

SELÁSBRAUT 98 // S98

**FJÖLBÝLISHÚS// FYRIRSPURN
// TILLAGA**

06.03.2023



PLÚSARKITEKTAR

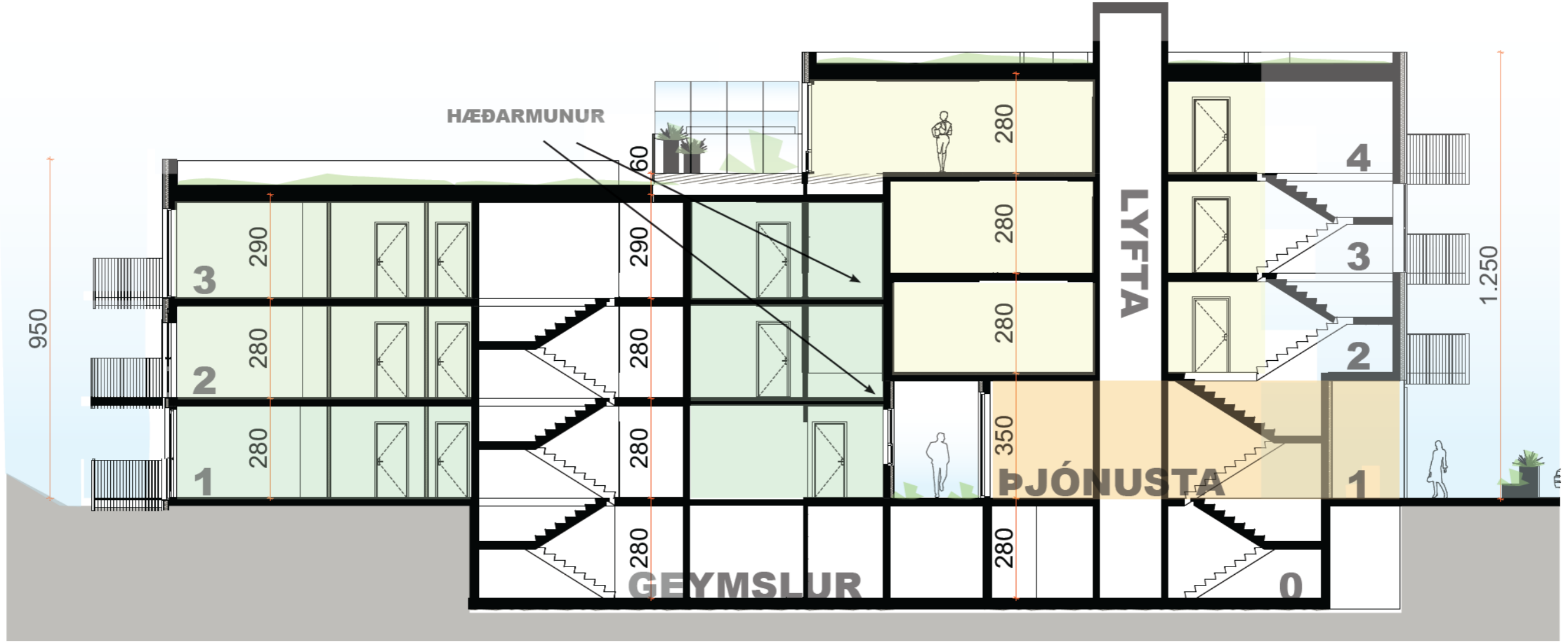
Brúttó fm // Íbúðir (tegund)	
D3 // HÖFUÐ-FLOKKUN	D5 // BOTNFLÖTUR
Íbúð 2h.	51,70
Íbúð 2h.	64,04
Íbúð 2h.	52,00
Íbúð 2h.	57,58
Íbúð 2h.	54,90
Íbúð 2h.	54,90
6	335,12 m²
Íbúð 3h.	110,19
Íbúð 3h.	70,20
Íbúð 3h.	139,91
Íbúð 3h.	81,82
Íbúð 3h.	81,82
Íbúð 3h.	70,20
Íbúð 3h.	82,84
Íbúð 3h.	81,82
Íbúð 3h.	91,82
Íbúð 3h.	81,82
Íbúð 3h.	81,82
11	974,26 m²
Íbúð 4h.	79,64
Íbúð 4h.	70,03
Íbúð 4h.	96,80
Íbúð 4h.	498,02
Íbúð 4h.	104,68
Íbúð 4h.	51,79
Íbúð 4h.	103,85
Íbúð 4h.	96,80
8	1.101,61 m²
25	2.410,99 m²



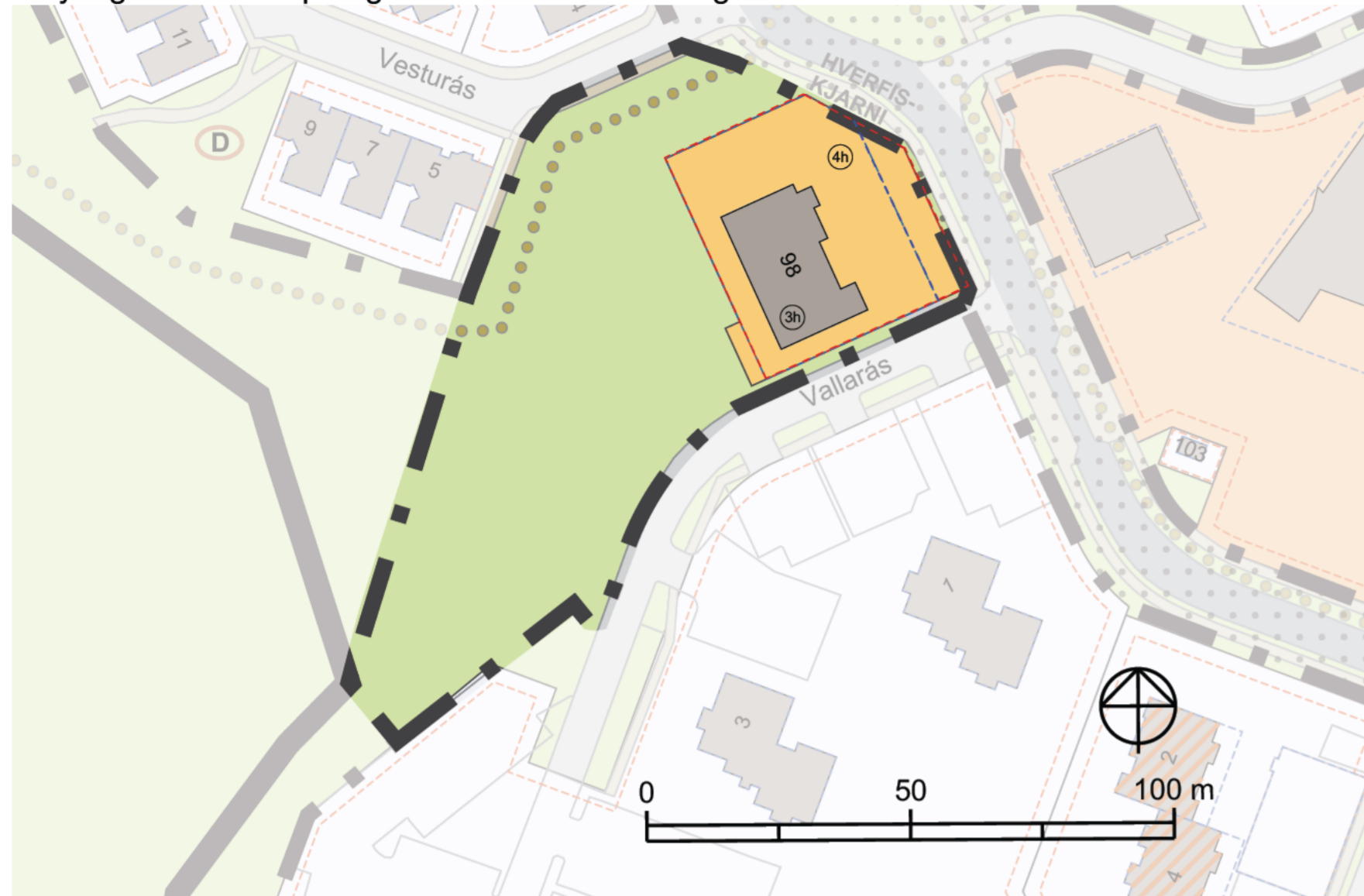




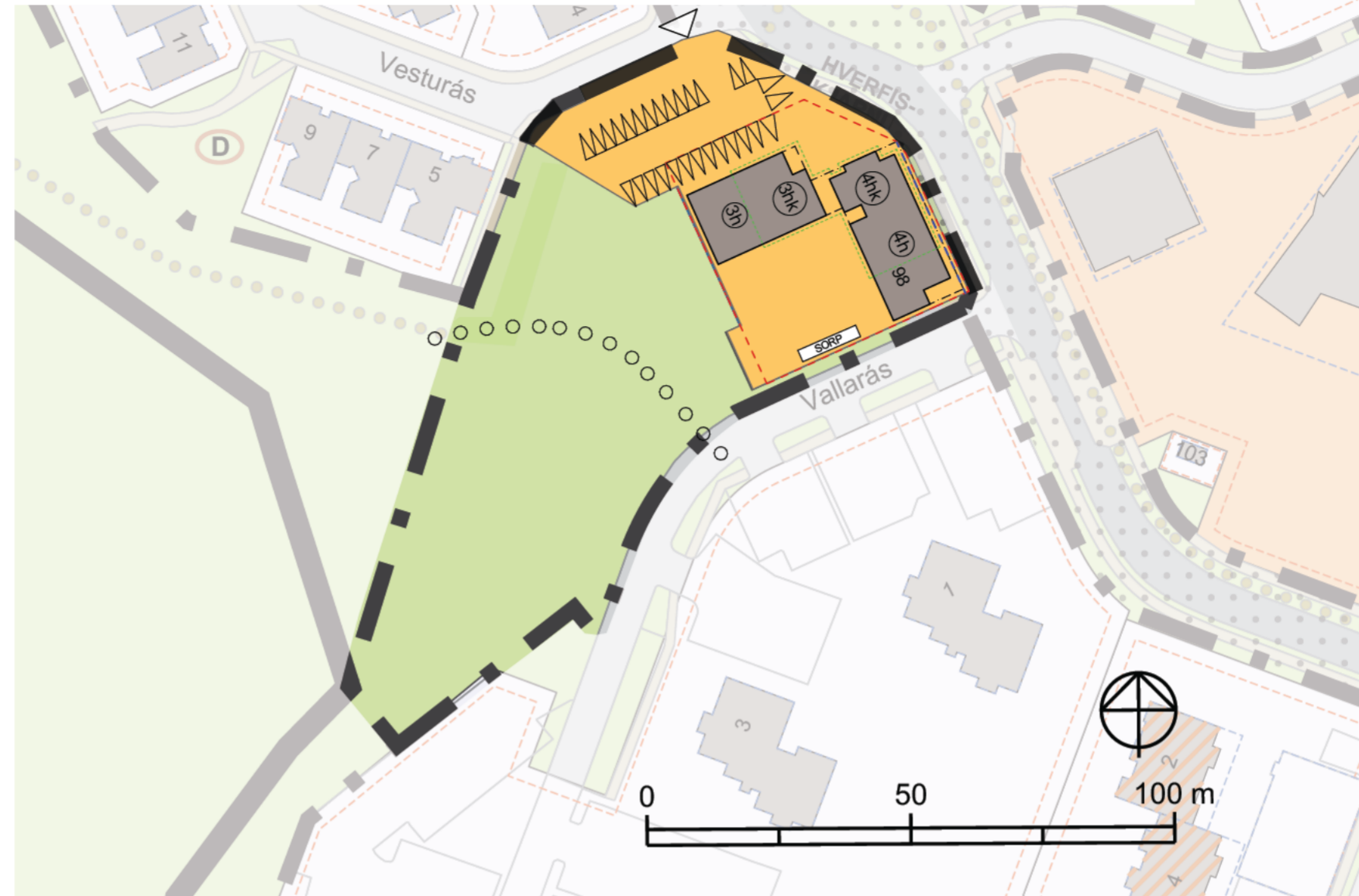




Breyting á hverfisskipulagi í Árbæ. Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98.



Gildandi hverfisskipulagsuppráttur



Breyttur hverfisskipulagsuppráttur

Skýringar

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisskipulagi
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugunarsvæði (sé stakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrún göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

- Hæðir
- Kjallari
- Kjallari umfang

Úr greinargerð gildandi skipulags (Sjá ítarefni og nánari skýringar í Selás Skipulagsskilmálar ÚTGÁFA 1.0 - 14.12.2018 BREYTT: 12.9.2019)

Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98 og Vallarás 2A–C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur svöst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Víðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut. Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubýgging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á niunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð. Í hverfisskipulagi er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

- Helstu áherslur**
- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirferðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
 - Byggingarreitur á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
 - Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
 - Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 25), að meðaltali 80 m² að stærð.
 - Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.
 - Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsupprætti.
 - Gera þarf ráð fyrir lífandi götuhlíðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.
 - Heimild verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
 - Heimild fyrir íbúðum og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
 - Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
 - Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
 - Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlístun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Önyttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

- Fjöldgun íbúða**
- Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
 - Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
 - Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.
 - Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjöldgun íbúða.
 - Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. – Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni er 25.
 - Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

- Blágrænar ofanvatnslausnir**
- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingu á fyrstu hæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

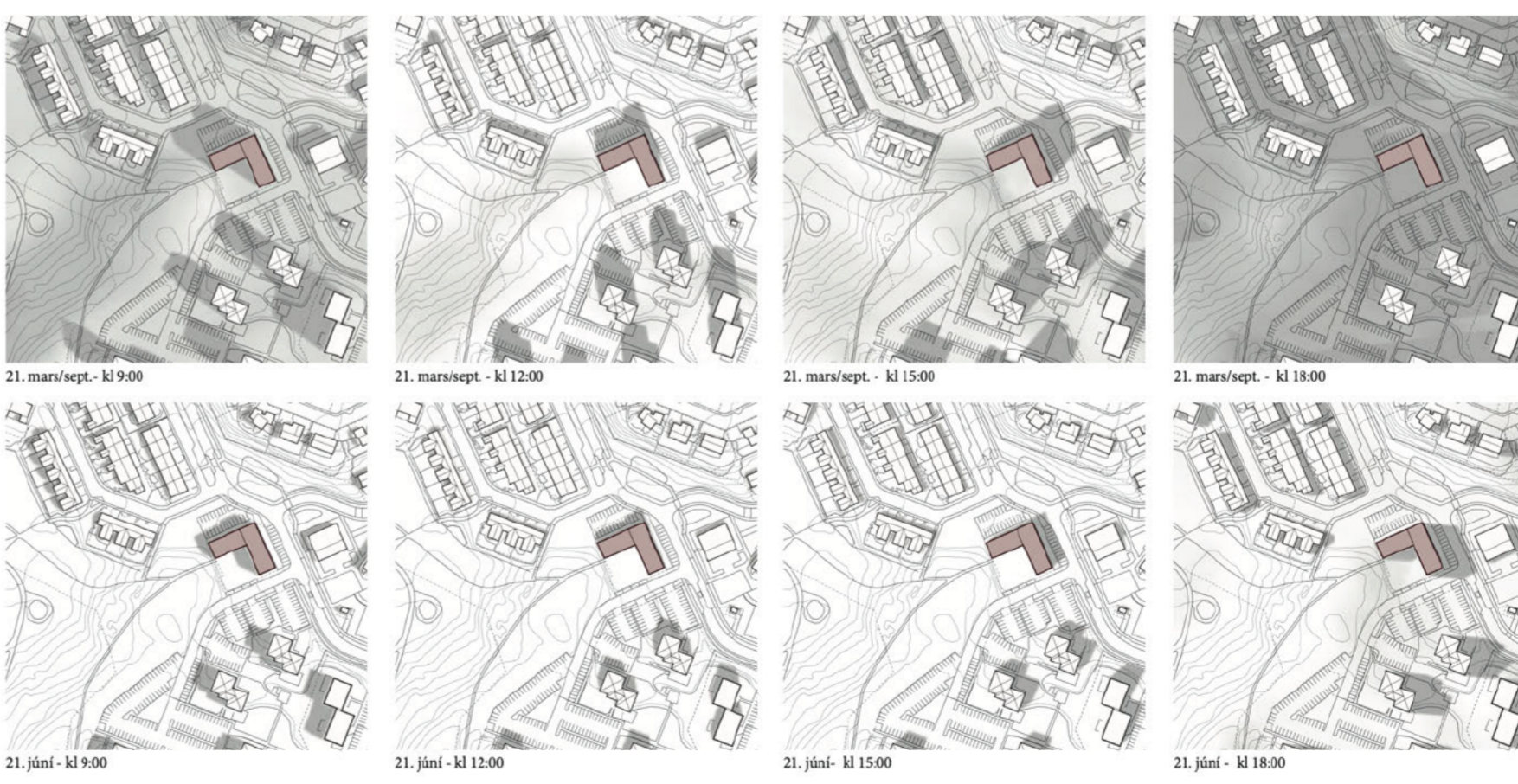
Breytingar fyrir gildandi skipulag

Greinargerð er óbreytt að öðru leiti en að lóðin er stækkuð um ca 750 fm til norðurs. Á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða og aðstöðu fyrir djúpgáma. A afstöðumynd eru nýbyggingar sýndar, bílastæði, uppfærður byggingarreitur og gönguleið.

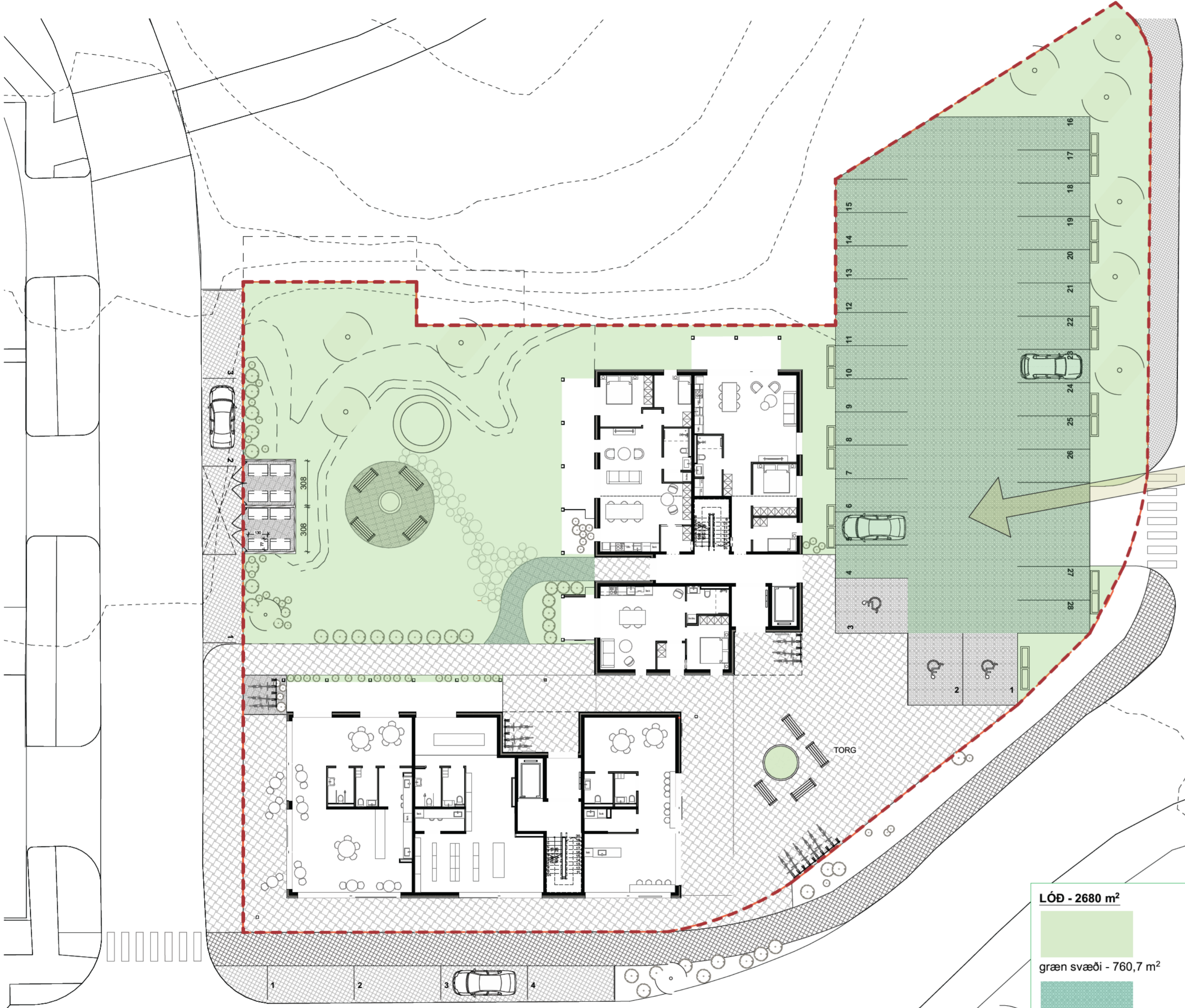
Í skilmálana bættist við að leyfilegt verði að setja 160 cm svalir út yfir byggingareit í norðaustur á 2. hæð og ofar.

Sjá fermetra og íbúðafjölda á skýringamynd í fylgiriti.

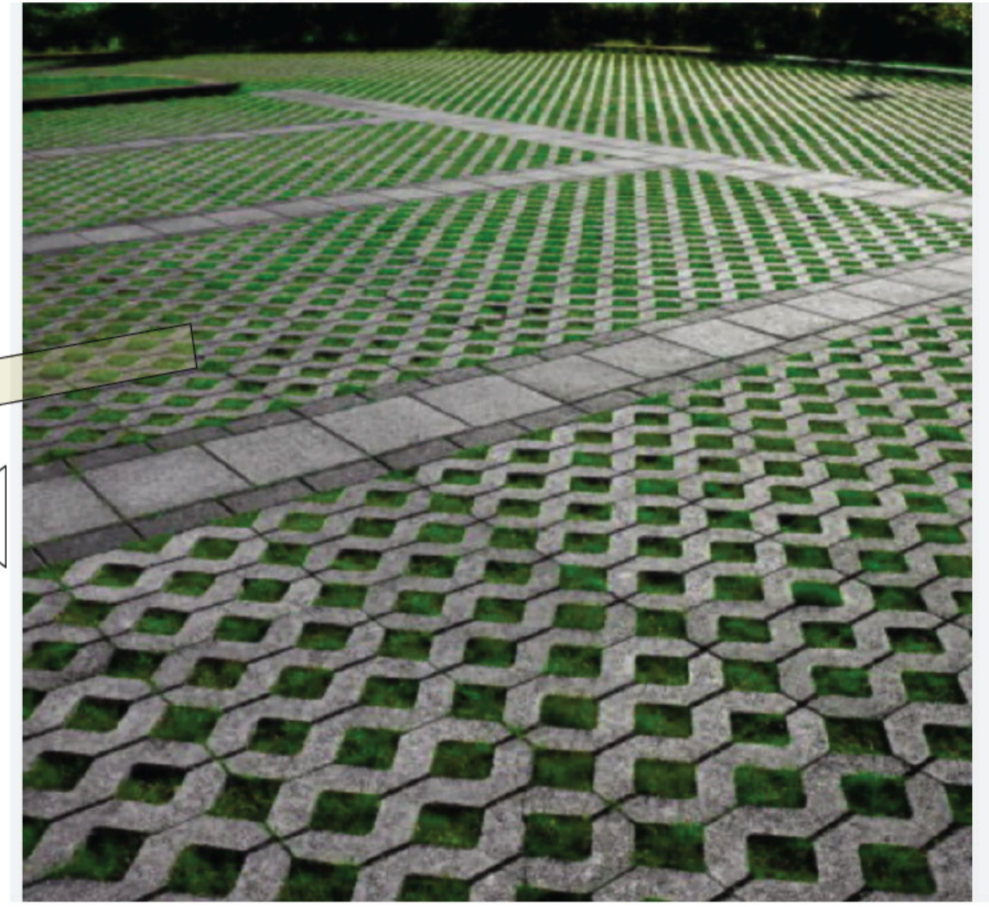
Fjöldi fermetra og íbúða er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.



Breyting á deiliskipulagsupprætti eftir auglýsingu.
Dags. 29.11.2023 Inn- og útkeyrsla fyrir bílastæði færð af Selásbraut yfir á Vesturás.



BÍLASTÆÐI - GRASSTEINN



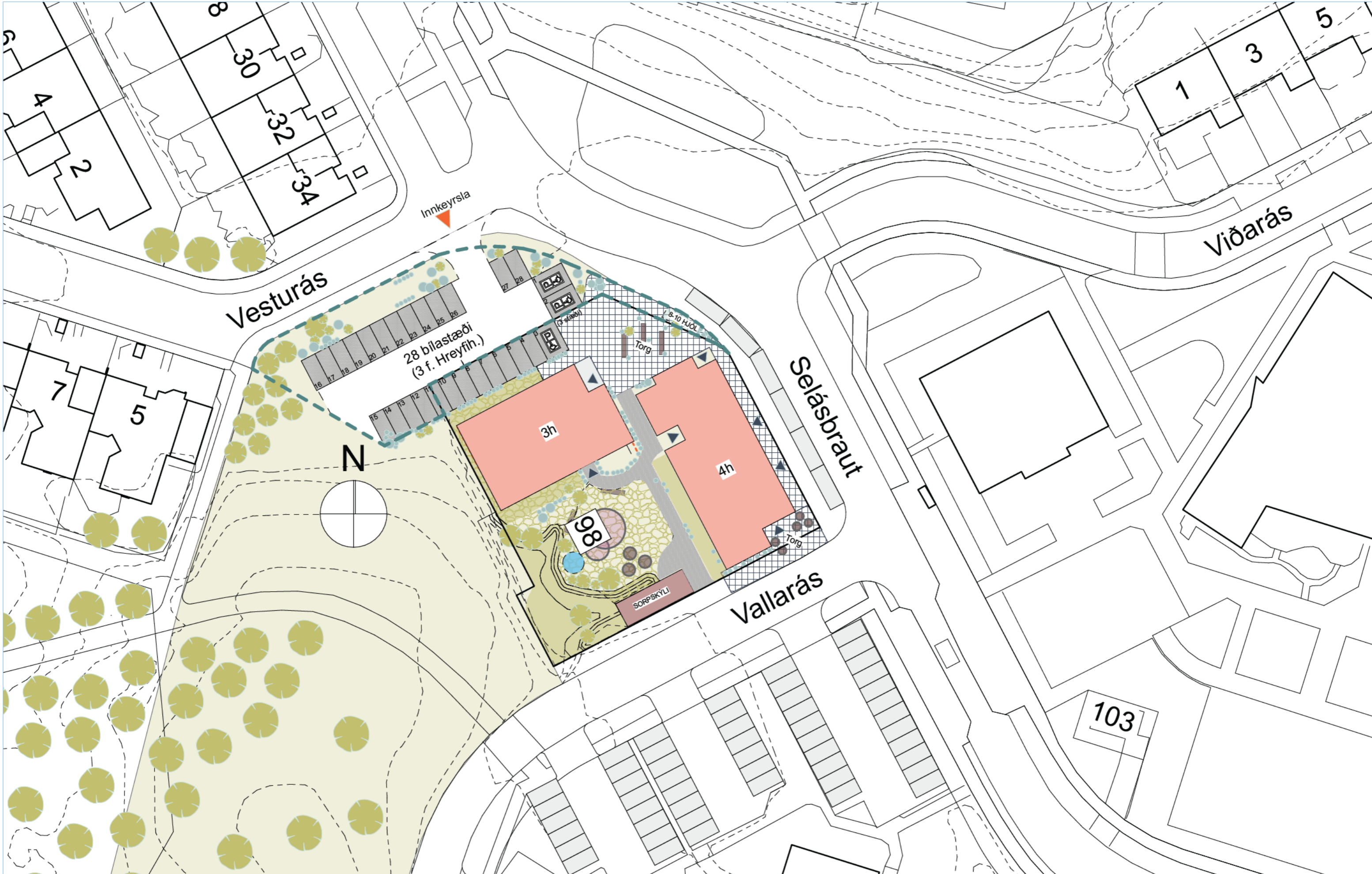
Grassteinn 40x40x8

LÓÐ - 2680 m²

- græn svæði - 760,7 m²
- grassteinn - 611,5 m²

samtals: 1372,2 m²

HLUTAFALL:
 1372,2 / 2680 = 0,51
 760,7 / 2680 = 0,28



1.

Afstöðumynd 1:500

1:500

Breyting á hverfisskipulagi vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut

Umsögn skipulagsfulltrúa við umsagnir eftir auglýsingu

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 8. mars 2023 og borgarráðs Reykjavíkur þann 13. júlí 2023 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á hverfisskipulagi í Árbæ, hverfi 7.3. Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut. Í breytingunni sem lögð var til felst að lóð er stækkuð til norðurs. Á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða, og aðstöðu fyrir djúpgáma. Auk þess er skv. tillögunni heimilt að setja svalir til norðausturs 160 cm út fyrir byggingarreit á 2. hæð og ofar.

Kynningartími tillögunnar var sex vikur milli 29. ágúst og 10. október 2023. Á auglýsingartíma tillögunnar barst umsögn frá Veitum ohf., auk sautján umsagna frá íbúum í hverfinu sem tuttugu manns sem setja nafn sitt við. Alls átján umsagnir sem sjá má í fylgiskjali með þessari skýrslu.

Eftirtaldir íbúar sendu inn umsagnir:

Berglind Elva Sigvaldadóttir, Catherine A M G Van Pelt, Edda Björk Pálsdóttir, Edda Ýr Guðmundsdóttir, Elín Elmarsdóttir Van Pelt, Elmar Hauksson, Elva Bredahl Brynjarsdóttir, Eva Rós Sigvaldadóttir, Eyþór Guðmundsson, Klara Njálisdóttir, Guðmundur Hermannsson, Hörður Lilliendahl, Kolbrún Hrund Víðisdóttir, Margeir Þórir Sigfússon, Sigurður Reynisson, Þórunn Ósk Guðmundsdóttur, Hjálmar Ingvarsson, Jóhanna Hulda Jónsdóttir, Baldvin Reynisson og Margrét S. Gunnarsdóttir.

Þar sem að umsagnirnar frá íbúum eru að talsverðu leiti samhljóma er hér farin sú leið að svara saman þeim efnisatriðum sem fram koma í umsögnunum. Við hverja umfjöllun kemur fram hvaða umsögnum verið er að bregðast við.

Aftast eru niðurstöður og viðbrögð skipulagsfulltrúa dregin saman.

Athugasemdir um fjölda íbúða, byggingarmagn og aukna umferð

Í fimmtán umsögnum¹ koma fram athugasemdir við fjölda íbúða á lóðinni. Í þeim koma m.a. fram efasemdir um að lóðin þoli þann íbúðafjölda sem lagt er upp með (25 íbúðir) og að þrengt sé að nágrönnum. Lýst er áhyggjum af því að Selásbraut þoli illa aukna umferð vegna íbúðafjölgunar á lóðinni. Átta af þessum fimmtán erindum eru sömuleiðis sett í samhengi við aðra uppbyggingu sunnar við Selásbraut, við Vindás og Brekknaás, og einnig við Elliðabraut í Norðlingaholti.

Tvö erindi, frá Hjálmarí Ingvarssyni, Klöru Njálisdóttur og Guðmundi Hermannssyni, gera einnig athugasemd við að lóðin beri ekki aukið byggingarmagn.

Svar skipulagsfulltrúa

Breyting á hverfisskipulagi fyrir lóðina Selásbraut 98, sem hér er til umfjöllunar, veitir ekki nýjar byggingarheimildir fyrir lóðina eða fjölgun íbúða ekki frá því sem áður hefur verið auglýst og samþykkt. Breyting á hverfisskipulagi fyrir lóðina nær einungis til lóðarstækkunar til norðurs, staðsetningar bílastæða og grenndargáma á lóðarstækkuninni og heimildar til að setja svalir út yfir byggingarreit í norðaustur á 2. hæð og ofar.

Byggingarmagn og íbúðafjöldi er óbreyttur miðað við gildandi hverfisskipulag Seláss sem tók gildi í nóvember 2019. Tillögur hverfisskipulags voru m.a. auglýstar á sýningu á bókasafninu í Árbæ, í bæklingi sem dreift var í öll hús í hverfinu og kynnt á sérstakri kynningarsíðu hverfisskipulags á netinu. Auk þess voru haldnir íbúafundir. Nýjar byggingarheimildir fyrir lóðina voru sérstaklega dregnar fram í kynningarefni hverfisskipulagsins meðal helstu áherslna hverfisskipulags fyrir Selás. Á auglýsingatímanum bárust engar athugasemdir við aukið byggingarmagn lóðarinnar eða íbúðafjölda. Í samráðsferli skipulagsins komu hinsvegar fram óskir um aukna þjónustu í hverfinu og að að lóðinni Selásbraut 98 yrði byggður hverfiskjarni með þjónustu og íbúðum til að styrkja uppbygginguna.

Auglýst tillaga að breytingu á hverfisskipulagi fyrir lóðina Selásbraut 98 mun því ekki hafa áhrif á umferð um Selásbraut umfram gildandi heimildir í hverfisskipulagi. Þó skal því svarað hér sem áður hefur verið kynnt, t.d. í auglýsingaferli hverfisskipulags Seláss árið 2019, að íbúabéttleiki Seláss er með því lægsta sem gerist í Reykjavík. Auk þess er hlutfall stórra íbúða (5+ herbergi) mjög hátt í Selási og því þörf á að fjölga minni íbúðum til að auka jafnvægið í hverfinu sem m.a. er mikilvægt fyrir rekstur skóla og leikskóla. Í greinargerð hverfisskipulags Seláss frá 2018 kemur fram að helstu tækifærin til uppbyggingar nýrra íbúðaséu á lóðinni við Selásbraut 98 og svæði milli Vindáss og Brekknaás.

Sömuleiðis er ein grunnforsenda þess að hægt sé að minnka bílaumferð sú að skipulag borgarinnar geri íbúa sem minnst háða einkabíl við hversdagslegar athafnir. Það verður fyrst og fremst gert með þéttari byggð, aukinni nærþjónustu og bættum innviðum fyrir vistvænni samgöngumáta. Við Selásbraut 98 er eini skilgreindi nærþjónustukjarninn í hverfinu og markmið hverfisskipulags er að glæða hann lífi. Þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag en þar er Selásbraut 98 skilgreind sem hverfiskjarni með verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.

Það er því ljóst að auglýst breytingatillaga á hverfisskipulagi er ekki að auka byggingarmagn lóðarinnar eða fjölga íbúðum frá gildandi heimildum hverfisskipulags. Með hliðsjón af því hversu

¹ Athugasemdir frá: Berglindi Elvu Sigvaldadóttur, Catherine A M G Van Pelt, Eddu Björk Pálsdóttur, Eddu Ýr Guðmundsdóttur, Elínu Elmarsdóttur Van Pelt, Elmari Haukssyni, Elvu Bredahl Brynjarsdóttur, Evu Rós Sigvaldadóttur, Eyþóri Guðmundssyni, Klöru Njálisdóttur og Guðmundar Hermannssonar, Harðar Lilliendahl, Kolbrúnar Hrundar Víðisdóttur, Margeirs Þóris Sigfússonar, Sigurðar Reynissonar, Þórunnar Óskar Guðmundsdóttur

lágur íbúabéttleiki í Selási er verður ekki tekið undir áhyggjur af því að Selásbraut þoli ekki umferðaraukningu vegna uppbyggingar á lóðinni og/eða við Vindás og Brekknaás.

Fjöldi bílastæða

Í fimm athugasemdum sem bárust eru gerðar athugasemdir við magn bílastæða „sem stendur til að bæta við lóðina“ eins og segir í athugasemd Margeirs Þórs Sigfússonar. Athugasemdir Þórunnar Óskar Guðmundsdóttur, Harðar Lilliendahl, Eypórs Guðmundssonar og Elvu Bredahl Brynjarsdóttur eru svo til samhljóma um þetta atriði.

Svar skipulagsfulltrúa

Sú tillaga að breytingu á hverfisskipulagi fyrir Selásbraut 98 sem auglýst var heimilar ekki fleiri bílastæði á lóðinni en gildandi hverfisskipulag. Bílastæðafjöldi lóðarinnar sem kveðið er á um í skilmálum hverfisskipulags er sá sami og heimilaður var fyrir gildistöku hverfisskipulagsins. Hverfisskipulag og nýlega auglýst tillaga að breytingu á því, hefur því engin áhrif á fjölda heimilaðra bílastæða á lóðinni.

Tillagan gerir ráð fyrir að íbúðir og atvinnuhúsnæði samnýti bílastæði á lóðinni. Bíla- og hólstæðareglur Reykjavíkur leggja áherslu á aukna samnýtingu stæða á svæðum þar sem er blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis. Reynslan annarsstaðar frá, m.a. við nærþjónustukjarna við Rofabæ 7-9, sýnir að bílastæði í kjallara eru lítið notuð af viðskiptavinum verslana á lóðinni og standa því að mestu tóm á daginn.

Með því að koma bílastæðum fyrir á lóð í stað þess að byggja bílakjallara undir lóðinni er byggingarkostnaði haldið niðri og kolefnisspor byggingarinnar lækkað. Sömuleiðis skerða bílakjallarar gegndræpi yfirborðs lóðarinnar og gæði hennar.

Staðsetning innkeyrslu og umferðaröryggi

Berglind Elva Sigvaldadóttir, Edda Ýr Guðmundsdóttir og Eva Rós Sigvaldadóttir gera athugasemdir við staðsetningu á innkeyrslu að lóðinni. Þær benda á að innkeyrslan sé svo nálægt gatnamótum við Vesturás að það skapi slyshættu þegar ekið er út af lóðinni nr. 98 og Vesturási á sama tíma. Baldvin Reynisson og Margrét S. Gunnarsdóttir benda einnig á aukna hættu fyrir gangandi vegfarendur á leið í skóla og leikskóla.

Svar skipulagsfulltrúa

Athugasemdirnar voru bornar undir deild samgangna á umhverfis- og skipulagssviði. Í svari samgöngudeildar er tekið undir áhyggjur íbúa af staðsetningu innkeyrslunnar. Samkvæmt könnunum á ferðavenjum skólabarna er gangstéttin sunnan megin við Selásbraut mikið notuð af grunnskólabörnum á leið til og frá skóla. Innkeyrsla á þessum stað er óheppileg m.t.t. umferðaröryggis þar sem stutt er á milli gatnamóta, Selásbraut liggur í sveig á þessum stað og um er að ræða fjölfarna gönguleið skólabarna. Í svari samgöngudeildar er lagt til að skoðað verði að færa innkeyrslu á lóðina þannig að hún verði frá Vesturási í stað Selásbrautar.

Samgöngudeild benti einnig á að staðsetning djúpgáma í jaðri lóðarinnar, við göngustíg meðfram Selásbraut, skerti öryggi gangandi vegfarenda. Losunarbíll þyrfti óhjákvæmilega að stöðva í gönguleiðinni meðan gámar væru tæmdir. Á fundi skipulagsfulltrúa, samgöngudeildar og skrifstofu

umhverfisgæða var talið heppilegast að sorplausnum á lóðinni væri fundinn nýr staður sunnanmegin á lóðinni við Vallarás.

Til að koma til móts við athugasemdir og auka umferðaröryggi er sú breyting gerð á áður auglýstri tillögu að innkeyrsla á lóðina er færð í Vesturás til móts við Suðurás. Sömuleiðis eru sorplausnir færðar syðst á lóðina við Vallarás. Afstöðumynd og skipulagsuppdráttur eru uppfærð til samræmis við framangreint.

Skerðing á grænu svæði

Catherine A M G Van Pelt og Elín Elmarsdóttir Van Pelt segja í athugasemdum sínum að með lóðarstækkun til norðurs og fyrirkomulagi bílastæða nyrst á lóðinni sé verið að eyðileggja mikilvægt grænt svæði.

Svar skipulagsfulltrúa

Byggðin í Selási býr að því að mikið er af opnum og grænum svæðum innan byggðarinnar og umhverfis hana. Umrætt svæði sem tekið er undir lóðarstækkun hefur hinsvegar ekki skilgreiningu sem opið svæði í gildandi aðalskipulagi og ekki verður séð að það sé mikilvægt sem slíkt.

Rétt er að hafa í huga að fyrirhuguð lóðarstækkun er gerð til þess að hægt sé að koma bílastæðum fyrir norðan megin við byggingar á lóðinni, þ.e. þar sem minnstrar sólar nýtur. Þannig þarf ekki að skerða gæði þess hluta lóðarinnar sem nýtur mestrar sólar og snýr á móti opnu svæði til suðvesturs. Einnig þarf að líta til þess að gert er ráð fyrir að fyrir framan byggingar á lóðinni verða útbúin torgsvæði í tengslum við verslunarrými á jarðhæðum og lóðafrágangur bættur mikið frá því sem nú er, m.a. með grassteini á bílastæðum og auknum gróðri. Það er því álit skipulagsfulltrúa að með því að stækka lóð til að koma þar fyrir bílastæðum sé minni hagsmunum fórnað fyrir meiri enda má gera ráð fyrir að almenningsrými á lóðinni og heildarásýnd svæðisins muni batna mikið frá því sem nú er.

Ónæði fyrir nærliggjandi íbúðir

Hjálmar Ingvarsson og Jóhanna Hulda Jónsdóttir segja í athugasemd sinni að fyrirhuguð lóðarstækkun muni hafa áhrif á friðhelgi þeirra sérbýlis sem stendur vestan við Selásbraut 98. Vestasti hluti fyrirhugaðrar lóðarstækkunar mun teygja sig langleiðina í átt að norðaustur horni lóðarinnar við Vesturás 5 þar sem göngustígur mun liggja milla lóðanna.

Edda Ýr Guðmundsdóttir hefur sömuleiðis áhyggjur af því að samkvæmt tillögunni muni íbúðarhúsnæði standa nær lóðamörkum sérbýlishúsa við Vestur- og Suðurás.

Svar skipulagsfulltrúa

Rétt er að benda á að byggingarmagn og fyrirkomulag byggingar breytist ekkert með þeirri tillögu að breytingu á hverfisskipulagi sem hér er til umræðu enda í takt við núverandi heimildir hverfisskipulags, eins og komið hefur fram í öðru svari að framan.

Fyrirhugaðar byggingar á lóðinni munu vissulega standa heldur nær sérbýlishúsalóðum við Vestur- og Suðurás en núverandi bygging, en áfram verða u.þ.b. 30-40 metrar frá nýbyggingum að húsveggjum næstu sérbýlishúsa. Mat skipulagsfulltrúa er að það teljist ekki sérstaklega þétt byggðamynstur eða íþyngjandi fyrir nágretta. Auðvitað getur aukið byggingarmagn, nýjar íbúðir á lóðinni og breytt staðsetning bílastæða valdið auknum grenndaráhrifum en það verður að teljast óveruleg breyting og

ekki umfram það sem almennt má búast við sé horft til þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði og í gildandi hverfisSKIPULAGI Seláss.

Lóðin við Selásbraut 98 er skilgreindur nærþjónustukjarni hverfisins í aðalskipulagi og í hverfisSKIPULAGI var mörkuð sú stefna að styrkja verslun og þjónustu innan hverfanna, m.a. með nýjum byggingarheimildum við hverfis- og nærþjónustukjarna og bættum frágangi á lóðum. Eðlilega getur alltaf fylgt því eitthvað ónæði að búa nærri þjónustukjarna en ekki er tekið undir áhyggjur af því að umrædd lóðarstækkun eða fyrirhuguð uppbygging valdi nágrönnum óeðlilegu ónæði eða skerði friðhelgi og nýtingarmöguleika á nærliggjandi lóðum.

Umsögn Veitna ohf.

Í umsögn Veitna segir:

„Hitaveitulögn og rafmagnslagnir Veitna koma til með að lenda inná stækkuðum byggingarreit. Ef óskað er eftir færslu á lögnum þá þarf það a vera unnið tímanlega og áður en framkvæmdir hefjast. Færsla á lögnum er á kostnað þeirra sem óskar eftir færslunni

Veitur leggja áherslu á gott samráð og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf.“

Svar skipulagsfulltrúa

Í ljósi umsagnar Veitna leggur skipulagsfulltrúi til að svohljóðandi ákvæði bætist við áður auglýsta breytingu á hverfisSKIPULAGI: „*Lóðarhafi skal hafa samráð við Veitur um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf. Hugsa þarf að færslu tímanlega og áður en framkvæmdir hefjast. Veitur benda á að færsla á lögnum sé á kostnað þeirra sem óska eftir færslunni.*“

Niðurstöður skipulagsfulltrúa

Í ljósi innkominna umsagna og athugasemda við breytingu á hverfisSKIPULAGI sem varða staðsetningu á innkeyrslu og umferðaröryggi gangandi vegfarenda er það mat skipulagsfulltrúa að færa þurfi innkeyrslu lóðarinnar þannig að hún verði frá Vesturási í stað Selásbrautar. Sömuleiðis er talin þörf á að færa sorplausnir lóðarinnar að Vallarási í samræmi við álit samgöngudeildar og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis og skipulagssviði. Að síðustu er lagt til að brugðist verði við athugasemd Veitna með þeim hætti sem fram kemur í svari til fyrirtækisins að framan.

Ekki er talin ástæða til að breyta auglýstri tillögu í ljósi annarra umsagna og athugasemda sem bárust.

Lagt er til að tillaga að breytingu á hverfisSKIPULAGI Seláss vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut verði auglýst að nýju með áðurnefndum breytingum.

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Athugasemdir vegna tillögu um breytingar á hverfisSKIPULAGÍ ÁRBÆ, hverfi 7.3 Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut.

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 3ja hæða byggingu innarlega (suðvestarlega) á lóðinni. Æskilegt er að fyrirhuguð 4ja hæða bygging sé einnig á suðvesturhluta lóðarinnar fremur en við norðausturbrún við gangstétt og fjölfarna götu, með Selásskóla handan götunnar.

Um götuna er umferð stórra bifreiða svo sem strætisvagna, og stoppistöðvar strætó beggja vegna rétt við lóðarmörk Selásbrautar 98. Mikilvægt er að í kringum strætóstoppistöðvar sé rúmt og víðsýnt. Á þessu svæði er einngi töluverð umferð gangandi og hjólandi, ekki síst skólabarna.

Í grennd við strætóstoppin, norðaustur og norður lóðarmörk Selásbrautar 98 hlykkjast gatan, og þar eru bæði þrenging, gatnamót við Vallarás, Viðarás og Vesturás svo og tvær gangbrautir. Það er því mjög mikilvægt að útsýn sé góð og að hún verði ekki skert með mjög óheppilega staðsettu 4ja hæða fjölbýlishúsi.

Mjög óæskilegt er að 30 metra langt 4ja hæða hús liggi alveg við gangstétt, og að svalir nái út yfir byggingarreit (og lóðarmörk?), jafnvel yfir gangstéttina þar sem bæði gangandi og hjólandi eru á ferð. Auljóslega kastar slíkt hús miklum skuggum á gangstéttir og akbraut, reyndar töluvert meiri en há fjölbýlishús í grenndinni.

Miklu heppilegra er að fyrirhuguð 4ja hæða bygging verði á þegar samþykktum stað við suðvestur jaðar lóðar, og hæglega á að vera hægt að koma 3ja hæða byggingunni fyrir á lóðinni í samræmi við það, enda er verið að stækka lóðina umtalsvert. Væntanlega hefur verið tekið mið af ofangreindum sjónarmiðum þegar bygging var staðsett á lóðinni, og verður því að rökstyðja vandlega fyrirhugaða færslu og fyrirkomulag. Vonandi verður núverandi áætlunum breytt til betra horfs fyrir betra umhverfi og betra mannlíf.

Ólafur S. Andrésón, kt. [REDACTED] og Sigrún Helgadóttir kt. [REDACTED]

Þverási 21, 110 Reykjavík

Höfundur: Ólafur Sigmar Andrésón [REDACTED]

Sent inn þann: 17.01.2024

Athugasemdir vegna tillögu um breytingar á hverfisskipulagi Árbæ, hverfi 7.3 Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut.

Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 3ja hæða byggingu innarlega (suðvestarlega) á lóðinni. Æskilegt er að fyrirhuguð 4ja hæða bygging sé einnig á suðvesturhluta lóðarinnar fremur en við norðausturbrún við gangstétt og fjölfarna götu, með Selásskóla handan götunnar.

Um götuna er umferð stórra bifreiða svo sem strætisvagna, og stoppistöðvar strætó beggja vegna rétt við lóðarmörk Selásbrautar 98. Mikilvægt er að í kringum strætóstoppistöðvar sé rúmt og víðsýnt. Á þessu svæði er einngi töluverð umferð gangandi og hjólandi, ekki síst skólabarna. Í grennd við strætóstoppin, norðaustur og norður lóðarmörk Selásbrautar 98 hlykkjast gatan, og þar eru bæði þrenging, gatnamót við Vallarás, Viðarás og Vesturás svo og tvær gangbrautir. Það er því mjög mikilvægt að útsýn sé góð og að hún verði ekki skert með mjög óheppilega staðsettu 4ja hæða fjölbýlishúsi.

Mjög óæskilegt er að 30 metra langt 4ja hæða hús liggja alveg við gangstétt, og að svalir nái út yfir byggingarreit (og lóðarmörk?), jafnvel yfir gangstéttina þar sem bæði gangandi og hjólandi eru á ferð. Auljóslega kastar slíkt hús miklum skuggum á gangstéttir og akbraut, reyndar töluvert meiri en há fjölbýlishús í grenndinni.

Miklu heppilegra er að fyrirhuguð 4ja hæða bygging verði á þegar samþykktum stað við suðvestur jaðar lóðar, og hæglega á að vera hægt að koma 3ja hæða byggingunni fyrir á lóðinni í samræmi við það, enda er verið að stækka lóðina umtalsvert. Væntanlega hefur verið tekið mið af ofangreindum sjónarmiðum þegar bygging var staðsett á lóðinni, og verður því að rökstyðja vandlega fyrirhugaða færslu og fyrirkomulag. Vonandi verður núverandi áætlunum breytt til betra horfs fyrir betra umhverfi og betra mannlíf.

Ólafur S. Andrésen, kt. [REDACTED] og Sigrún Helgadóttir kt. [REDACTED]

Þverási 21, 110 Reykjavík

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

um Klara Njálisdóttir og Guðmundur Hermannsson Suðurás 34. Við erum. Sammmála áður þeim undirrituðum þ

Höfundur: Klara Njálisdóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 01.02.2024

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og auknu íbúðarmagni á grænu svæði.

Höfundur: Hannes Ómar Sampsted

Sent inn þann: 05.02.2024

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Ég mótmæli þessari breytingu, þar sem verið er að setja innkeyrslu lóðar inn í Vesturás beint á móti Suðurás. Við teljum að þessi breyting loki okkur af og torveldi útakstur okkar sem búum hér fyrir. Innkeyrslan ætti að vera á sama stað og hún er í dag við Vallarás,

kveðja,
Kolbrún

Höfundur: Kolbrún Hrund Víðisdóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 06.02.2024

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Fyrir hönd okkar íbúa í Vesturás 5 sem búum við hliðina á þessari fyrirhuguðu framkvæmd þá mótmæli ég þessari staðsetningu á innkeyrslu og útkeyrslu inn á Vesturásinn. Þetta á eftir að verða til stórra vandræða fyrir alla líka verðandi íbúa þessa húss. Ef þið væruð aðeins kreatívari í skipulagi þá er hægt að koma stærra húsinu fyrir meðfram Vallarás og hafa innkeyrslu þar eins og hún er í dag. En sé að þið eruð ákveðinn í að nauðga þessu þessu áfram og gangið mála verktakans eða lögfræðingsins sem keypti þessa framkvæmd. Held að þið hafið ekki komið á staðinn á umferðatíma. Þessi lóð ber ekki þetta byggingarmagn sem þið eruð að reyna að troða þarna.

Hjálmar Ingvarsson Hulda Jónsdóttir Vesturás 5

Höfundur: Hjálmar Ingvarsson

Sent inn þann: 06.02.2024

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Við íbúendur í Vesturási 17a mótmælum fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98. Aðallega mótmælum við harðlega staðsetningu innkeyrslu á bílastæðið við Selásbraut 98. Innkeyrslan sem fyrirhuguð er við mót Vesturás/Suðurás er gríðarlega nálægt þeim gatnamótum og bíður þetta upp á slyshættu við útakstur samtímis úr báðum götum. Einnig mun þetta valda meiri hættu á slyshættu við gangbrautina yfir Selásbrautina þegar aukið bílamagn úr götunni reyna að koma sér út á Selásbrautina. Mikið af skólabörnum nota þessa gangbraut til að komast í og úr skóla og er umferðin um þessi gatnamót nógu mikil fyrir.

Höfundur: Einar Örn Guðmundsson

Sent inn þann: 09.02.2024

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Við íbúar í Vesturási 11 (Helga Þróstur) mótmælum fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98. Við teljum þessa lóð alls ekki bera þennan mikla íbúafjölda sem skipulagður er á þessum bletti. Staðsetning bílastæðanna er óásættanleg og við mótmælum harðlega staðsetningu innkeyrslu á stæðin við Selásbraut 98. Innkeyrslan sem fyrirhuguð er við mót Vesturás/Suðurás er alveg við gatnamótin sem nú þegar er erfitt að komast inná á álagstímum. Þetta mun auka slysaþættu, sérstaklega fyrir gangandi vegfarendur en börn úr vestari hluta hverfisins fara þessa leið á leið sinni í skólann.

Höfundur: Helga Guðjónsdóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 11.02.2024

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Varðandi útkeyrslu frá Selásbraut 98 yfirá Suðurás/Vesturás. Þessu er harðlega mótmælt. Þetta mun skapa öngþeyti, þegar framlíða stundir.

Edda B Karlsdóttir og Sigurður Reynisson

Höfundur: Edda Björk Karlsdóttir

Sent inn þann: 20.02.2024

USK Skipulag

Frá: Olafur Thorsteinsson [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 3. mars 2024 16:30
Til: USK Skipulag
Efni: Breyting á hverfisskipulagi: Selásbraut 98

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Komið þið sæl,

Því miður fór fram hjá mér auglýsing um breytingu á hverfisskipulagi í tengslum við uppbyggingu á byggingareit við Selásbraut 98. Þar sem málið er ljóslega ennþá í vinnslu og ekki hefur enn verið tekin afstaða til fjölmargra athugasemda íbúa í nærliggjandi götum við téða breytingu, leyfi mér að koma á framfæri síðbúinni umsögn um þessi áform.

Búið er að rífa þá byggingu sem fyrir var á byggingareitnum við Selásbraut 98. Í breytingu á hverfisskipulagi segir m.a. að nýbygging á reitnum skuli vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 25), að meðaltali 80 fermetrar. Þá segir m.a. að á svæðinu skuli vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallelgra göturýma og opinna svæða sem styðji við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Þá hefur út- og innaksturleið að fyrirhuguðu fjölbýlishúsi verið breytt þannig að nú er gert ráð fyrir að íbúar og þeir sem sækja þjónustu á jarðhæðina aki inn á Vesturási til að komast inn og út frá Selásbraut.

Vesturási er nú friðsæl lokuð gata og sú breyting sem nú er fyrirhuguð m.t.t. bæði íbúðafjölda og sérstaklega inn- og útakstur frá Selásbraut 98 gegnum Vesturási mun án nokkurs vafa hafa mikil neikvæð áhrif á hag þeirra sem búa í Vesturási. Nú þegar er oft er afar erfitt að komast inn á Selásbraut á álagstímum og mun þessi breyting gera illt mun verra, bæði vegna þess mikla fjölda íbúða sem gert er ráð fyrir á byggingareitnum og enn frekar ef mikil aðsókn verður í þá verslun/þjónustu sem gert er ráð fyrir á jarðhæð fjölbýlishússins. Þá má benda á að fast við útkeyrsluna frá Vesturási inn á Selásbraut er þrenging og hraðahindrun á Selásbraut sem torveldar mjög innakstur frá Vesturási í þá átt sem þrengingin er staðsett. Lítil umferð úr þeirri átt þar sem þrengingin staðsett frá Vesturási séð dugar til að koma í veg fyrir að hægt sé að aka inn á Selásbraut í þá átt sökum þess að aka þarf á móti umferð úr gagnstæðri átt þegar farið er í gegnum þrenginguna.

Hvað umferðarþunga varðar þá skal einnig á það bent að þegar er verið að reisa fjölda íbúða við Syðsta enda Selásbrautar sem eflaust mun auka umferðarþungann um Selásbraut talsvert. Þessi fyrirhugaða uppbyggingu við Selásbraut 98 (sem m.a. er gert ráð fyrir að innihalda þjónustu/verslunhúsnæði á jarðhæð) mun því ekki aðeins ein og sér valda óþægindum heldur ennþá meiri óþægindum en ella í ljósi þessarar uppbyggingar við suðurenda Selásbrautar.

Fyrir utan það sem að framan hefur verið rakið (og það sem fram kemur í athugasemdum annarra íbúa) er rétt að benda á að einstaklega snjópungt er í Vesturási og þegar mikið snjóar myndast háir og víðfedmir haugar af snjóruðningi. Mestu snjóruðningshaugarnir verða til á jafri þeirrar lóðar sem nú er gert ráð fyrir fjölda bílastæða á hinum umrædda byggingarreit. Við téða breytingu þrengir því verulega að plássi fyrir þann snjóruðning sem myndast á veturna í Vesturási. Hvar á að koma honum fyrir?

Eins og Reykjavíkurborg ætti að vera nú þegar ljóst af þeim fjölda athugasemda og mótmæla sem íbúar í Vesturási hafa lagt fram í tengslum við þessi uppbyggingaráform, þá er þessi framkvæmd svo sannarlega ekki til þess fallin að styðja með jákvæðum hætti við fjölbreytt mannlíf á svæðinu, heldur til þess fallin að skapa viðvarandi stórfelldan umferðarhnút og draga þar með stórlega úr velferð íbúa í Vesturási og Suðurási (sem einnig liggur að Vesturási) og þannig ala á réttmætri óánægju meirihluta íbúa sem eiga hagsmuna að gæta.

Í ljósi þess hvernig aðstæður eru almennt á þessu svæði tel ég raunar að þessi áform séu engan veginn ásætlanleg út frá nokkru sjónarhorni. Að gera ráð fyrir byggingu stórs fjölbýlishúss (3-4 hæða, 25 íbúða) með

Þjónustu/verslun á jarðhæð, fast við friðsæla lokaða götu er stórfelld breyting til hins verra fyrir íbúana í þeirri götu og sannkallaður forsendurbrestur út frá þeirri ákvörðun sem þeir hafa tekið um að kaupa fasteign í götunni með hliðsjón af því hvernig fyrirkomulagið var á byggingareitnum við Selásbraut 98 fyrir þessa hverfisSKIPULAGSBREYTINGU.

Ég skora á Reykjavíkurborg að taka þessa hverfisSKIPULAGSBREYTINGU til gagn Gerrar endurskoðunar. Þessi áform eru einfaldlega óásættanleg með öllu með hliðsjón af þeim augljósu neikvæðu áhrifum sem þau munu hafa á velferð íbúa við Vesturás. Að lágmarki þarf að færa inn- og útakstur að tóðu fjölbýlishúsi þannig sú leið liggir **ekki** í gegnum Vesturás. Lengra þarf þó að ganga í þeirri endurskoðun með vísan til framangreinds.

Virðingarfyllt
Ólafur Freyr Þorsteinsson
Vestuási 4

Reykjavík 7. mars 2024

Breyting á hverfisskipulagi vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut

Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdir eftir endurauglýsingu

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 13. desember 2023 og borgarráðs Reykjavíkur þann 21. desember 2023 var samþykkt að endurauglýsa tillögu að breytingu á hverfisskipulagi í Árbæ, hverfi 7.3. Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut. Í breytingunni sem lögð var til felst að lóð er stækkuð til norðurs. Á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða, og aðstöðu fyrir djúpgáma. Auk þess er skv. tillögunni heimilt að setja svalir til norðausturs 160 cm út fyrir byggingarreit á 2. hæð og ofar. Í endurauglýstri tillögu hefur staðsetning innkeyrslu á lóðina verið breytt í kjölfar athugasemda sem bárust við fyrri auglýsingu frá íbúum.

Kynningartími endurauglýstrar tillögu var sex vikur milli 11. janúar og 22. febrúar 2024. Á auglýsingartíma tillögunnar bárust átta athugasemdir frá íbúum í hverfinu sem ellefu manns sem setja nafn sitt við. Að auglýsingatímanum loknum barst að auki ein athugasemd. Allar athugasemdir má sjá í fylgiskjali með þessari skýrslu.

Eftirtaldir íbúar sendu inn umsagnir:

Edda Björk Pálsdóttir, Hjálmar Ingvarsson, Hulda Jónsdóttir, Helga Guðjónsdóttir, Einar Örn Guðmundsson, Kolbrún Hrund Víðisdóttir, Hannes Ómar Sampsted, Klara Njálisdóttir, Guðmundur Hermannsson, Ólafur S. Andrússon, Sigrún Helgadóttir og Ólafur Freyr Þorsteinsson.

Athugasemdum frá íbúum má efnislega skipta í tvo flokka og því er farin sú leið að svara viðkomandi efnisatriðum saman. Við hvora umfjöllun kemur fram hvaða athugasemdum verið er að bregðast við.

Aftast eru niðurstöður og viðbrögð skipulagsfulltrúa dregin saman.

Athugasemdir um staðsetningu innkeyrslu og bílastæða

Í athugasemdum frá Eddu Björk Karlsdóttur, Helgu Guðjónsdóttur, Einari Erni Guðmundssyni, Kolbrúnu Hrund Víðisdóttur, Hjálmari Ingvarssyni, Huldu Jónsdóttur og Ólafi Frey Þorsteinssyni kemur fram að þau telja að staðsetning innkeyrslunnar frá Vesturási muni skapa öngþveiti, torvelða útakstur frá núverandi húsum og auka slyshættu. Helga og Ólafur segir gatnamótin erfið nú þegar á álagstímum. Ólafur Freyr bendir sérstaklega á að staðsetning á þrengingu á Selásbraut, fast við gatnamót Vesturáss, torvaldi útakstur úr Vesturási til norðurs. Kolbrún Hrund segir í sinni athugasemd að innkeyrsla ætti áfram að vera frá Vallarási eins og hún er í dag. Helga Guðjónsdóttir telur staðsetninguna á bílastæðum óásættanlega. Ólafur Freyr bendir að lokum á að snjóþungt sé í Vesturási og að háir snjóruðningar myndist gjarnan á því svæði sem fer undir lóðarstækkun og spyr hvar koma eigi þeim fyrir.

Svar skipulagsfulltrúa

Í kjölfar athugasemda við fyrri auglýsingu á breytingu á skipulagi lóðarinnar, og í samráði við skrifstofu samgöngustjóra, var ákveðið að falla frá því að aðkoma að lóðinni yrði frá Selásbraut. Var það fyrst og fremst gert með umferðaröryggissjónarmið í huga sem íbúar og sérfræðingar á skrifstofu samgöngustjóra bentu á. Ný staðsetning á aðkomu (frá Vesturási) var valin í samráði við sérfræðinga hjá samgöngustjóra. Lagt var mat á umferðaröryggismál, ekki síst öryggi gangandi vegfarenda, og þau metin sérstaklega út frá sjónlengdum við gatnamótin. Er það mat skipulagsfulltrúa að í endurauglýstri tillögu sé gætt vel að öryggismálum í samræmi við hefðbundin viðmið og leiðbeiningar.

Við skipulag lóðarinnar var lögð áhersla á að koma byggingum og bílastæðum fyrir þannig að þau skerði ekki dvalarsvæði á lóðinni. Einnig var lögð áhersla á að lóðin tengdist opnu svæði til suðvesturs með eðlilegum hætti. Með það í huga var ákveðið að koma fyrir bílastæðum og aðkomu norðan við húsið í stað þess að aðkoman sé frá Vallarási í suðri eins og er í dag. Einnig er vert að hafa í huga að í fjölbýlishúsunum við Vallarás eru talsvert fleiri íbúðir en í byggðinni við Vestur- og Suðurás (76 íbúðir með 152 heimiluðum bílastæðum við Vestur- og Suðurás og 134 íbúðir með 186 heimiluðum bílastæðum við Vallarás). Frá Vallarási er einungis ein tenging inn á aðalumferðaræð hverfisins (Selásbraut) en tvær aðkomur eru að byggðinni við Vestur- og Suðurás. Mörg dæmi eru um að fleiri íbúðir deili tengingum frá íbúðagötum inn á stofnæð viðkomandi hverfis, bæði í Selási og öðrum hverfum. Þrenging sem er á Selásbraut, rétt norðan við gatnamótin við Vesturás, getur auðsjánlega torveldað útakstur frá Vesturási til norðurs á álagstímum en samhliða uppbyggingu á nærþjónustukjarna hverfisins og endurhönnun á borgargötunni Selásbraut gefast tækifæri til að endurskoða fyrirkomulag og staðsetningar á gönguþverunum.

Varðandi snjóþyngsli og ruðninga sem safnast upp þá er vissulega rétt að Vesturás er mjög snjóþung gata. Reykjavík er í auknum mæli farin keyra snjóruðningi í burtu þar sem nauðsyn krefur og af þeim sökum er ekki talið að snjóþyngsli í götunni þurfi að hafa áhrif á tillöguna.

Athugasemdir um uppbyggingaráform og íbúðafjölda

Í erindum Helgu Guðjónsdóttur, Hjálmars Ingvarssonar, Huldu Jónsdóttur og Ólafs Freys Þorsteinssonar koma fram athugasemdir við byggingarmagn og fjölda íbúða sem þau telja lóðina ekki bera og muni valda auknum umferðarhúttum. Ólafur Freyr segir að áformin muni skerða velferð og hag núverandi íbúa í nærliggjandi byggð. Hannes Ómar Sampsted mótmælir einnig stækkun

Lóðarinnar og auknu íbúðarmagni á grænu svæði. Ólafur S. Andr sson og Sigrún Helgadóttir segja í sinni athugasemd að betur færi á því að reisa fyrirhugaða byggingu á þeim stað sem fyrri bygging á lóðinni stóð og telja að fyrirhugað þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishús muni skerða útsýni og varpa skugga á gagnstéttir og akbraut. Ólafur Freyr bendir jafnframt á að þegar eru hafnar framkvæmdir við nýja byggð syðst við Selásbraut sem sömuleiðis muni auka umferðarþunga um Selásbraut.

Svar skipulagsfulltrúa

Í tillögu að breytingu á skipulagi fyrir lóðina Selásbraut 98 er ekki lögð til aukning á byggingarmagni, tilfærsla á byggingarreitum eða fjölgun íbúða frá því sem þegar er heimilt í gildandi hverfisskipulagi. Hverfisskipulag Seláss sem tók gildi árið 2019 veitti byggingarheimildir á nýjum byggingarreit á lóðinni með 25 íbúðum. Íbúðapættleiki í Selási er með því lægsta sem gerist í borginni og undir þeim viðmiðum sem aðalskipulag telur æskileg með tilliti til sjálfbærni hverfa. Þess vegna var talið mikilvægt að leita leiða til að þetta byggð í Selási, bæði í jaðri núverandi byggðar og á þessari lóð sem er miðsvæðis og ætluð fyrir nærþjónustu í hverfinu.

Tillögur hverfisskipulagsins voru kynntar ítarlega á sínum tíma á íbúafundum, á vef borgarinnar og í kynningarefni sem dreift var í hús, bæði á vinnutíma skipulagsins og í aðdraganda þess að skipulagið tæki gildi. Lögð var áhersla á uppbyggingu þessa hverfiskjarna og endurhönnun borgargötunnar við Selásbraut sem eitt af aðaláhersluatriðum hverfisskipulags í Selási. Ekki komu fram athugasemdir við aukið byggingarmagn eða fjölgun íbúða á lóðinni í því ferli. Í samráðsferli hverfisskipulags kom hinsvegar fram nokkuð ákall um aukna verslun og þjónustu á þessari lóð.

Svæðið til norðurs, sem fer undir lóðarstækkun vegna bílastæða, hefur landnotkunarskilgreiningu sem íbúðarbyggð í gildandi aðalskipulagi. Lóðarstækkunin og fyrirhuguð notkun svæðisins fyrir bílastæði við fjölbýlishúsið er því í samræmi við ákvæði aðalskipulags og ekki er litið svo á að verið sé að ganga á mikilvæg græn svæði. Þvert á móti var í hverfisskipulagi lögð áhersla á að aðlaga nýja uppbyggingu að opna svæðinu vestan við lóðina með því að færa byggingarreitinn til austurs á lóðinni og koma bílastæðum fyrir norðan megin við bygginguna. Þannig opnast garðrýmið að opna svæðinu til vesturs og myndar órofna heild. Sólarljós kemst óhindrað að mikilvægustu dvalarsvæðunum í garðinum og að gluggum íbúða til suðurs og vesturs en skuggavarp er frekar á bílastæði og göturými. Í svörum við athugasemdum sem bárust á fyrri auglýsingatíma tillögunnar eru raktar nánar ástæður þess að tekin var ákvörðun um að koma bílastæðum fyrir á lóð í stað þess að grafa þau niður í kjallara.

Tillagan hefur verið metin með tilliti til umferðaröryggis, ekki síst gangandi og hjólandi vegfarenda. Staðsetning innkeyrslu á lóðina og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni eru ekki talin skerða sjónlínur þannig að öryggi sé ógnað.

Niðurstöður skipulagsfulltrúa

Ekki er talin ástæða til að gera breytingar á endurauglýstri tillögu í ljósi athugasemda sem bárust á auglýsingatímanum. Lagt er til að breyting á hverfisskipulagi Seláss vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut verði samþykkt.