



Reykjavíkurborg

Reykjavík, 6. september 2023
USK23080222

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 6. september 2023 um eftirfarandi mál:

Breiðholt, hverfi 6.2 Seljahverfi - breyting á hverfisskipulagi - Öldusel 17 - Ævintýraborgir við Ölduselsskóla

Lögð fram umsókn Hornsteina arkitekta, dags. 28. ágúst 2023, um breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.2 Seljahverfi, vegna lóðarinnar nr. 17 við Öldusel, Ölduselsskóli. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreina byggingarreit á lóð fyrir tímabundnar færanlegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfsemi, samkvæmt uppdr. Hornsteina arkitekta, dags. 26. maí 2023.

Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa breytingu á deiliskipulagi, skv. 43. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

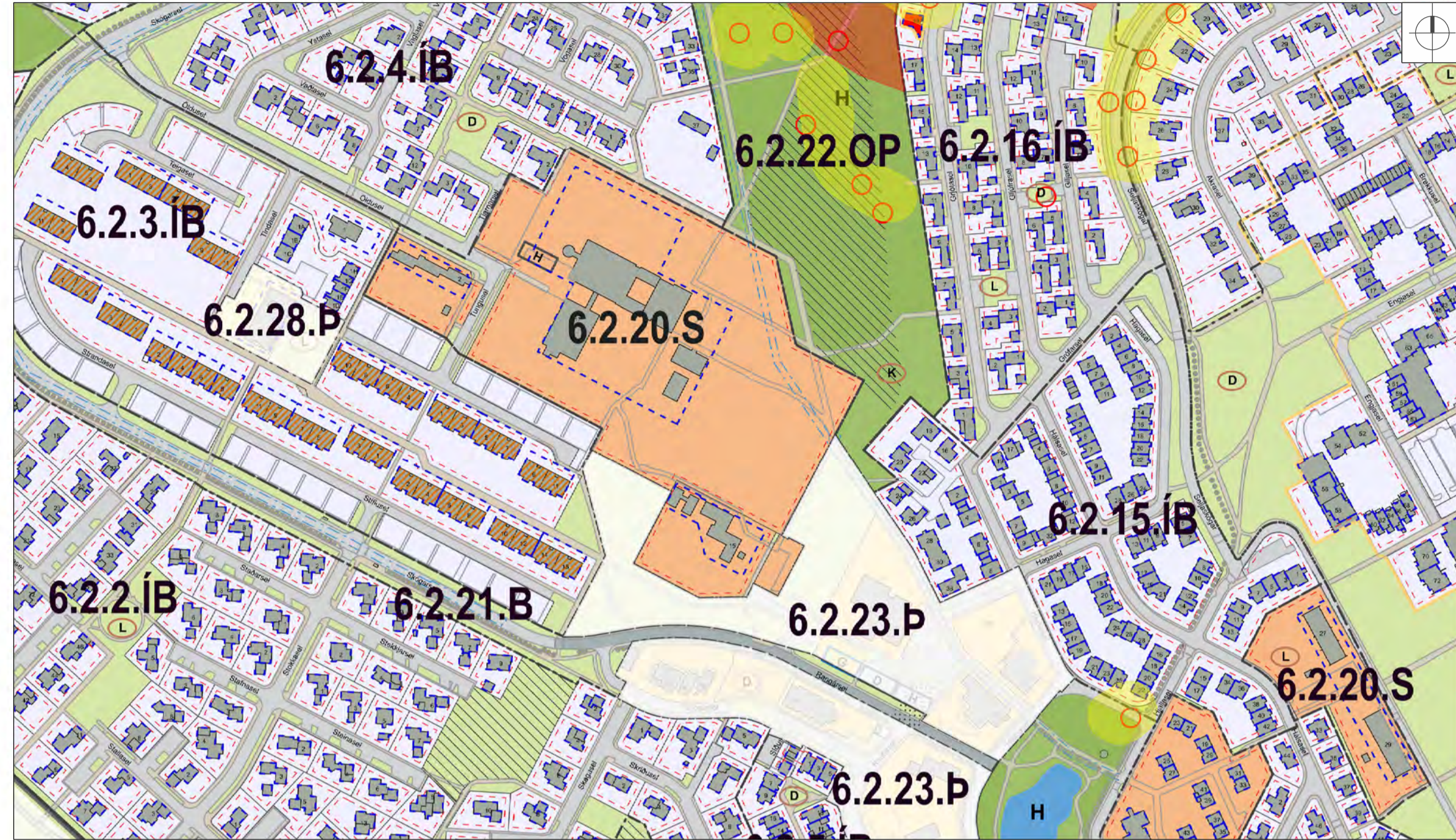
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

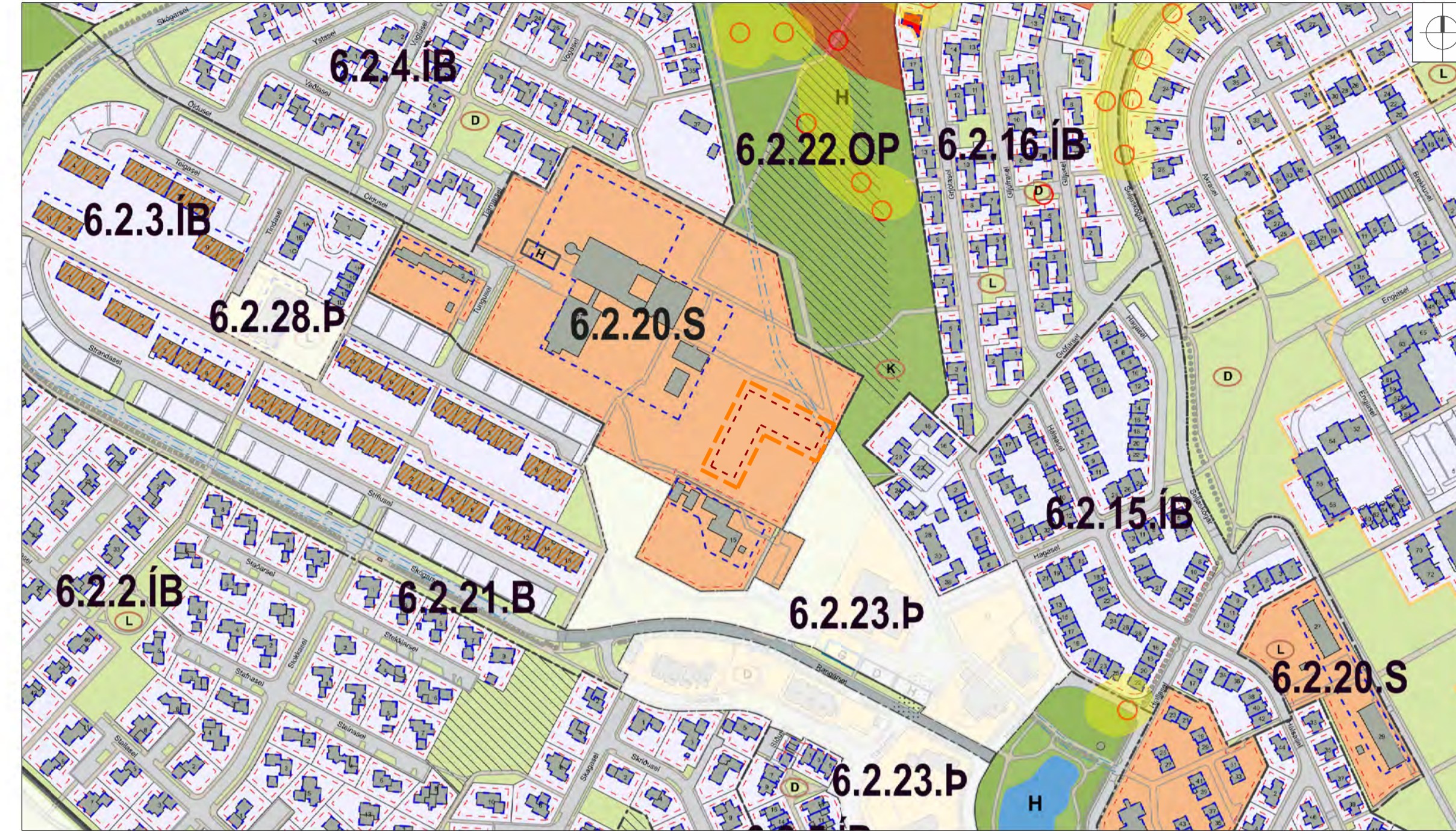
Fylgiskjöl: uppdr. Hornsteina arkitekta, dags. 26. maí 2023.

HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLTS, SELJAHVERFI

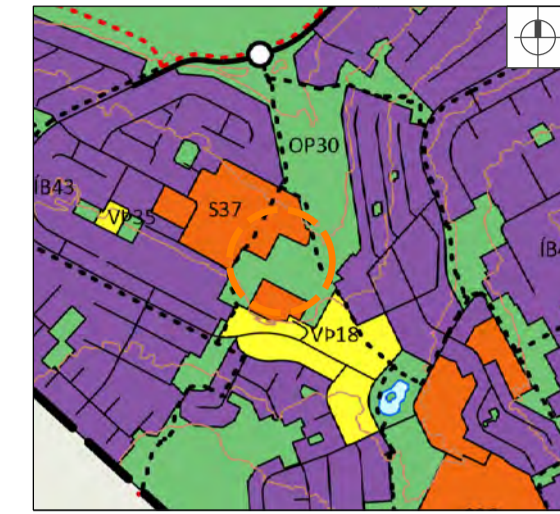
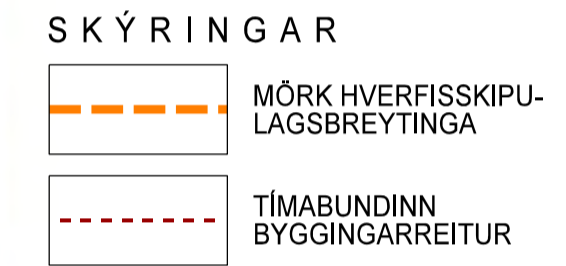
BREYTING VEGNA STAÐSETNINGU FÆRANLEGRA BYGGINGAEININGA



HLUTI AF GILDANDI HVERFISSKIPULAGI
Í gildi er "Hverfisskipulag Breiðholt, Seljahverfi" sem staðfest var 09.12.2021 og tók það formlega gildi 4. maí 2022 með birtingu auglýsingar í B-dæld Stjórnartíðna.
sjá <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breiðholt/>



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HVERFISSKIPULAGI



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040
Samkvæmt Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040), er svæðið sem um ræðir skilgreint sem **samfélagsþjónusta** (reitir S37 Ölduselsskóli, 2,87 ha að stærð).

Í AR2040 segir um **samfélagsþjónustu** (merkt S15-S60):
„Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta. Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eda deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar.“

HVERFISSKIPULAG REYKJAVÍKUR – BREIÐHOLT/SELJAHVERFI
Svæðið sem hér er tekið til skoðunar heyrir undir skilmálaeiningu **6.2.20S** skv. samþykktu hverfisskipulagi borgarhluta Breiðholt (Seljahverfi) og er skilgreint sem **samfélagsþjónusta (S)**.

- Skilmálaeiningin skiptist í fjögur svæði:
- (1) lóðir **Ölduselsskóla** og **leikskólanna Seljakots** og **Seljaborgar** (sem hér er til skoðunar);
 - (2) lóðir leikskólans Hálsaskógar;
 - (3) lóð Seljaskóla og hjúkrunarheimilisins Seljahliðar;
 - (4) lóðir leikskólans Jöklaborgar og húsnæðis fatlaðra við Jöklaasel.

Víðbótarbyggingaheimildir á svæði 1
Ölduselsskóli (Öldusel 17) – heimild fyrir allt að 2000m² viðbyggingu á aðalbyggingarreit Seljakot leikskóli (Rangársel 15) – heimild fyrir allt að stækkun á aðalbyggingarreit Seljaborg (Tungusel 2) – heimild fyrir allt að 200m² stækkun á aðalbyggingarreit

Færilegar kennslustofur – heimilað byggingarmagn á svæði 1
Ölduselsskóli (Öldusel 17) – heimilað byggingarmagna 500m²
Seljakot leikskóli (Rangársel 15) – heimilað byggingarmagna 220m²
Seljaborg (Tungusel 2) – heimilað byggingarmagna 220m²

FORSENDUR BREYTINGA
Aukin þörf er á leikskólaplássá í borginni, m.a. vegna mygluskemmda, lengri bíðlista og íbúafjölguna.

- Koma þarf fyrir 10 deilda leikskóláhúsnæði í tímabundnum byggingareiningum á lóð 1, sbr. skilmálaeiningu hverfisskipulags 6.2.20S.
- Stækka þarf leikskólann **Seljakot** - m.a. vegna íbúafjölgunar í hverfinu -, en einnig þarf Seljakot að geta tekið við leikskólabörnum úr öðrum leikskólum, t.d. frá **Seljaborg** (núv. leikskóli, einnig á svæði 1), en þar er húsnæði ekki talið henta lengur undir leikskólastarfsemi.
- Forsendur kalla á breytingu á gildandi hverfisskipulagi.

MEGINMARKMIÐ
Hér er um tímabundið úrræði að ræða í ákveðinn tíma. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að skilgreina byggingarreit fyrir færilegar byggingareiningar til að koma til móts við þær þarfor sem skapast hafa og þar með:

- Tryggja áframhaldandi og hnökralaust leikskólastarf.
- Tryggja velferð, öryggi og lýðheilsu leikskólabarna og starfsmanna.

BREYTING Á HVERFISSKIPULAGI
Breytingin fellst í því að skilgreina byggingarreit fyrir tímabundnar færilegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfsemi.

- Gert er ráð fyrir einum tímabundnum byggingarreit; um 1.700m² að stærð. Byggingarreiturinn er staðsettur á austurhluta lóðar Ölduselsskóla. Þessi hluti lóðarinnar er ákjósanlegur; grasi vaxinn og flatlent og því afar hagkvæmur kostur. Fórarkostnaður landnotkunar er metinn hverfandi.
- Byggingareiningarnar skulu vera samsettar, færilegar og einnar hæðar (hæð allt að 5.5m), þakform er frjálst.
- Núv. bílastæðum við leikskólann Seljakot verður fjölgað um min. 10 stæði og bílastæði við Seljakirkju verða samnytt starfsemi leikskólans (leyfi hefur þegar verið veitt af hálfu kirkjunnar).

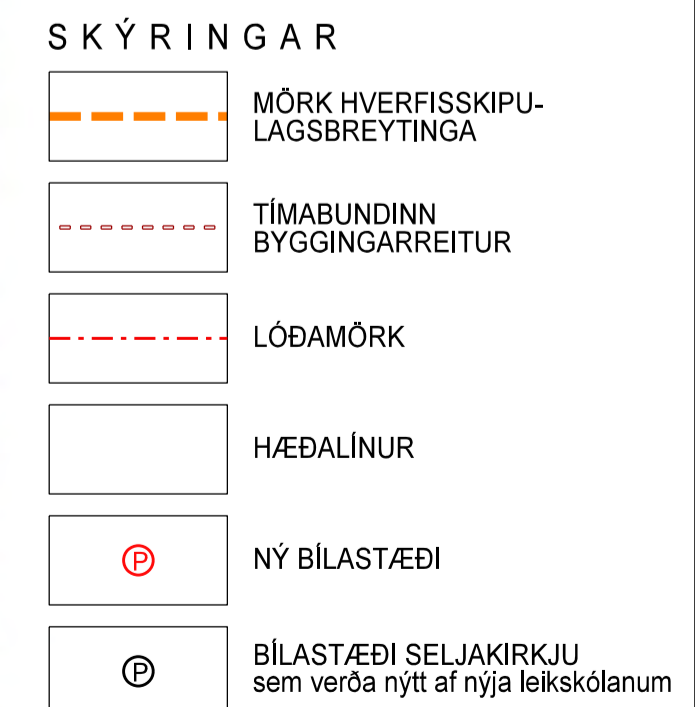
Sjá nánar skýringarmynd.



NÚVERANDI ÁSTAND - SKÝRINGARMYND



TILLAGA AÐ BREYTINGU - SKÝRINGARMYND



Hverfisskipulagsbreyting þessi, sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í

Þann _____ 20__

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dæld Stjórnartíðna þann _____ 20__

Dags: 26.maí 2023
Mkv: 1:3000 (a1)

hornsteinar
arkitektar ehf.
vinnustofa ingólfsstræti 5, 101 reykjavík
sími: 511 7011
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is