



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 8. mars 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Selásbraut 98 – breyting á deiliskipulag

Lögð fram tillaga Plúsarkitekta, dags. 6. mars 2023, að breytingu á hverfisskipulagi í Árbæ, hverfi 7.3. Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóð er stækkuð til norðurs, á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða og aðstöðu fyrir djúpgáma og á afstöðumynd eru nýbyggingar sýndar ásamt bílastæðum, uppfærðum byggingarreitum og gönguleiðum, auk þess verður heimilt að setja svalir sem snúa í norðaustur og eru á 2. hæð og ofar 160 cm út fyrir byggingarreit, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta, dags. 6. mars 2023. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

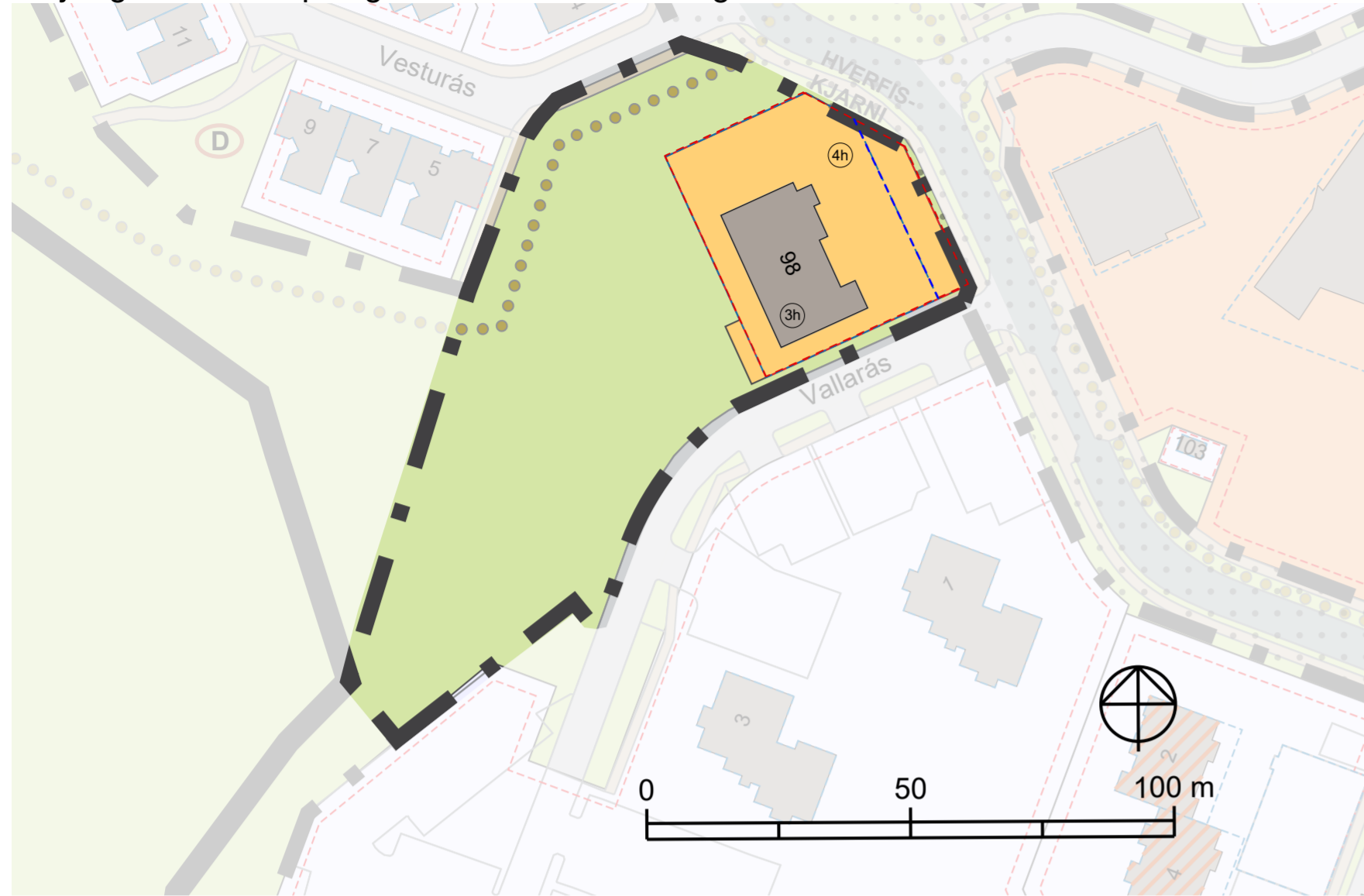
Samþykkt að auglýsa breytingar á hverfisskipulagi í Árbæ, hverfi 7.3. Selás, skv. 1. mgr. 41. gr., sbr. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs. USK23020273

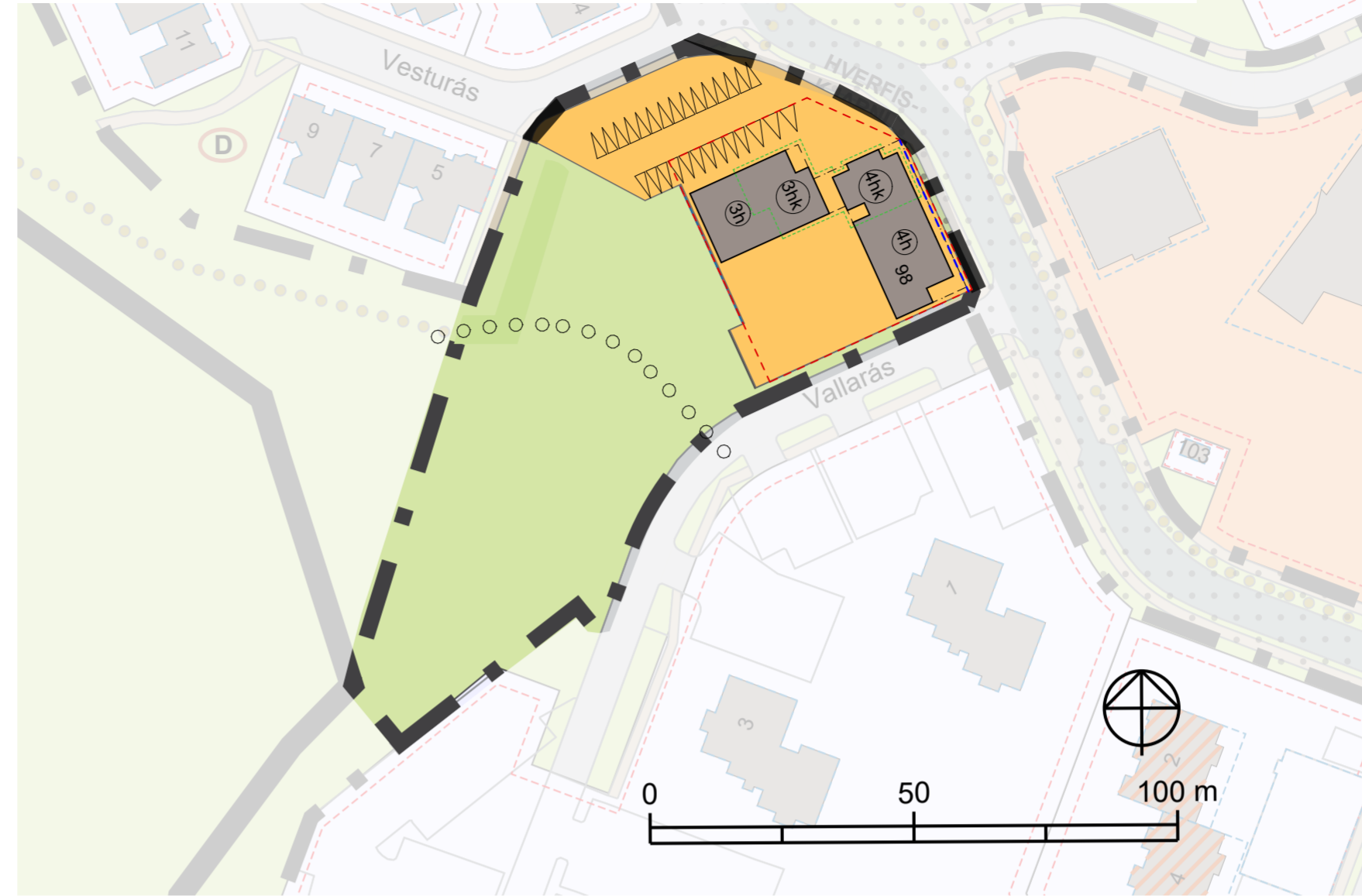
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Hjálagt: Tillaga Plúsarkitekta, dags. 6. mars 2023, að breytingu á hverfisskipulagi í Árbæ, hverfi 7.3. Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut.

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 (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

Úr greinagerð 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 syðst 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 eldri 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 garðrýma 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, hjólasýli og smáhýsi á lóð.
 - Heimild fyrir íbúðum og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðrýma 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 útlístin 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.

- Fjöldun 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 falletta 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 fjöldun íbúða.
 - Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitikerfi. – 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.

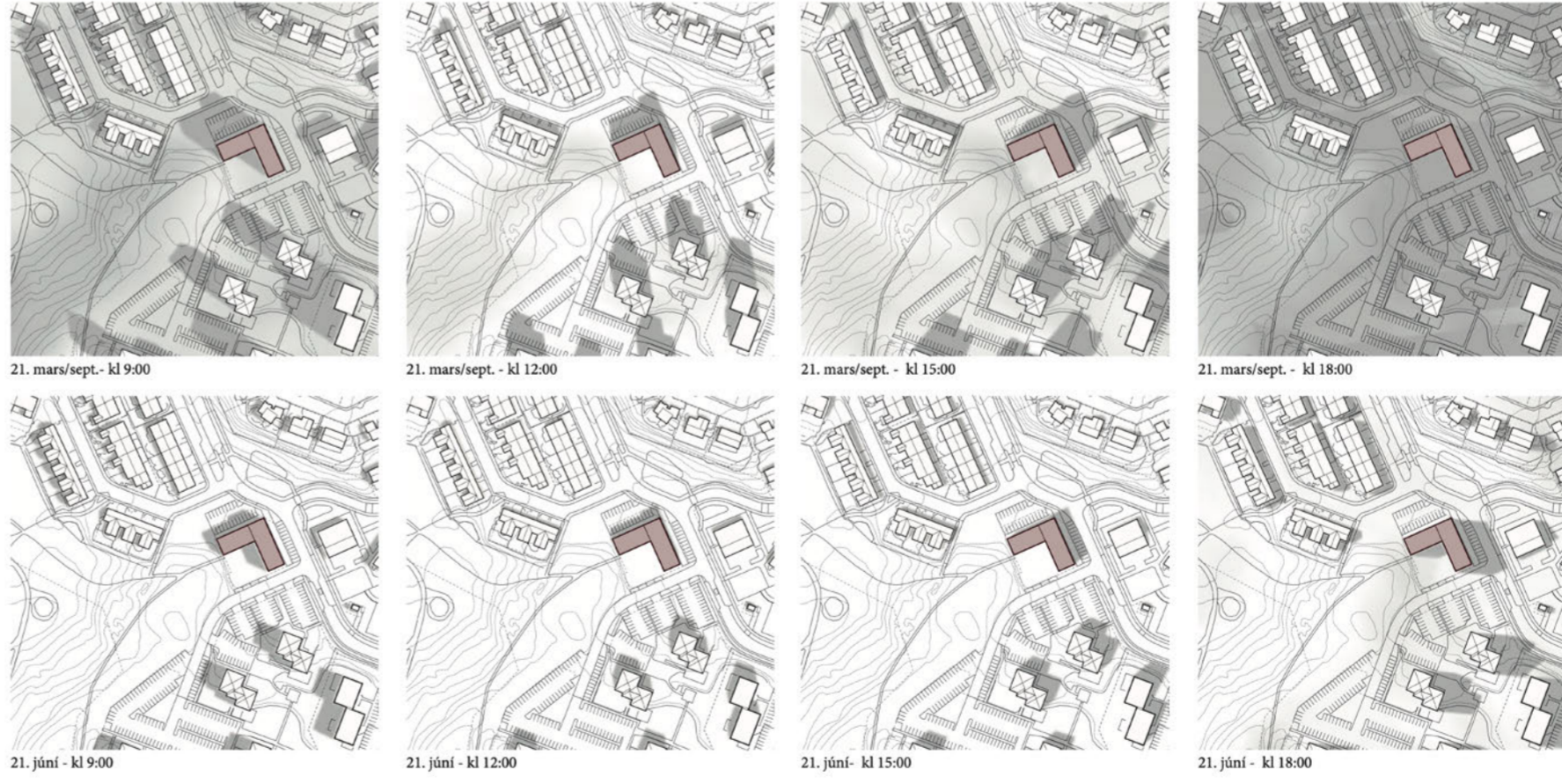
Breytingar fyrir gildandi skipulag

Greinagerð 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 byggingareitur 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.



SELÁSBRAUT 98 // S98

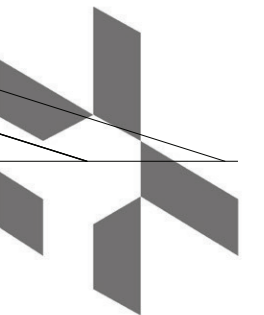
**FJÖLBÝLISHÚS// FYRIRSPURN
// TILLAGA**

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 |









