



Reykjavík 13.07.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 7. júlí 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Brekknáas

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að deiliskipulagi fyrir 6 lóðir við Brekknás 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, br. 24. júní 2021. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 til og með 13. apríl 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Telma Dögg Óskarsdóttir dags. 20. mars 2021, Pálmi Jón Gíslason dags. 12. apríl 2021, Steinunn Þorleifsdóttir dags. 12. apríl 2021, Veitur ohf. dags. 13. apríl 2021, Kamilla Mist Gísladóttir dags. 13. apríl 2021, Gerður Ríkharðsdóttir, tveir póstar, dags. 13. apríl 2021, Matthías Pálmason dags. 13. apríl 2021, Adolf Freyr dags. 13. apríl 2021, Friðrik Þorbergsson dags. 13. apríl 2021 og Jóhanna Gunnarsdóttir dags. 13. apríl 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júlí 2021.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júlí 2021.

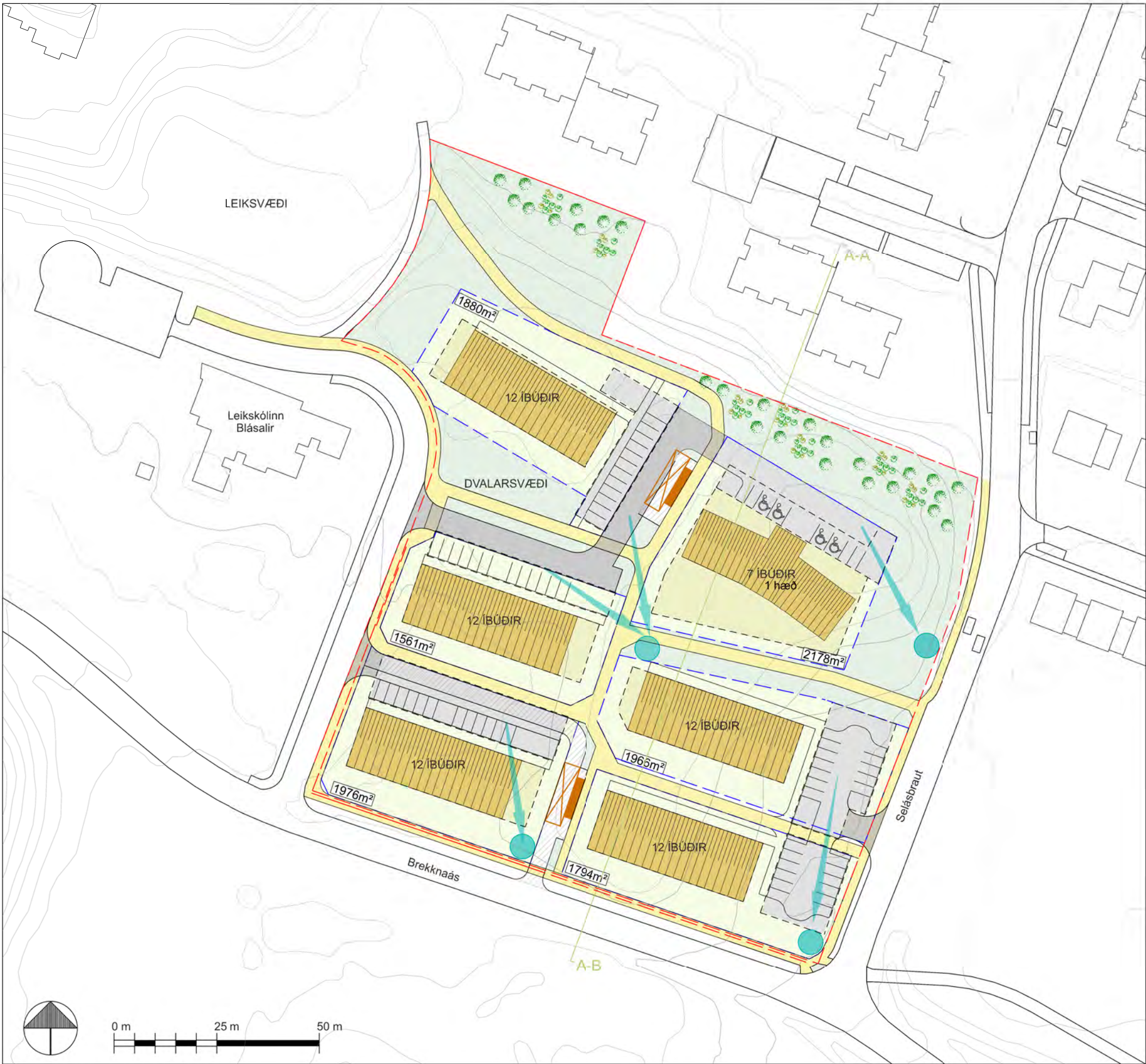
Vísað til borgarráðs.

Ólafur Melsted verkefnastjóri tók sæti á fundinum undir þessum lið.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

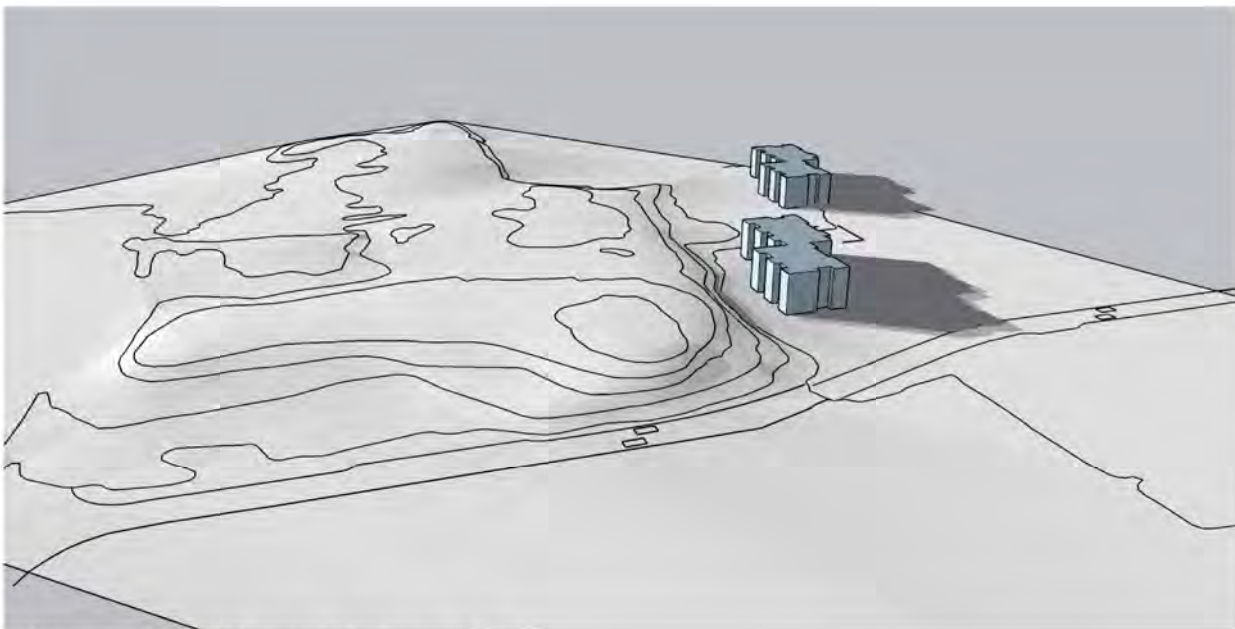
Fylgiskjöl: uppdr. dags. 29. janúar 2021, br. 24. júní 2021, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. júlí 2021.



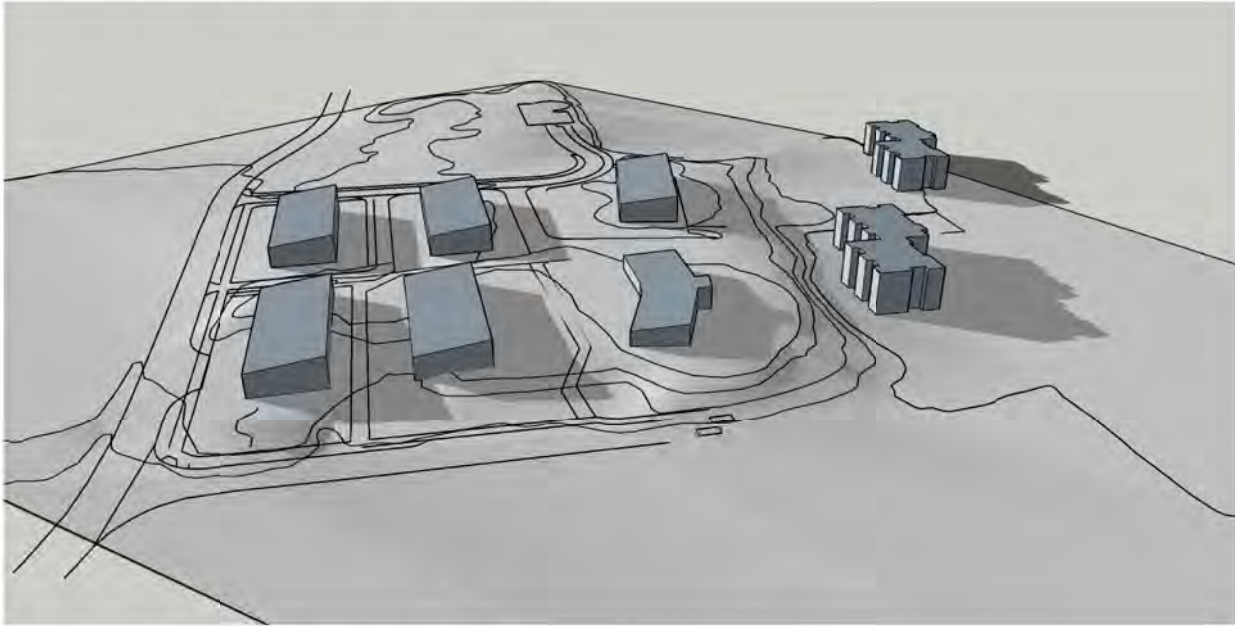
Ásýndarmyndir



Þversnið 1:500



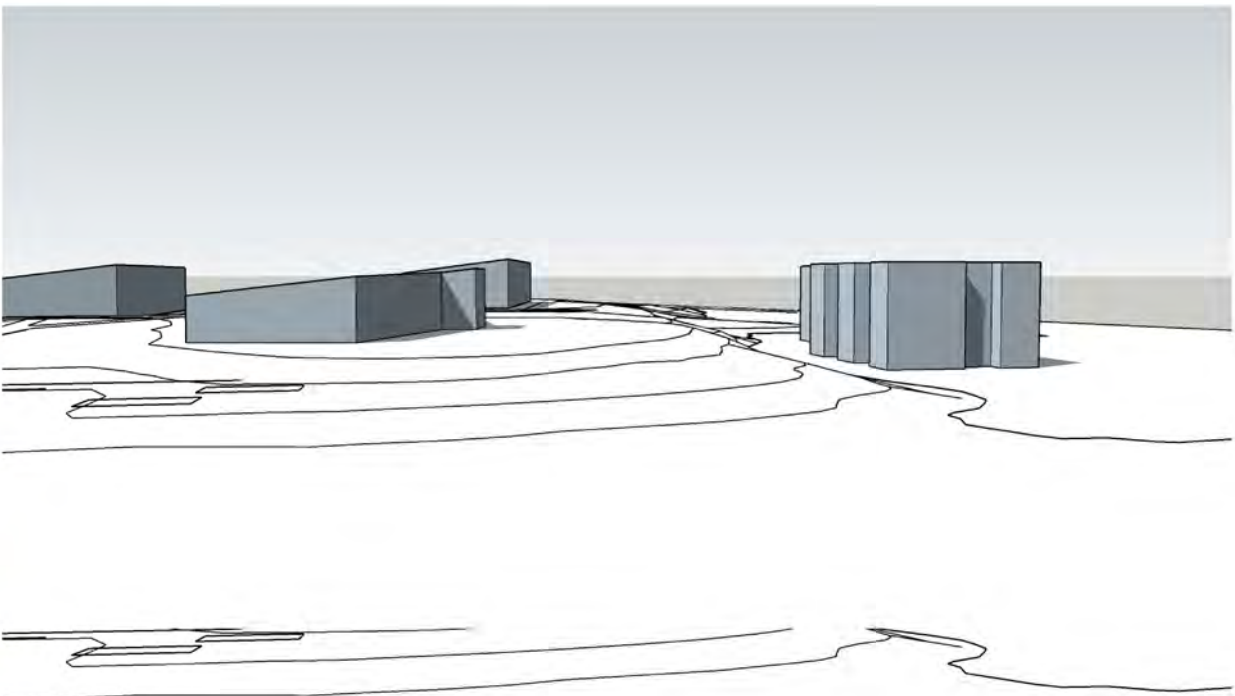
Núverandi staða, vorjafndægur kl. 16



Eftir breytingu, vorjafndægur kl. 16



Eftir breytingu, sumarsólstöður kl. 16



Þversnið, 8 júní kl. 12

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 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 sérkennnum 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 gróíð 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 Viðidal.

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 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).

5.2. Mæli- og hæðarblöð
Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, 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 mæliblaði 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. Almenningsvæði
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. Djúpgámar
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 lágmarkuð. 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 stoðrymum.
 - 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
Skuggavarpssmyndir 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 sumarsóltöðum (21 júní). Skuggastaða á haustjafndægri (21 sept.) kl. 16 er sú sama og á vorjafndægri og á vetrarsóltöðum 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 skuggavarpssmyndir. 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

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 _____.



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 13.04.2021

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulagstillögu við Brekknaás.

Veitur hafa rýnt deiliskipulagstillögu við Brekknaás í Árbæ. Um er að ræða óbyggt svæði sem 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.

Veitur benda á almenna tengiskilmála og að hæðarsetningar á íbúðarsvæði séu þannig að hægt sé að nýta og tengja við núverandi fráveitukerfi. Einnig er nauðsynlegt að gera ráðstafanir með kvaðir um lagnaleiðir ef lagnir eru innan lóðar.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Skipulags- og samgönguráð

Reykjavík 5. júlí 2021.

Efni: Deiliskipulag Brekknaás – Vindás – umsögn vegna athugasemda.

Um er að ræða erindi frá afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa frá 16. júní 2021. Deiliskipulag fyrir 6 lóðir við Brekknaás 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. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 til og með 13. apríl 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Telma Dögg Óskarsdóttir dags. 20. mars 2021, Pálmi Jón Gíslason dags. 12. apríl 2021, Steinunn Þorleifsdóttir dags. 12. apríl 2021, Veitur ohf. dags. 13. apríl 2021, Kamilla Mist Gísladóttir dags. 13. apríl 2021, Gerður Ríkharðsdóttir, tveir póstar, dags. 13. apríl 2021, Matthías Pálmason dags. 13. apríl 2021, Adolf Freyr dags. 13. apríl 2021, Friðrik Þorbergsson dags. 13. apríl 2021, Jóhanna Gunnarsdóttir dags. 13. apríl 2021 og Félagsbústaðir.

Athugasemdir eru eftirfarandi og svör við þeim:

UMSAGNARAÐILI / UMSÖGN	VIÐBRÖGÐ
Telma Dögg Óskarsdóttir 20. mars 2021	
1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu).	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins.
2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum?	2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3.
3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar.	3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa.
4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar?	4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða.
5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum ?	5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3.



6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Pálmi Jón Gíslason 12. apríl 2021.	
1. Er búið að ganga úr skugga um að þessar framkvæmdir skerði ekki mína eign, býr á jarðhæð og er með pall. 2. Áhyggjur af skertu útsýni og sólartíma á verönd. 3. Skrýtið að skipulagið hafi farið fram hjá flestum, þurfa ekki svona mál að fara í grenndarkynningu.	1. -2. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 3. Hér er um að ræða nýtt deiliskipulag og hefur kynning og samráð verið í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010. Í grenndarkynningu er takmarkaðra samráð og á við óverulega breytingu á deiliskipulagi.
Fyrir hönd húsfélagsins að Vindási 3, Steinunn Thorleifsdóttir 12. apríl 2021.	
Áhyggjur af skuggamyndum, ónæði, bílaumferð, ljósmengun frá bílljósum og slíku. 1. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 2. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar 3. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 4. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 5. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýni ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar 6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa. 4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Veitur 13.04.2021	



Veitur benda á almenna tengiskilmála og að hæðarsetningar á íbúðarsvæði séu þannig að hægt sé að nýta og tengja við núverandi fráveitukerfi. Einnig er nauðsynlegt að gera ráðstafanir með kvaðir um lagnaleiðir ef lagnir eru innan lóðar. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf.	Samráð verður haft við Veitur.
Kamilla Mist 13. apríl 2021.	
1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á Suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu), 2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar. 4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa. 4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Gerður Ríkharðsdóttir Vindási 3 13. apríl 2021	
Áhyggjur af skuggamyndum, ónæði, bílaumferð, ljósmengun frá bílljósum og slíku. 1. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 2. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og	1. -2 Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæði og Vindás 3 m.a. til þess að brjóta ljós frá bílum.



koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar 3. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 4. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 5. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýni ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar. 6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	3. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 4. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæði og Vindás 3 m.a. til þess að brjóta ljós frá bílum. 5. Óbyggða svæðið sem nú er verið að skipleggja hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð. Nýir byggingarreitir eru staðsettir þannig að þeir eiga ekki að skerða sólarljós fyrir núverandi byggð og er sett aðeins einnarhæðar hús. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Matthías Pálmason 13. apríl 2021	
Byggingin í Vindási 3 er hönnuð til að hafa bæði stofu og svefnherbergin í átt til suðurs eins og hægt er til að njóta kyrrðarinnar, náttúrunnar og suðursólarinnar sem er svo ríkjandi yfir daginn. Það er allt til einskis þegar að það á að byggja mörg fjölbýlishús sem skerða alla þá kosti að auki litur út fyrir að það eigi að hafa bílastæði milli Vindás 3 og nýbygginganna. Sökum þess að nýbyggingar byggjast á hól þá myndi það leiða til þess að bílastæðin með tilheyrandi umferð muni vera í beinni sjónlínu við íbúðina mína á 2. hæð, það mun óneitanlega láta bílana lýsa beint inn í stofuna mína og svefnherbergið mitt. Að lokum munu þessar framkvæmdir svo sannarlega lækka vergildi íbúðana í Vindási 3 þar sem þeirra helsti kostur og einkenni fram yfir aðrar íbúðir eru sólskin og ósnortin náttúra á bak við húsið. Okkur finnst byggingar of nálægt húsinu okkar og erum	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv.



1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á Suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu). 2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar. 4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	- deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa. 4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Gerður Ríkharðsdóttir Vindási 3 13. apríl 2021	
1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á Suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu), 2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar? 4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum?	1. 1 Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa. 4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3.



6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Adolf Freyr, 13. apríl 2021	
1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á Suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu). 2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar? 4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 6. Hvenær er áætlað að hefja framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur?	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa. 4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Friðrik Þorbergsson 13. apríl 2021	
Finnst byggingin of nálægt húsinu og eru hrædd um að missa næðið ásamt því að byggingar munu skyggja á sólina. 1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á Suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu), 2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar.	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa.



4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 6. Hvenær er áætlað að hefa framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur? Okkur finnst þetta öllum ömurlegt að það eigi að fara að byggja þarna og taka frá okkur fallega útsýnið og mögulega sólina að einhverju leyti. Er þessar framkvæmdir alveg staðfestar.	4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.
Jóhanna Gunnarsdóttir	
Finnst byggingin of nálægt húsinu og eru hrædd um að missa næðið ásamt því að byggingar munu skyggja á sólina. 1. Er búið að athuga hvort nýju húsin muni skerða sólskin á Suðurhlíð Vindás 3 (annarri hæð frá jörðu). 2. Bílastæði fyrir nýju byggingu eru nálægt Vindási 3 og í augnhæð við okkar íbúð, hvernig ætlið þið að passa að ljós frá bílum komi ekki inn í íbúðina þegar verið er að leggja bílum? 3. Á að setja upp hljóðvarnir/skermi til þess að minnka hávaða frá bílum og koma í veg fyrir að ljós frá bílum fari beint inn í stofugluggann okkar? 4. Hvernig á að bæta upp það græna svæði og útsýn ásamt sólarljósi sem við erum að missa út um stofugluggann okkar? 5. Á að planta fleiri trjám til þess að minnka beina sjónlínu að blokkunum? 6. Hvenær er áætlað að hefa framkvæmdir og hvað er framkvæmdartíminn langur? Okkur finnst þetta öllum ömurlegt að það eigi að fara að byggja þarna og taka frá okkur fallega útsýnið og mögulega sólina að	1. Gerðar hafa verið skuggamyndir miðað við núvarandi ástand og skv. deiliskipulagstillögu. Þær sýna að nýjar byggingar skerða ekki sólskin á suðurhlíð Vindás 1- 3 mestan part ársins. 2. Bætt er inn í deiliskipulagið að það er kvöð um gróður á milli bílastæða og Vindás 3. 3. Sett er kvöð um gróðurbelti á milli Vindás 3 og nýrra húsa. 4. Óbyggða svæðið hefur að stærstum hluta lengi verið áætlað sem íbúðabyggð, en settur verður gróður við Vindás 3 til þess halda í gróður milli lóða. 5. Setja á gróðurbelti á milli nýrrar byggðar og Vindás 3. 6. Ekki er fjallað um framkvæmdartíma í deiliskipulaginu.



einhverju leyti. Eru þessar framkvæmdir alveg staðfestar?	
Félagsbústaðir	
Óskuðu eftir að minnka lóð VEL sem var teiknuð 2975 m ² þannig að hún yrði nær 2000 m ² . Einnig að það væri skýrt að reiðhjólageymsla mætti vera innan byggingarreit íbúðarhússi	Breytt var afmörkun lóðar fyrir VEL og hún minnkuð í 2178 m ² . Bætt var við í kafla 5.6. Bílastæði að reiðhjólageymslur mega einnig vera innan byggingarreits íbúðarhúss.

Niðurstaða:

Með vísan til ofangreinds eru ekki gerðar athugasemdir við erindið og er lagt til að það verði samþykkt.

F.h. Skipulagsfulltrúa

Ólafur Melsted, verkefnastjóri.