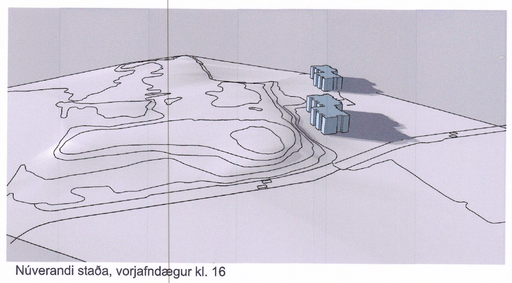
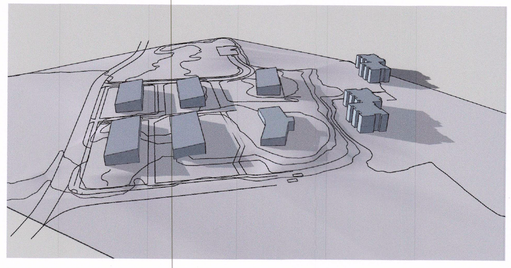
Tillaga mkv. 1:1000.

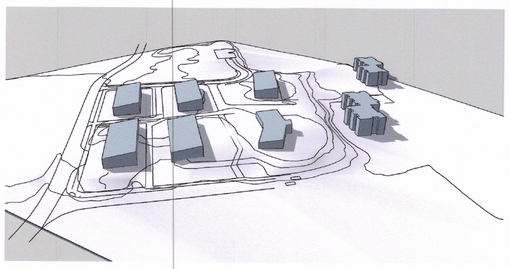
Ásýndarmyndir



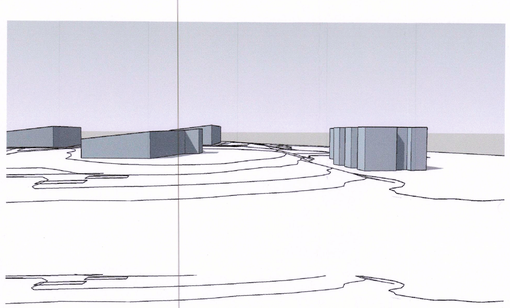
Núverandi staða, vorjafndægur kl. 16



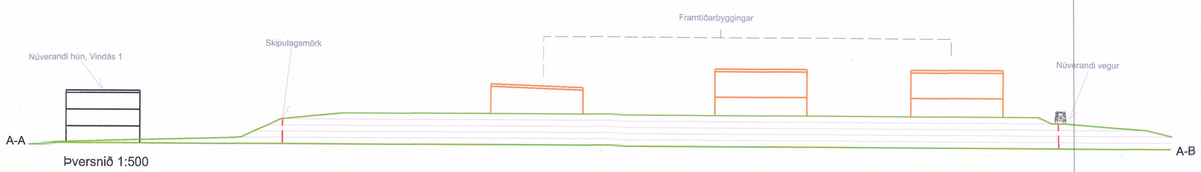
Eftir breytingu, vorjafndægur kl. 16



Eftir breytingu, sumarsólstöður kl. 16



Þversnið, 8 júní kl. 12



Þversnið 1:500

Greinargerð

1. Inngangur
Deiliskipulag þetta nær yfir 6 lóðir við Brekknaás og Vindás í Reykjavík. Um er að ræða óbyggðar lóðir. Svæðið afmarkast af Selásbraut, Brekknaás og Vindás. Stærð svæðisins er 1,8 ha og er óbyggt svæði sem er skilgreint sem íbúðarsvæði á Aðalskipulagi Reykjavikur 2010-2030 m.s.br. Í aðalskipulaginu segir að leyfileg er uppbygging 60 íbúða auk búsetukjarna fyrir fatlaða. Hæð húsa 1-3 hæðir einnig er sagt að tryggja þarf að uppbygging á svæðinu beri með sér grænt yfirbragð með rúmgóðum garð- og leiksvæðum. Gert sé ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu. Í skipulagsskilmálum fyrir hverfisskipulag í Selá í 7.3.13. eru forsendur fyrir nýtt deiliskipulag reifaðar. Þar segir svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi en gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.

2. Skipulagsgögn
Deiliskipulagið er sett fram á uppdrætti í mælikvarðanum 1: 1.000 á uppréttri loftmynd frá Loftmyndum og kortagrunni Reykjavíkurborgar, inn á uppdrætti er greinargerð deiliskipulagsins.

3. Markmið
Markmið hönnunar er svæðisins er að vinna með landslag svæðisins, hafa blágrænar ofanvatnslausnir, gera góðar göngutengingar, sameiginlegt garðsvæði, tenging við leiksvæði og góða aðkomu að íbúðarhúsnæði.

4. Skipulagssvæðið
Svæðið er að mestu óraskað í dag gróið holt, með lúpínu og trjágróðri og malbikuðu bílastæði. Svæðið liggur sunnan við fjölbýlishús við Vindás, þversnið neðst til vinstri sýnir snið í núverandi land. Á svæðinu er ríkjandi austanátt. Stuttar göngulengdir eru í skóla og frístundir í Seláshverfi og hesthúsabyggð í Víðidal.

5. Almennir skilmálar
Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um.

5.1. Hönnun og uppdrættir
Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012). Við hönnun bygginga skal gengið út frá reglugerð um hávaða (724/2008).

5.2. Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mælibladi fyrir hverja lóð. Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

5.3. Frágangur lóða
Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær framkvæmdir séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. Mæliblaði. Lóðarhafi skal ganga frá sinni lóð meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

5.4. Almenningssvæði
Skilgreind eru dvalarsvæði þar sem hægt er að koma fyrir bekkjum, leiktækjum og öðrum gögnum til almenningsnota. Vísað er til núverandi leiksvæðis sem er innan skilmálaeiningar 7.3.8.

5.5. Aðkoma og aðgengi
Af Brekknaás og Selásbraut. Innan svæðisins er einn botnlangi og frá honum er ekið inn á þrjú bílastæðasvæði. Gönguleið liggur þvert í gengum svæðið frá Brekknaás til norðurs og frá Selásbraut til vesturs á tveimur stöðum.

5.6. Bílastæði
Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð. Byggingarreitur er skilgreindur við bílastæði þar sem gert er ráð fyrir reiðhjólageymslur allt að 35 m², reiðhjólageymslur mega einnig vera innan byggingarreits íbúðarhúss. Bílastæðalínur sýndar á uppdrætti til viðmiðunar.

5.7. Gönguleiðir
Gönguleiðir eru sýndar á skipulagsuppdrætti en almennt eru gönguleiðir meðfram götum og eru stígar 2,5 metra breiðir.

5.8. Sorpgámar
Gert er ráð fyrir djúpgámum innan svæðis á tveimur stöðum. Djúpgámar skulu samnýttir innan svæðis. Staðsetning er skilgreind út frá hönnunarviðmiðunum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík en einnig er fjarlægð frá íbúðarkjarna fyrir fatlaða lágmörkuð. Stærð gáma skal miðast við hönnunarviðmið Reykjavíkurborgar um úrgangslausnir. Kvöð er sett vegna aðkomu losunarbíla. Eignarhald á lóð undir djúpgáma.

6. Veitur
Veitur tengjast veitukerfi borgarinnar.

7. Blágrænar ofanvatnslausnir
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum innan svæðis, rennslisstefna og söfnunarstaðir eru sýndir til viðmiðunar á uppdrætti.

8. Sérskilmálar
Sérskilmálar fyrir VEL.

- Búsetukjarna fyrir fatlaða.
- 7 íbúðir ásamt stoðrýmum.
- Hámarkshæð frá gólfkvóta er 4,5m
- Á einni hæð.
- Lóðarstærð 2178 m².
- Nýtingarhlutfall innan lóðar að hámarki 0,3.

Skilmálar fyrir fjölbýlishús.

- 5 hús á tveimur hæðum, 12 íbúðir í hverju húsi (15x45m).
- Hámarkshæð frá gólfkvóta 7,5 m.
- Tveggja hæða.
- Lóðastærðir milli 1556-1976 m².

9. Skuggavarp
Skuggavarpsmyndir sýna skuggavarp á svæðinu miða við óbreytta stöðu annarsvegar og með tilkomu nýju byggðarinnar hins vegar. Mynd sem sýnir núverandi stöðu sýnir skuggavarp kl. 16 á vorjafndægri (20 mars) og sumarsólstöðum (21 júní). Skuggastaða á haustjafndægri (21 sept.) kl. 16 er sú sama og á vorjafndægri og á vetrarsólstöðum kl. 16 er myrkur. Eins og sést á myndunum munu nýju byggingarnar ekki skerða sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3, mestan part ársins.

10. Umhverfisáhrif
Umhverfisáhrif eru talin vera óveruleg. Um er að ræða óbyggðan reit í þegar byggðu hverfi, þéttingarreitur. Sett er einnar hæðar hús næst byggðinni við Vindás til þess að lágmarka áhrif nýrrar byggðar á hverfið. Skipulagið gerir ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausna.

11. Auglýsingar og afgreiðsla

Eftir auglýsingu var lóð fyrir VEL minnkuð úr 2975 m² í 2178 m². Sett var inn kvöð um gróður á milli núverndi byggðar og nýrra húsa. Byggingarreit efstu fjölbýlishúsalóðar austan megin var færður lítilega til suðurs til þess að koma í veg fyrir skuggavarp frá neðsta fjölbýlishúsinu. Bætt var við kafla 9. Skuggavarp og settar inn á uppdrátt fjórar skuggavarpsmyndir. Bætt var inn í kafla 5.6. reiðhjólageymslur mega einnig vera innan byggingarreits íbúðarhúss.

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eftir breytingu.

Skýringar

- Lóðarmörk
- Byggingarreitur íbúðarhúss
- Byggingarreitur fyrir reiðhjólageymslu
- Nýjar byggingar til skýringar
- Gönguleiðir til viðmiðunar
- Gönguleiðir til skýringar
- Götur
- Bílastæði til skýringar
- Ofanvatnslausnir (staðsetning til viðmiðunar)
- Djúpgámar
- Kvöð um aðgengi
- Kvöð um gróður
- Deiliskipulagsmörk

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 7. júlí 2021 og í borgarráði þann 22. júlí 2021.

Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 með athugasemdafresti til 13. apríl 2021.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____20__.

BR.	DAGS.	BREYTING	REIKN.	TEIKN.

VERKKAUPI - HEIMILISFANG, DAG

LANDMÓTUN ehf HAARABORG 12 · 208 KÓPAVOGUR · S: 575 5300 · KT. 50/1204-2760 · NETF: landmotun@landmotun.is

Vindás - Brekknaás
DEILISKIPULAG

DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	SKIPULAG: MÓ, ÓG, EÞ TEIKNAÐ: SAMÞYKKT KT.
KVARDI: 1: 1.000 A1	KÓPAVOGUR DAGS. 29.01.2021
VERKNR. 0000-0i2003	TEIKN. NR. 00 BR. 24.06.2021