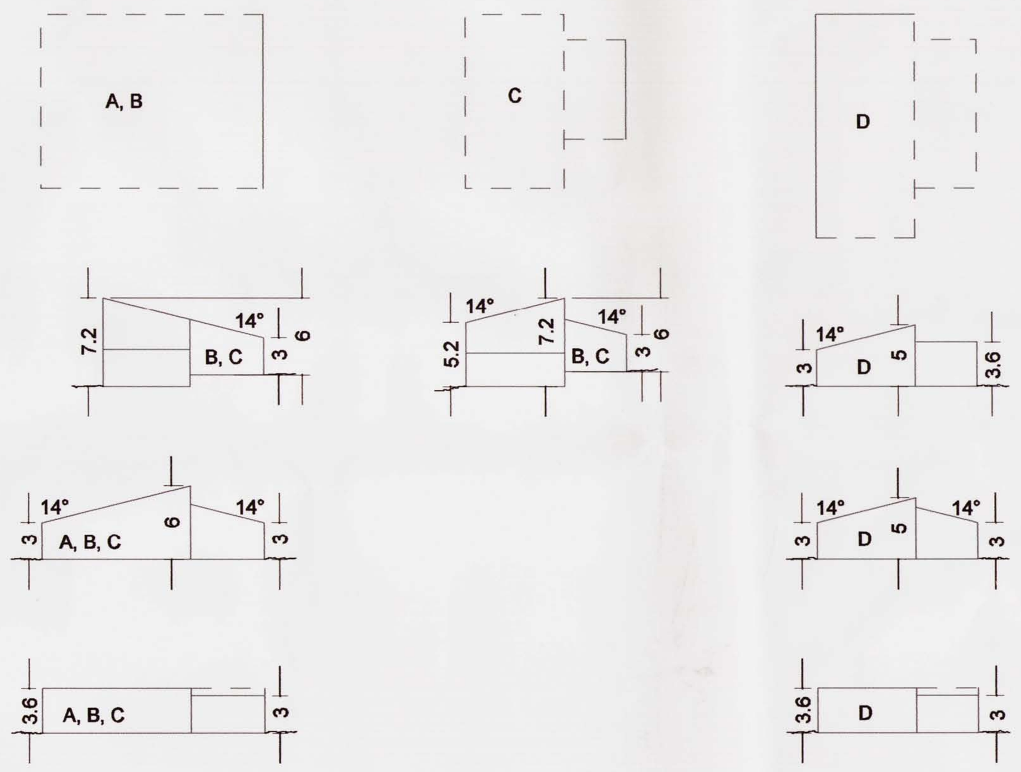
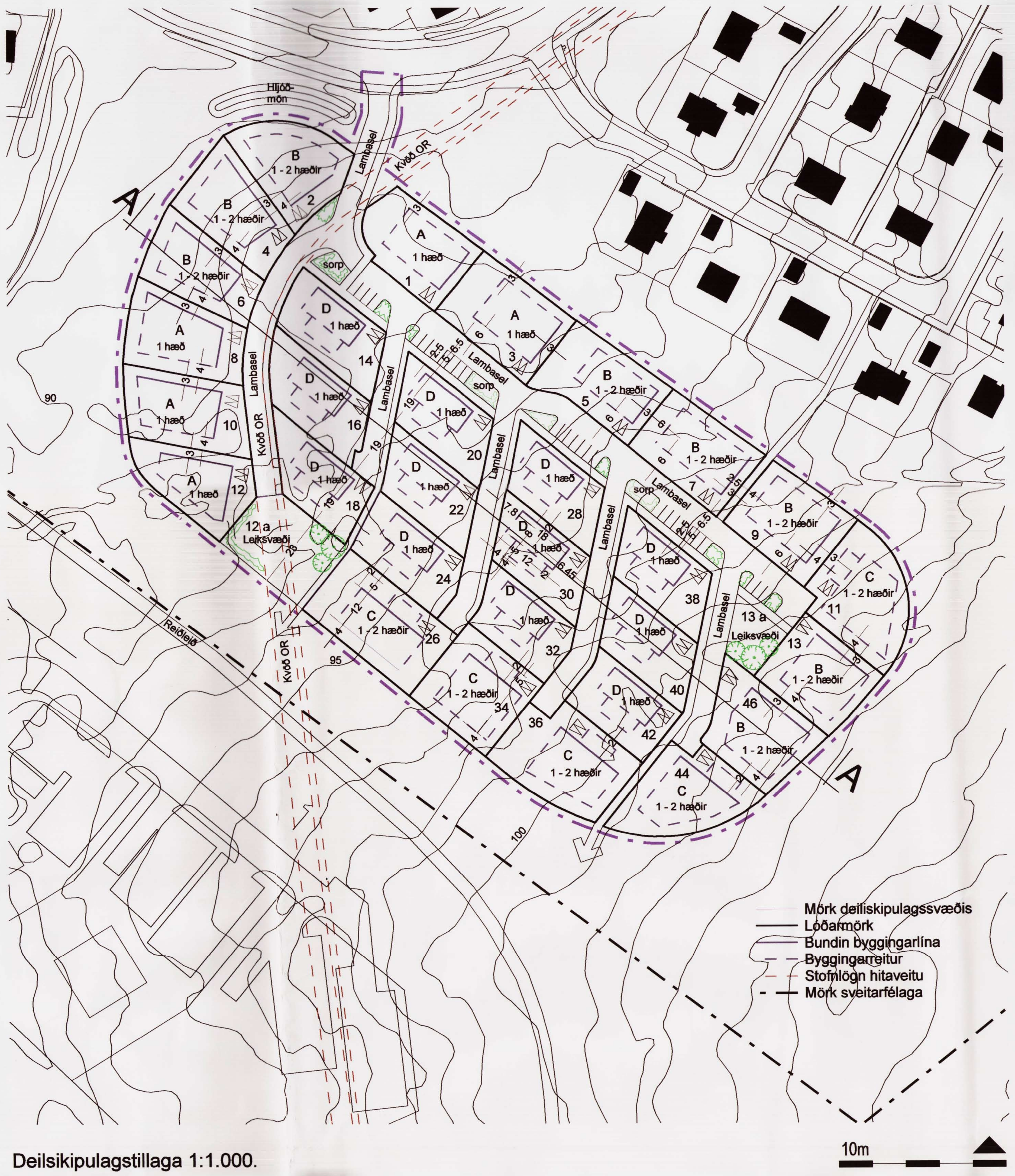
Yfirlitsuppdráttur 1:2.000.

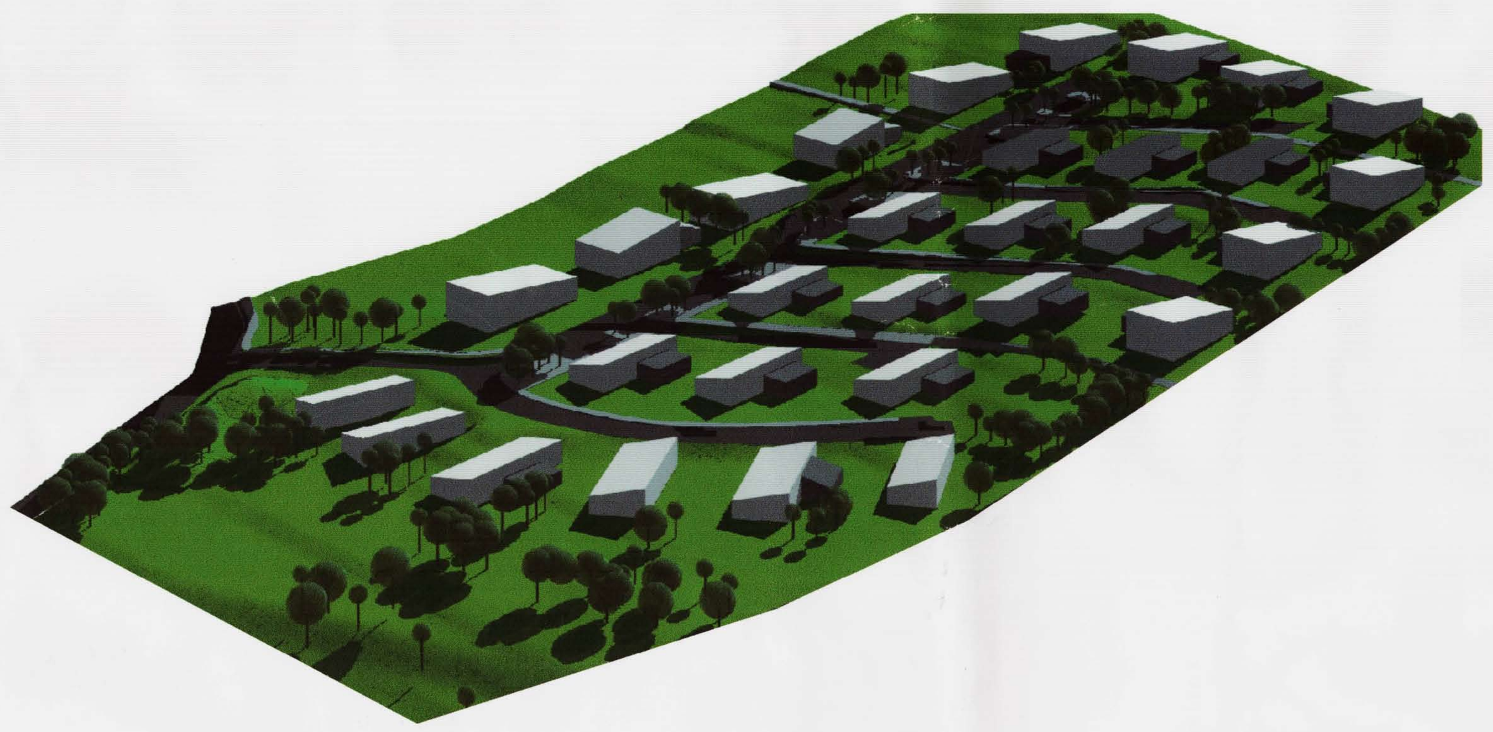


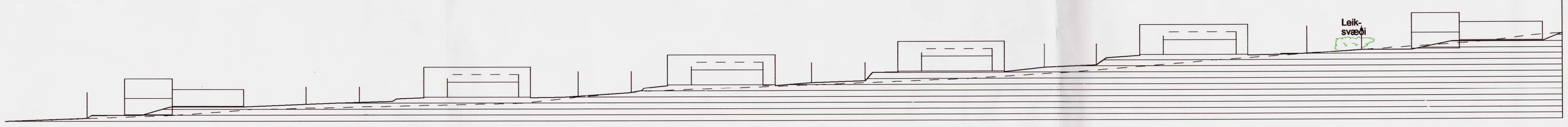
Skýringamyndir 1:500.



Deilsikipulagstillaga 1:1.000.

Hluti aðalskipulags Reykjavikur 2001 - 2024.





Snið A A 1:500.

Greinargerð.

Staðhættir:

Á óbyggðum reit ofan Jaðarsels í Seljahverfi er gert ráð fyrir þyrpingu einbýlishúsa. Svæðið sem er um 2.5 ha að stærð afmarkast af Jaðarseli til norðurs, sérbýlishúsabyggð við Klyfjasel til norðurs og norðausturs, einbýlishúsabyggð við Lækjarsel til norðvesturs og landamörkum Kópavogs til suðvesturs og suðausturs. Landhalli er tiltölulega lítill til norðvesturs. Af efri hluta svæðisins er útsýni yfir borgina.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir þéttingu íbúðarbyggðar á svæðinu. Stofnstígur er fyrirhugaður Reykjavíkurmegin marka sveitarfélaga, en reiðleið er Kópavogsmegin. Suðaustan svæðisins er fyrirhuguð stofnbraut, Arnarnesvegur, sem mun tengja saman Breiðholtsbraut og Reykjanesbraut. Sunnan svæðisins er að rísa háreist fjölbýlishúsabyggð efst í Salahverfi í Kópavogi.

Aðkoma að svæðinu er um Jaðarsel. Aðal hitaveituflutningsæð O.R. liggur um svæðið og tekur byggðin mið af legu hennar.

Hljóðvist á svæðinu er vel innan við viðmiðunarmörk gagnvart fyrirhugðuðum Arnarnesvegi. Gert er ráð fyrir hljóðmön meðfram Jaðarseli til að tryggja hljóðvist skv. reglugerð.

Skipulagsskilmálar:

Deiliskipulagssvæðið er í grónu hverfi. Því er lögð áhersla á að ekkert jarðrask verði utan lóðamarka. Opnum svæðum milli hinnar nýju þyrpingar og núverandi byggðar verði ekki raskað. Í deilsikipulagstillögunni er gert ráð fyrir 18 jaðarlóðum og 12 minni lóðum um miðbik svæðisins. Á reitnum eru tvö leiksvæði sem tengjast göngustígum milli þyrpinga í Seljahverfi og stofnstígakerfi. Á öllum lóðum er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum og auk þess einu stæði fyrir hverja lóð á borgarlandi.

Sorpi verði komið fyrir í sorpgerðum við götu sem liggur frá norðvestri til suðausturs. Því er aðvelt að koma fyrir litlum gámum til flokkunar sorps. Sorpgerðin eru umlukin gróðri.

Byggingarskilmálar fyrir alla þyrpinguna:

Á svæðinu eru einbýlishús og ekki verða leyfðar aukaíbúðir í húsum. Lögð verði áhersla á að fella öll hús vel að landi. Við hönnun húsa verði haft í huga að mynda skjólgóða króka að sunnanverðu.

Endanlegar stæðir lóða koma fram á mæliblaði. Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti þessum. Heildregnar byggingarlínur eru bindandi þannig að hluti af viðkomandi hlið húss skal fylgja línunni. Brotin lína sýnir byggingarreit og skulu hús standa innan hans. Eftirtaldir byggingarhlutar mega þó fara út fyrir byggingarreit þar sem það brýtur ekki í bága við eldvarnarákvæði:
Skyggni yfir anddyri.
Nettar svalir efri hæðar á tveggja hæða hluta húsa.
Tröppur við innganga.
Minniháttar útkrögun glugga.
Nett þakskegg / þakskyggni.

Á öllum húsum má gera ráð fyrir lítt hallandi þökum og / eða einhalla þökum með þakhalla allt að 14°. Þess skal alltaf gætt að einhalla húsþök halli niður að norðlægum eða austlægum hliðum húsa til að lágmarka slagskugga.

Á skýringamyndum eru gefnar upp hámarkshæðir yfir aðalgólfi. Gólfkóti aðalgólfs verður gefinn upp á hæðarblöðum. Þar verða einnig gefnir upp kótar horna lóða.

Hús á jaðarlóðum:

Á jaðarlóðum má brúttó flatarmál húsa vera allt að 240 m^2. Neðst, norðvestast og vestast eru 5 hús af gerð A sem verði einnar hæðar, en önnur hús á jaðarlóðum eru af gerðum B og C mega vera einnar hæðar eða tveggja hæða að hluta þannig að húsin stallist með landhalla.

Gerð A: Fimm einnar hæðar einbýlishús verði með lítt hallandi þökum og / eða einhalla þökum með þakhalla allt að 14°.

Gerð B: Átta einbýlishús sem mega vera á einni hæð (eins og gerð A) eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð. Á húsunum má gera ráð fyrir lítt hallandi þökum og / eða einhalla þökum með þakhalla allt að 14°.

Gerð C: Fimm einbýlishús sem mega vera á einni hæð (eins og gerð A) eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllun taki upp landhalla í lóð. Byggingarreitir bílskúra eru 2 m frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að hafa glugga í bílskúrum í átt að lóðarmökum. Á húsunum má gera ráð fyrir lítt hallandi þökum og / eða einhalla þökum með þakhalla allt að 14°.

Hús á miðsvæði:

Gerð D. Á miðhluta svæðisins eru 12 lóðir þar sem gert er ráð fyrir nettum húsum. Aðalhús má vera allt að 144 m^2 og auk þess er heimilt að reisa allt að 40 m^2 útbyggingar sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs. Húsin verði á einni hæð og brúttó flatarmál getur orðið allt að 184 m^2. Landhalli verði tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa, sjá snið A-A.

Byggingarlína er aðeins 2 m frá norðurlóðamörkum. Á norðurvegg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8 m hæð yfir aðalgólfi. Á húsunum má gera ráð fyrir lítt hallandi þökum og / eða einhalla þökum með þakhalla allt að 14°. Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhúsi, skal því halla niður að norðanverðu.

Þann 21.01.2005 eru gerðar eftirtaldar breytingar: Þremur húsum af gerð A er breytt í gerð B. Götuheiti og húsnúmer eru færð inn á uppdrátt. Stígatengsl eru lagfærð.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í Skipulagsráði þann 19. jan. 2005 og í Borgarráði þann 3. febr. 2005

Tillagan var auglýst frá 12. nóv. 2004 með athugasemdafresti til 27. des. 2004.

Auglýsing um gildistöku deiliiskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________ 200_.

ÍBÚÐARSVÆÐI VIÐ JAÐARSEL

MILLI KLYFJASELS OG LÆKJARSELS. DEILISKIPULAGSTILLAGA 1:1.000.

UNNIÐ FYRIR SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ REYKJAVÍKUR.

Hús og skipulag ehf, Bolholti 8, 105 Reykjavík, sími 511 1099 og 894 7040.
Hildigunnur Haraldsdóttir, arkitekt FAÍ

Dags. 25.10.2004. Br. 21.01.05.