

Hverfisskipulag 7.3 Selás

Vilfangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfisskipulags 7.3 Selás er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsuefandi, auka gæði byggðarinnar og vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum meðalströum, er fjölgað þar sem íbúðatæki er undir lögmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Einnig er nærbjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginlína borgarhlutans í Árbæ. Eðri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggjarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Selás, hverfis 7.3. Selás er titlulega fastmóttóð hverfi. Það afmarkast af Rofabæ, Suðurlandsvegi, Breiðholtsbrautu, Vatnsveitavegi, Elliðaárdal og Fylkisvegi. Hverfisskipulag Selás er sýnt á skipulagsupprættli og nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis á uppdrættinum.

Lýsing á hverfinu

Hverfið er á 66 ha holti í fræmhlíð af Árbæjarásunum. Í meginhláttum hallar landið frá miðu hverfisins, vestan hlutinn að Elliðaárdal en austri hlutinn að Rauðavatni. Hverfið er tæpliga 44 hektarar að stærð og er 176-105 metra hæð fyrir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru og tengingar við göngustígakerfi borgarinnar í og við dalinn. Hverfið er í góðum tenglum við stafráttakerfi og flutuborgarsvæðisinn, einkum Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.

Uppbygging í Selási hófst upp úr 1980. Fjölbýlishús, þriggja til fjögurra hæða í háðunum, seja mark sitt á austurjaðar byggðarinnar og veita m.a. skjól fyrir austmenn en að öðru leyti eru légrast sérbýlishús af ýmsum gerðum í rándandi í yfirbragði hverfisins. Grunnskóli og þrjú leikskólar eru í hverfinu.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hölmri eldri deiliskipulagsáttaltri, sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfarslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem feli er úr gildi, b) yfirfarslu á nýrtum byggjarheimildum frá eldri deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Selás er skipt upp í þrettán skilmálaeiningar, sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála nema skilmálaeining 7.3.13 sem er þróunarsvæði þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, sbr. umfjöllun í bók 5.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviða fjalla um samgöngur, hjóla- og bílastæði, úttæru gættu, hjóla- og göngustíga og almenningssýni. Einnig ná þeir til leiksvæða, efnisfokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggjarmagns, hæðarlóða og annara þátta. Skipulagsáttaltri gerir almennt ráð fyrir því að byggjarreitir verði stækkaðir svo að þeir ná utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilabær eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsupprætti eru sýndir tveir byggjarreitir, byggjarreitur I, sem er fyrir minni byggingar og byggjarreitur II, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggjarreiti og gjöld.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2. í bók 1.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3. í bók 1.
- Núðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók 1 og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók 1.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáttalunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók 1.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

Umhverfismat hverfisskipulagsáttalunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersna hverfisskipulags í Selási. Matin hafa verið áhrif áttalunarinnar á eftirritaðu umhverfisþætti:

- Samfélag.** Áhrif fjölgunar íbúða, styrkingar nærbjónustu á miðsvæði og bættar tenginga við aðlag hverfi.
- Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningssýna, hjólavarna og skjólmyndunar.
- Samgöngur.** Áhrif bættre samganga, borgargatna, hjóla- og göngustíga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- Vistkerfi og minjar.** Áhrif aukins trjágróðurs, fjölbreytara lífríkis, blágræna ofanvatnslausna og matjurtarektrar.
- Orka og auðlindir.** Áhrif vistvænna orkuáfla, flokkunar heimilisúrgangs og bættar landnýtingar.
- Mannvirki.** Áhrif af stækun byggjarreita.
- Náttúruvá.** Áhrif af bættu skjóli.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð - Bók I.
- Skipulagsskilmálar - Bók II.
- Hverfisskipulagsuppráttur. Prentaður uppdráttur í málkvarða 1:3000, er að finna afkast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 7 Árbæ – Íbúðatækka og samráð 14.09.2018
- Bygðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbæ, skýrsla nr. 185. Reykjavík: Borgarstjórn Reykjavíkur, 2017.
- Vérkönnun hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Samgöngur

Stefnan er að gera Selásbraut að borgargötu með endurhönnun, fegun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykklí strætstöð, grenndarstöð, rafhlélastöðum og deililínum. Stefn er að því að fjölga ekki bílastæðum í hverfinu. Núverandi gönguleiðir og festar í seðli og tengingar við hestúshverfi og Rauðavatn styrktar. Hjólastigir í hverfinu eru skilgreindir og afmarkað á hverfisskipulaguppdrætti. Nýjar gönguleiðir teiknaðar meðfram Suðurlandsvegi.



- Gönguleiðir
- Nýjar gönguleiðir
- Nýir hjólastigir
- Tengingar við hverfið
- Borgargötur
- Lyklí stöðvar og tás leilir almenningssamganga

Vistkerfi og minjar

Stefnan er að verja vistkerfi í hverfinu með því að stýja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir drökstuddu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindir og verndaðir. Stefn er að því að forannt verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Engin hverfisvernd er sett á svæði í Selásilverfi. Friðað og frjálst hús ásamt forminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



- Náttúruskenni
- Lágmarksgæðræpi og blágrænar ofanvatnslausni
- Friðað hús
- Frjálst hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Hverfisvernd
- Samtædur hús og heildir

Orka og auðlindir

Stefn er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húsgöndum að reisa stærri úrgangsskýli á elgin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun. Stefn er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbla og deilila miðsvæðis í hverfinu. Taka skil tillit til stofnagna, frávæitu, hitavæitu, vatnsveitu og rafmagns sem merkt eru sem Veitkerfi á stefnukort og hverfisskipulaguppdrætti.



- Grenndarstöðvar
- Hléðlustæði
- Deililílar
- Veitkerfi og dreiflötstöðvar

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta

Opin svæði - Borgarland

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og kerusvæði
- Kyrrikt svæði: Aflað til dvalar og stómunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastigur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Reiðleiðir

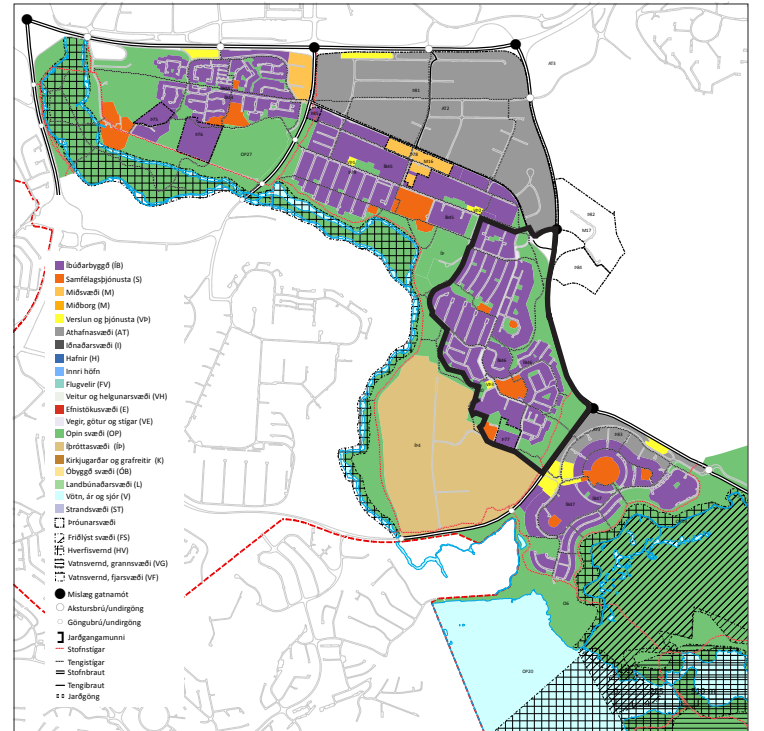
Annað

- Þróunar-/stughunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur, minni byggingar, sjá skilmála
- II. Byggingarreitur, stærri byggingar, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa

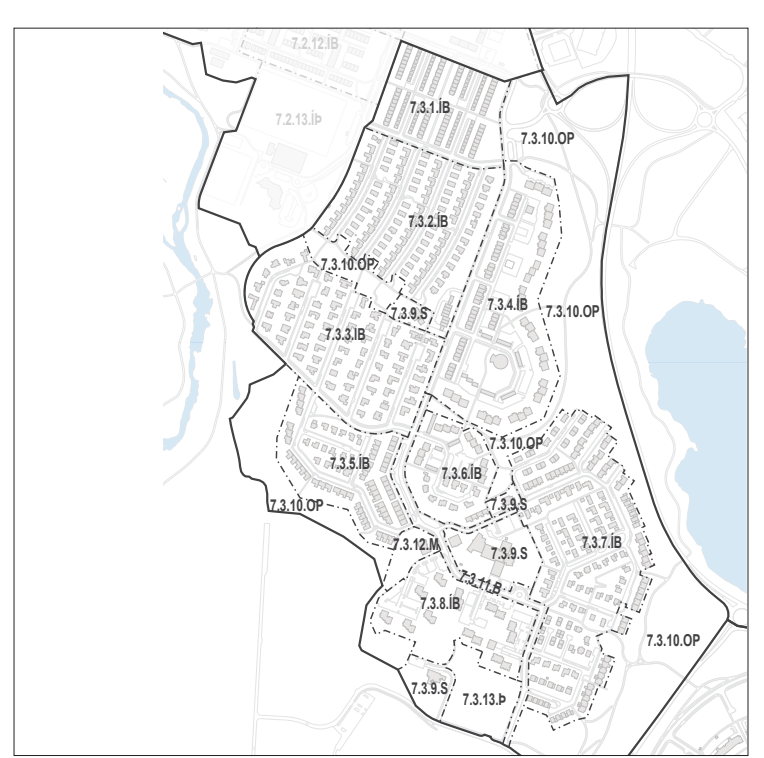
7.1.1.ÍB

- Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
- ÍB: Íbúðarbyggð
- S: Samfélagsþjónusta
- OP: Opn svæði
- B: Borgargata
- ME: Miðsvæði
- Þ: Þróunarsvæði
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deililílar (leiðbeinandi lega)
- Hléðlustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruskenni
- Hjólaðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/öðs fegun götur
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Fornleifar og yngri minjar

- 0
- 100
- 500 m



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 Borgarhluti 7 Árbæ



Skilmálaeiningar - skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðhöð í samráði við skvæði 6. mgr. 27 gr. 4b. 1. mgr. 41. skipulagslaga nr. 52/2010 ver samþykkt í

þann _____ 20... og í þann _____ 20...

Tilgangur var auglýst frá _____ 20... með athugasemdafresti til _____ 20...

Auglýsing um gildiðstúka breytingarinnar var birt í Beldi Stjórnartíðnda þann _____ 20...

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu

Útgáfa 6 (12.9.2019):

- Fornleifar merktar inn á uppdrátt og stefnukort (vistkerfi og minjar), skv. gögnum frá Borgarstjórn.
- Afmörkun kvaða vegna skilfræga kvaða upplæst og merkt inn á stefnukort (orka og auðlindir)
- Kyrrikt svæði merkt inn í línungu 7.3.10 og stefnukort.
- Laga nýrja göngur- og hjólastíga upplæst.

Samfélag

Stefn er að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 720 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta akaíbúðir í stórum sérþjónstöðum, til þessa byggð við nærbjónustakjarna. Selásbraut 98. c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa. d) Skilgræna þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð við Vindás - Brekknaás.

Nærbjónusta fyrir hverfið er skilgreind við Selásbraut 98. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærbjónustu setti í forgang. Til að auka atvönu í hverfinu er atvönustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimilid.



- Nærbjónusta í hverfinu
- Starfsemi innan íbúðarbyggðar
- Tímabundin starfsemi á borgarlandi
- Fjölgun íbúða
- Nýr þéttlingarreitur
- Þróunarsvæði

Gæði byggðar

Stefn er að græni og vistvænum byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstaka leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gætt grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningssýni eru eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Selásbraut og Selaskóla, ásamt fegun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurætti. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi lega hjólavarna meðfram Suðurlandsvegi. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrikt svæði, sem ætlað er til dvalar og stómunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



- Opin svæði
- Hverfisgarður
- Leiksvæði
- Dvalarsvæði
- Kyrrikt svæði
- Hverfistorg
- Hjólaðvarnir

Mannvirki

Stefn er að því að mannvirki í hverfinu verði samt vistvæn og sjálfbær og að lífini þeirra verði sem langst. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum skelft að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhafa núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvípt, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borgurinn. Önyttar heimildir úr eldri skipulagsáttalunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



- Mannvirki
- Vilðvætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefn er að mótvæggjaáhrænum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurætti til þess að binda þarveg, tempra vind og auka skjól. Stefn er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Bask á gróðri verður ekki heimilað án rökstúðnings og mótvæggjaáhræða.



- Tré og gróður
- Mótvæggjaáhræni vegna náttúruvá

7.3 Selás

Hverfisskipulaguppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Málkvarði
1:3.000 á A1

Dagsetning
14.12.2018 breytt: 12.9.2019

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
B

Ráðgjafar
Teiknistofa arkitekta Gyffi Guðjónsson og félagar
Landark ehf.
Effa Verkfræðistofa