



Reykjavík 11.02.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 10. febrúar 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Brekknáás

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að deiliskipulagi fyrir 6 lóðir við Breknás og Vindás 1.8 ha af stærð. Svæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 með síðari breytingum. Í aðalskipulagi segir að leyfilegt sé uppbygging á 60 íbúðum auk búsetukjarna fyrir fatlaða, samkvæmt uppdr. Landmótunar dags. 29. janúar 2021.

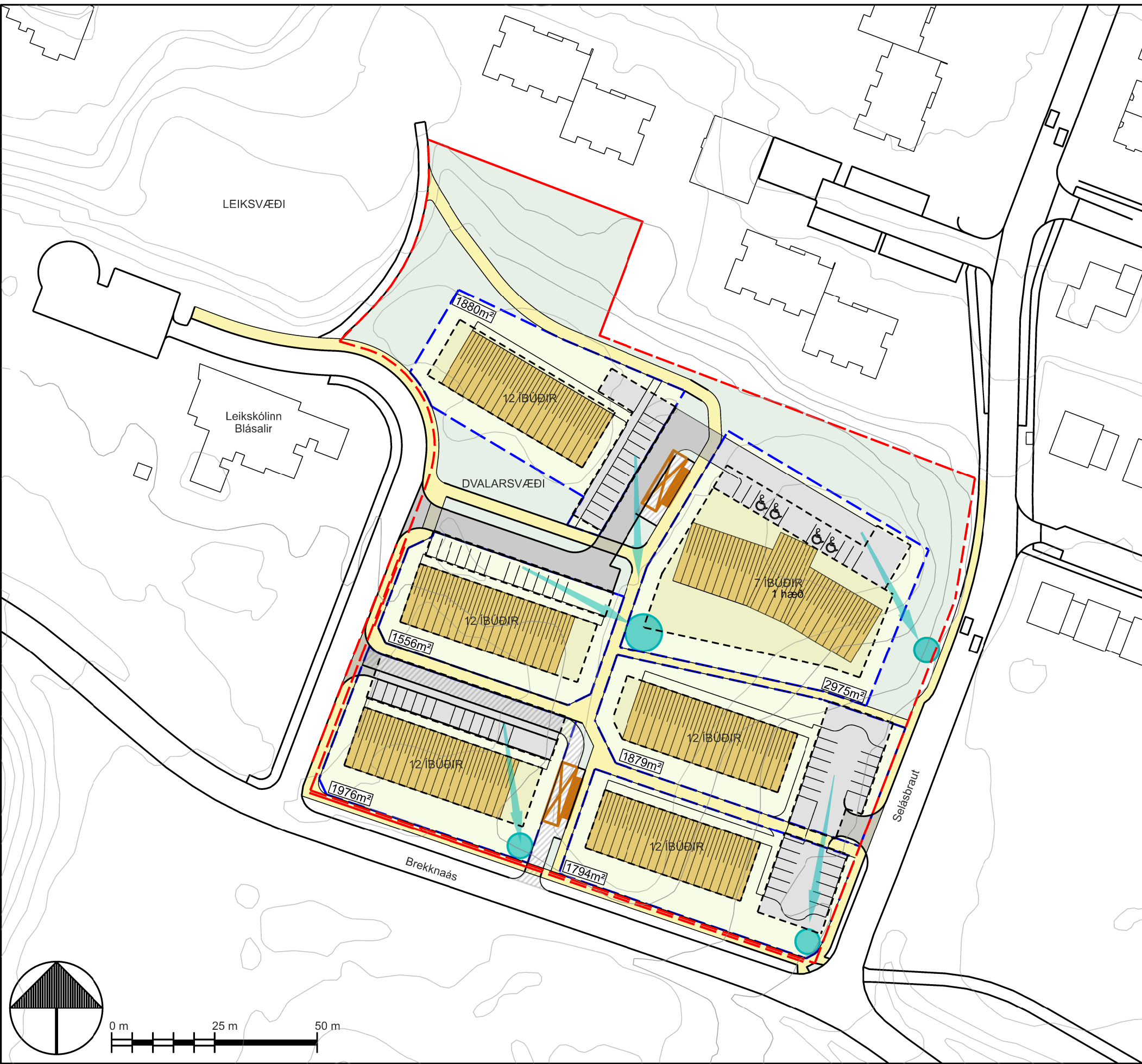
Ólafur Melsted verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

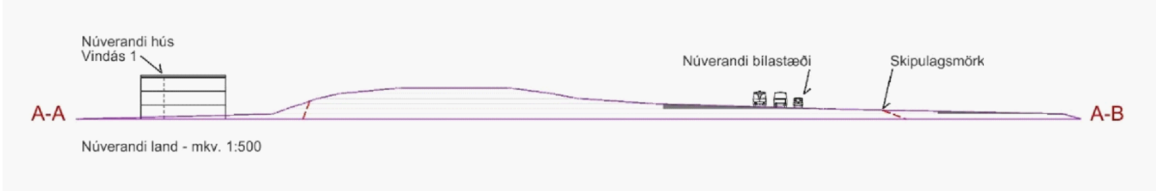
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Landmótunar dags. 29. janúar 2021.



Greinargerð

- 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 Reykjavíkur 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.
- 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.
- 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.
- Skipulagssvæðið**
Svæðið er að mestu óraskað í dag gróið holt, með lúpínu og trjágróðri og malbikuðu bílastæði. Svæðið liggur sunnan við fjölbýlishús við Vindás, mynd 1 sýnir snið í núverandi land. Á svæðinu er ríkjandi austanátt.



Stuttar göngulengdir eru í skóla og frístundir í Seláshverfi og hesthúsaþbyggð í Víðidal.

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

- Hönnun og uppdrætti**
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).

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

- 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.

- Almenningssvæði**
Skilgreind eru tvö garðsvæði þar sem hægt er að koma fyrir bekkjum, leiktækjum og öðrum gögnum til almenningsnota. Við er til núverandi leiksvæðis sem er innan skilmálaeiningar 7.3.8.

- 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 gegnum svæðið frá Brekknaás til norðurs og frá Selásbraut til vesturs á tveimur stöðum.

- Bílastæði**
Gert er ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð. Byggingarreitir er skilgreindur við bílastæði þar sem gert er ráð fyrir reiðhjólageymslur allt að 35 m². Bílastæðalínur sýndar á uppdrætti til viðmiðunar

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

- Sorpgámur**
Gert er ráð fyrir djúpgámum innan svæðis á tveimur stöðum. Djúpgámur skulu samnýttir innan svæðis. Staðsetning er skilgreind út frá hönnunarviðmiðunum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík en einnig er fjarlægð frá íbúðarkjarna fyrir fatlaða lágmarkuð. Stærð gáma skal miðast við hönnunarviðmið Reykjavíkurborgar um úrgangslausnir. Kvöð er sett vegna aðkomu losunarbila. Eignarhald á lóð undir djúpgáma.

- Veitur**
Veitur tengjast veitukerfi borgarinnar.
- Blágrænar ofanvatnslausnir**
Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum innan svæðis, rennissistefna og söfnunarstaðir eru sýndir á uppdrætti.

- Sérskilmálar**
Sérskilmálar fyrir VEL.
 - Búsetukjarna fyrir fatlaða.
 - 7 íbúðir ásamt stoðrymum.
 - Hámarkshæð frá gólfkvóta er 4,5m
 - Á einni hæð.
 - Lóðarstærð 2975 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.

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

Auglýsingar og afgreiðsla



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eftir breytingu.

Skýringar

- Lóðarmörk
- Byggingarreitir íbúðarhúss
- Byggingarreitir fyrir reiðhjólageymslu
- Nýjar byggingar til skýringar
- Gönguleiðir til viðmiðunar
- Gönguleiðir til skýringar
- Götur
- Bílastæði til skýringar
- Garðsvæði
- Ofanvatnslausnir
- Djúpgámur
- Kvöð um aðgengi
- Deiliskipulagsmörk

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í

þann _____ 2021 og í

þann _____ 2021.

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

BR.	DAGS.	BREYTING	REKNI.	TEKNI.
-----	-------	----------	--------	--------

VERKAUPI - HEIMILISFANG - SM



Vindás - Brekknaás
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

DEILISKIPULAG - DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR	SKIPULAG: MÖ, DG, EP
	TEIKNAD: SAMÞYKKT
	KT.
KVARDI: 1.000	KÖPVAÐUR: DAGS: 28.01.2021
VERKNR.	TEKNI. NR.
0000-DI2003	00