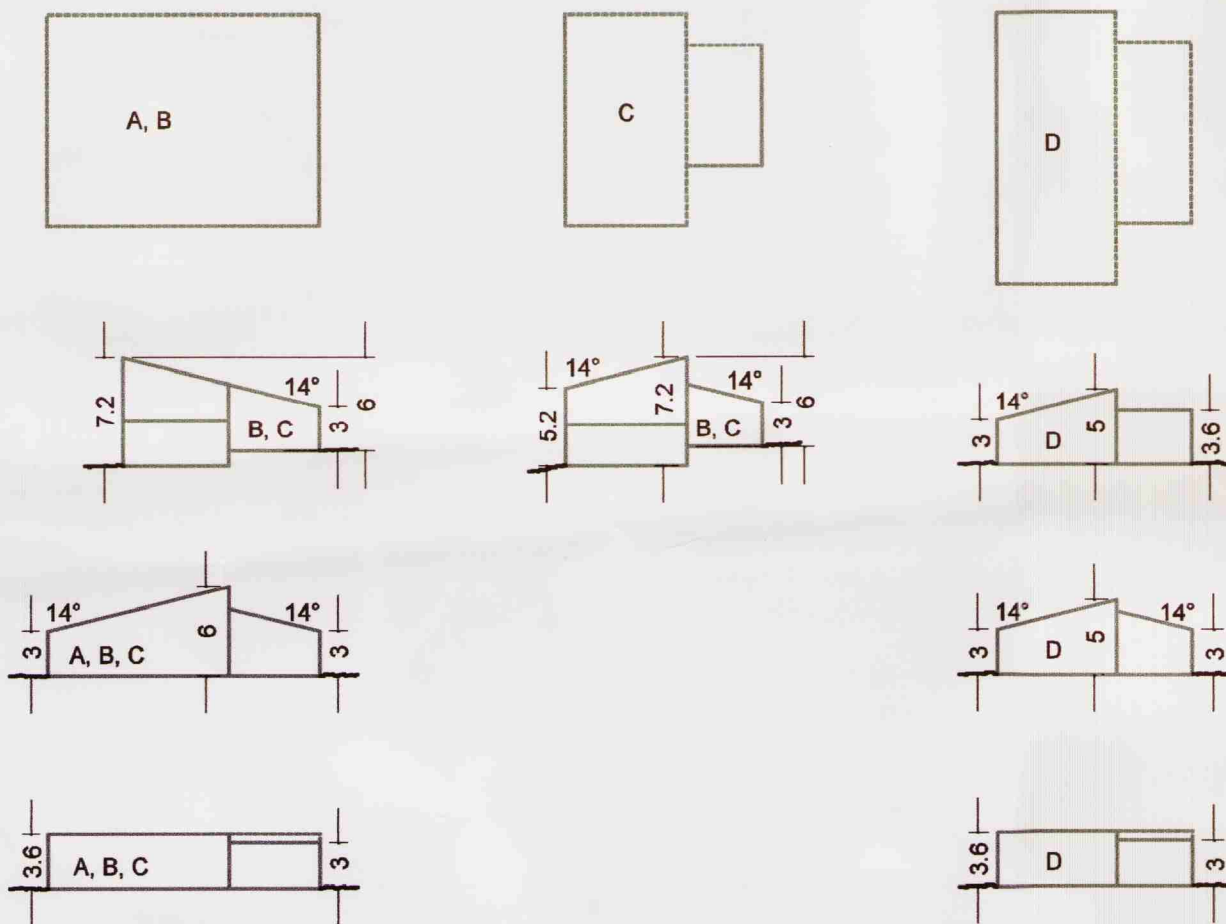




Yfirlitsuppráttur 1:2.000.



Skýringamyndir 1:500.



Deiliskipulagstillaga 1:1.000.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2001 - 2024

**Greinargerð.**

**Staðhættir:** Á byggingum 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, sérbýlishúsbýgging við Klyfjasel til norðurs og norðausturs, einbýlishúsbýgging við Lækjarsel til norðvesturs og landamörkum Kópavogs til suðvesturs og suðausturs. Landhali er tölulega lítil til norðvesturs. Af efri hluta svæðisins er útsýni yfir borgina.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir þéttingu íbúðarbygginga á svæðinu. Stofnstigur er fyrirhugaður Reykjavíkumegin marka sveitarfélaga, en reiðleio er Kópavogsmegin. Suðaustan svæðisins er fyrirhuguð stofnbraut, Arnarnesvegur, sem mun tengja saman Breiðhólshlíð og Reykjanesbraut. Sunnan svæðisins er að rísa hárest fjölbýlishúsbýgging eftir í Salahlíð í Kópavogi.

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

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

**Skipulagskilmálar:** Deiliskipulagssvæðið er í grónu hverfi. Því er lögð áhersla á að ekkert jararask verið utan lóðarmarka. Opnum svæðum milli hinna nýju þyrpinga og núverandi byggjar verði ekki raskað. Í deiliskipulagsstillingunni 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 stofnstigakerfi. Á öllum lóðum er gert ráð fyrir tveimur bílastöðum og auk þess einu stæði fyrir hverja lóð á borgarlendi.

**Byggingarskilmálar fyrir alla þyrpinguna:** Á svæðinu eru einbýlishús og ekki verða leyfðar aukabúðir í húsum. Lögð verði áhersla á að fella öll hús vel að landi. Við hönnun húsa verði hafa í huga að myndja skjólgóða króka að sunnanverðu.

Endanlegar stæðir lóða koma fram á mællabláð. Byggingarreitir eru sýndir á mællabláðum og á deiliskipulagsupprættum þessum. Heiðregnar byggingarreitir eru bindandi þannig að hluti af viðkomandi hlíð húss skal fylgja línunni. Brotin lína sýnir byggingarreit og skulu hús standa innan hans. Eftirlíndir byggingarhlutar mega þó fara út fyrir byggingarreit þar sem það brytur ekki í bága við eldvarnarákvæði. Skyggni yfir anddyri. Nettar svarir efn hæðar á tveggja hæða hluta húsa. Tréppur við innganga. Minniháttar útkörnun 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 húsbök halli niður að norðlægum eða austlægum hlöðum húsa til að lágmarka slagskugga.

Á skýringamyndum eru gefnar upp hámarks hæðir yfir aðalglöf. Gölfkoti aðalglöfs verður gefinn upp á hæðarblöðum. Þar verða einnig gefnar upp kótar horna lóða.

**Hús á jaðarlóðum:** Á jaðarlóðum má bruttó flatarmál húsa vera allt að 240 m<sup>2</sup>. Neðst, norðvestast og vestast eru 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 húsinn stállist með landhalla.

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

Gerð B: einbýlishús sem mega vera á einni hæð (eins og gerð A) eða stölluð og að hluta til á tveimur hæðum þannig að stöllum taki upp landhalla í lóð. Á húsum 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 stöllum taki upp landhalla í lóð. Byggingarreitir bliskúra eru 2 m frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að hafa glugga í bliskúrum í átt að lóðarmörkum. Á húsum 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<sup>2</sup> og auk þess er heimilt að reisa allt að 40 m<sup>2</sup> útbýggingar sunnan húsa sem gefa skjólgóða króka til suðausturs og suðvesturs. Húsin verði á einni hæð og bruttó flatarmál getur orðið allt að 184 m<sup>2</sup>. Landhali verði tekinn upp þannig að lóð halli niður að götu neðan húsa, sjá snið A-A.

Byggingartína er aðeins 2 m frá norðurlóðarmörkum. Á norðrugg er aðeins heimilt að hafa glugga yfir 1.8 m hæð yfir aðalglöf. Á húsum má gera ráð fyrir lítt hallandi þökum og / eða einhalla þökum með þakhalla allt að 14°. Ef um einhalla þak er að ræða á aðalhlíð, skal því halla niður að norðanverðu.

Þann 21.01.2005 eru gerðar eftirlíndar breytingar: Þremur húsum af gerð A er breytt í gerð B. Gótuheiti og húsnúmer eru færð inn á upprætti. Stílgatengi eru lagfærð.

\* Breyting í október 2006  
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 03.02.2005

Eftirlíndur texti var felður út úr skilmáttunum á upprætti:  
"Sorpi verði komið fyrir í sorperðum við götu sem liggur frá norðvestri til suðausturs. Því er auðvelt að koma fyrir litlum gámum til flokkunar sorps. Sorperðin eru umtalin groðri". Á upprætti eru sorperðin einnig felld út.

Þessi í stað verði sorpi komið fyrir innan hverrar lóðar. Þar sem gert var ráð fyrir sorperðum við götu verði groðursett. Ákvæðið hefur verið að breyta heiti deiliskipulagsins til samræmis við götuheiti. Hét áður - íbúðarsvæði við Jaðarsel en heitir nú - íbúðarsvæði við Lambasel.

Þar sem um titillulega nýtt deiliskipulag er að ræða er talið rétt að fella eldra deiliskipulag úr gildi og samþykka nýtt. Með þessu deiliskipulagi fellur úr gildi núgildandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 03.02.2005.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í SKIPULAGSKRÁÐI þann 10. júní 2006

Tillagan var grenndarkynnt frá 23. maí 2006 með athugasemdafrest til 21. des 2006.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2006.

*e.ú. Agustía Sambjörnsdóttir*

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.