



Reykjavík 23.06.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 22. júní 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Fálkabakki 1, Fálkaborg

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts I vegna lóðarinnar nr. 1 við Fálkabakka. Í breytingunni felst stækkun á skipulagssvæði til norðurs, stækkun á leikskólalóð og núverandi byggingarreit leikskólans ásamt því að bætt er við byggingarreit fyrir tímabundna kennslustofu, samkvæmt uppdr. Landslags dags. 5. maí 2022.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

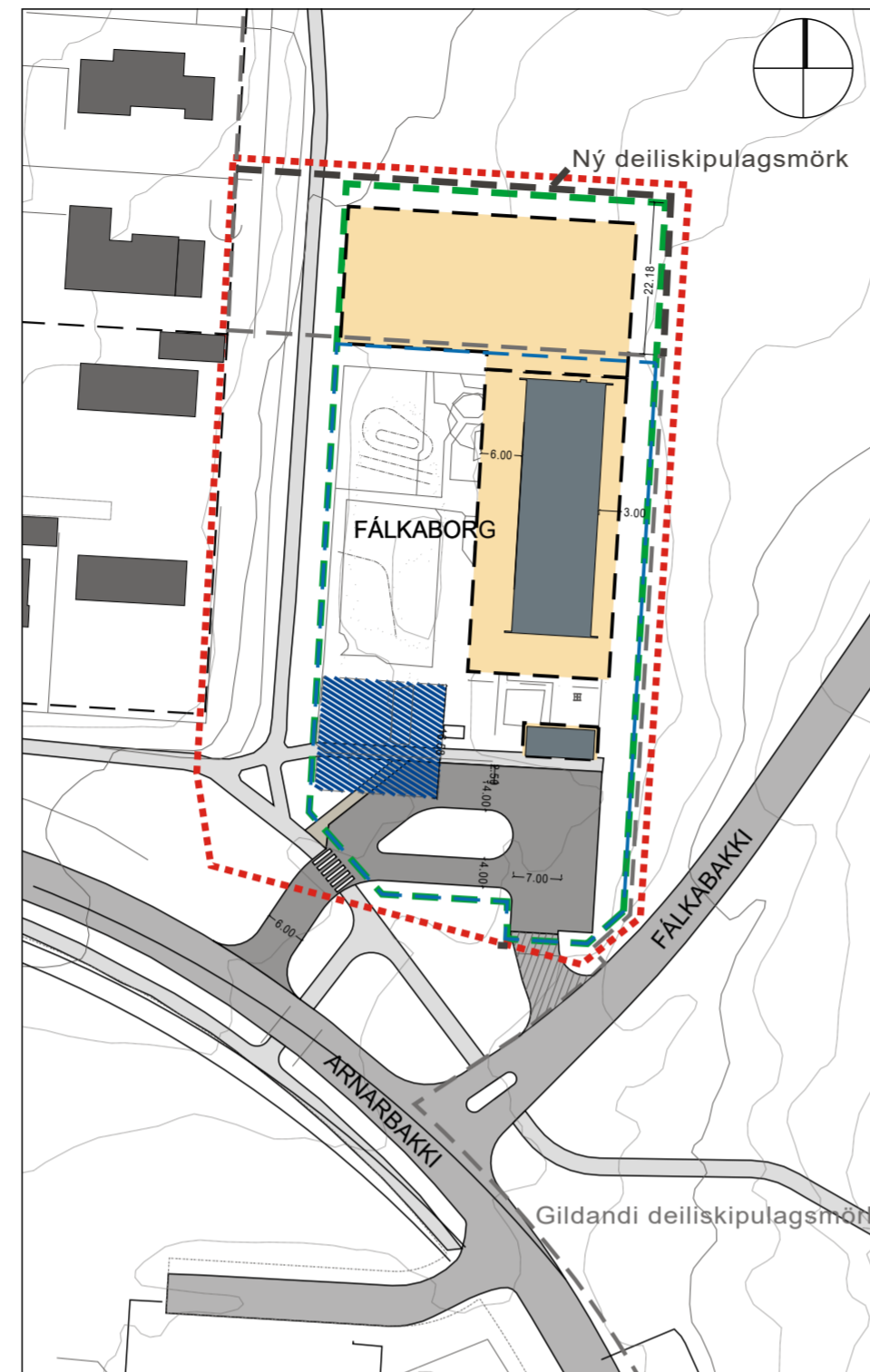
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. dags. 5. maí 2022.

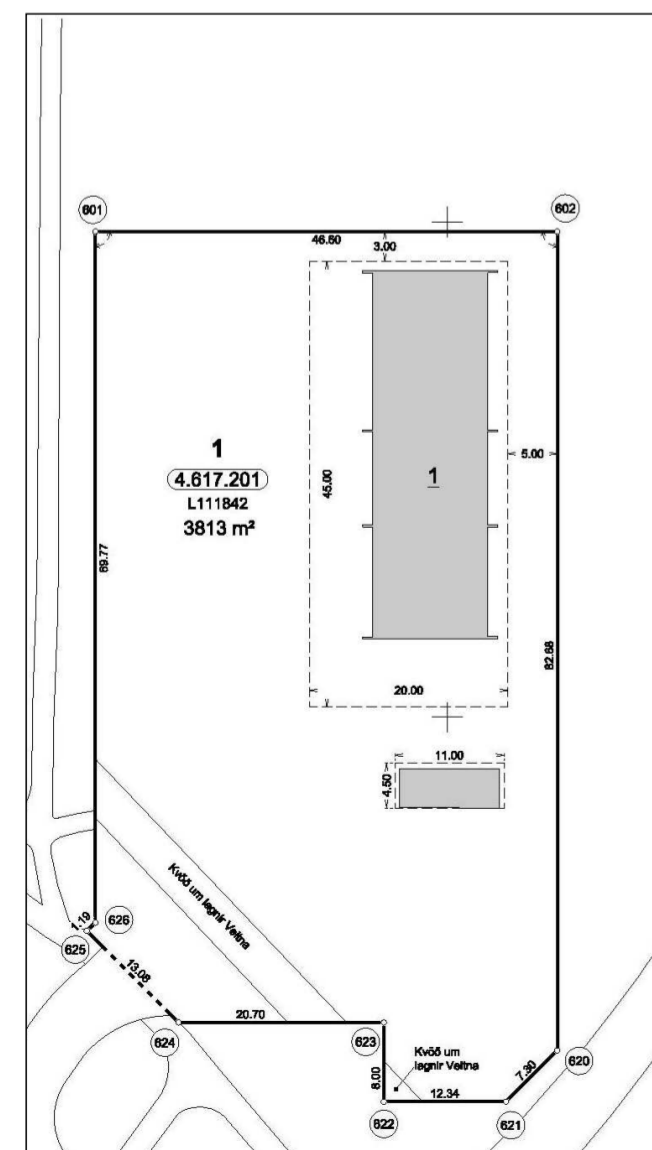
Breyting á deiliskipulagi „Neðra Breiðholti“ - Fálkaborg leikskóli



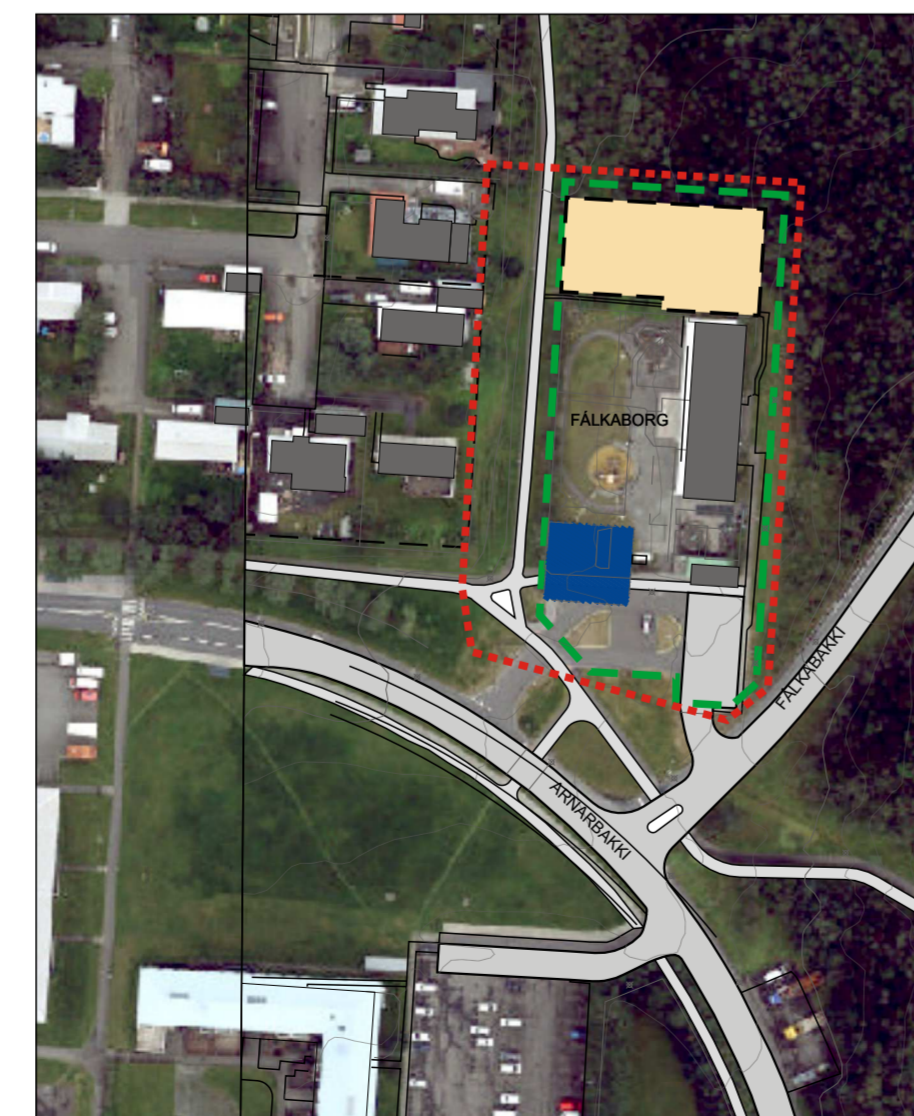
HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000
SAMÞYKKT 25.01.1966, með síðari breytingu dagsett 13.02.2018.



TILLAGA AÐ BREYTINGU 1:1000



MÆLIBLAÐ, NÚVERANDI LÓÐAMÖRK - SKÝRINGARMYND



SKÝRINGARMYND, ÁÆTLUÐ BREYTING 1:1000

Fálkaborg

Greinargerð og skilmálar

Deiliskipulag fyrir Breiðholt I er í gildi, samþykkt 25. janúar 1966 og var svæðinu við Fálkaborg bætt við það skipulag 2018.

Markmið breytingarinnar er að stækka lóðina og skipulagssvæðið til norðurs vegna stækkun leikskólans og er byggingarreitur stækkaður til samræmis.

Breytingin á deiliskipulaginu felst í því að stækka skipulagssvæðið til norðurs um 1450 m², stækka leikskólalóðina um 1088 m², stækka núverandi byggingarreit fyrir leikskólann og bæta við byggingarreit fyrir 150 m² tímabundna kennslustofu.

Núverandi lóð nær utan um leikskólann, leiksvæðið og bílastæði þar við. Leikskólinn er á einni hæð, tvíhaliandi þak með mæni í miðju þaksins, 4 m. hæð frá gólfleti, byggður 1980.

	Núverandi aðstæður	Eftir breytingu
Leikskólalóð	3730 m ²	4819 m ²
Byggingarmagn	530,8 m ²	1123 m ²
Nýtingarhlutfall	0,15	0,23
Fjöldi bílastæða	9 + 4 skammtíma	9 + 4 skammtíma, möguleg fækkun á meðan tímabundnar kennslustofur eru.
Mænishæð	4m	5m á nýbyggingu, núverandi leikskóli óbreytt.
Nýtingarhlutfall	0,15	0,24

Breytingin felst í meginatriðum í því að:

- Skipulagsmörk stækkuð til norðurs, norðan við leikskólann.
- Núverandi lóðarmörk fyrir leikskólann stækkuð til norðurs.
- Leikskólabygging stækkuð um allt að 650 m².
- Útbúinn er byggingarreitur fyrir allt að 150 m² tímabundnar kennslustofur á suðurhluta lóðarinnar.
- Núverandi heimilt byggingarmagn er 530,8 m² en fer í 1150 m².

Sér skilmálar eftir breytingu:

Stækkun leikskólabyggingar

- heimilt er að stækka leikskólann innan byggingarreits á einni hæð.
- Leikskólinn er áfram á 1 hæð, mænishæð hækkuð fyrir nýbyggingu í 5m frá gólfleti, og þakgerð frjálts á nýbyggingu.

Tímabundnar kennslustofur:

- Innan byggingarreits er heimilt að reisa tímabundin einingahús, allt að 150 m² á einni hæð. Hámarkshæð er 3.3 m frá gólfkóta.
- Tímabundnar kennslustofur eru víkjandi þegar endurbótum lýkur.

Almennir skilmálar fyrir allar byggingar

Minniháttar mannvirki svo sem loftræsibúnaður og þakgluggar mega ná upp fyrir mænishæð húsa, allt að 1. m.

Skilmálar fyrir lóð:

Gera skal ráð fyrir hjólastæðum til samræmis við reglur Reykjavíkurborgar frá 2019 og því gert ráð fyrir að 90% hjólastæða sé í læstu rými og 10% stæða næst inngangi fyrir gesti. Staðsetning hjólastæðanna er ákveðin við nánari hönnun.

Gert er ráð fyrir hjóla- og vagnageymslu innan lóðar, allt að 15 m² að stærð. Slíkt mannvirki má ekki vera nær lóðarmörkum en 3 m og ekki hærra en 3 m.

Bílastæði:

Bílastæðin verða óbreytt en tímabundnar kennslustofur munu mögulega hafa áhrif á meðan þær eru vegna framkvæmda við stækkun leikskólans.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2022

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 2022 með athugasemdafresti til _____ 2022.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2022.



HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 2040

Skýringar

- - - - - Afmörkun breytingar
- - - - - Ný deiliskipulagsmörk
- - - - - Gildandi deiliskipulagsmörk
- - - - - Eldri lóðarmörk
- - - - - Ný lóðarmörk
- - - - - Byggingarreitur
- - - - - Núv. byggingar
- - - - - Byggingarreitur fyrir tímabundnar stofur

DEILISKIPULAG NEÐRA BREIÐHOLT
FÁLKABORG - LEIKSKÓLI
DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

KVARÐI-A2: 1:500 TEIKN NR: 101
DAGS: 05.05.2022 HANNAÐ: fk.
FLOKKUR: 0000-reyk_A TEIKNAD: fk/ hn.
SKRÁ: 17113-dsk.dwg VERKNR: 17113

