Hverfisskipulag

# 7.3 Selás

## Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 7.3 Selási er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar og vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum meðalstórum, er fjölgað þar sem íbúaþéttleiki er undir lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Einnig er nærþjónusta í hverfinu styrkt og tengingar bættar við meginkjarna borgarhlutans í Árbæ. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

## Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagsáætlunin nær eingöngu til Seláss, hverfis 7.3. Selás er tiltölulega fastmótað hverfi. Það afmarkast af Rofabæ, Suðurlandsvegi, Breiðholtsbraut, Vatnsveituvegi, Elliðaárdal og Fylkisvegi. Selás er sérstaklega afmarkaður á uppdrættinum en hverfisskipulagið nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis, sjá afmörkun á uppdrætti.

## Lýsing á hverfinu

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum, Í meginatriðum hallar landi frá miðju hverfisins, vestari hlutanum að Elliðaárdal, en eystri hlutanum að Rauðavatni. Hverfið er tæplega 44 hektarar að stærð og er í 76–105 metra hæð yfir sjávarmáli. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist, náttúru og tengingar við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut.

Uppbygging í Selási hófst upp úr 1980. Fjölbýlishús, þriggja til fjögurra hæða á háásnum, setja mark sitt á austurjaðar byggðarinnar og veita m.a. skjól fyrir austanátt en að öðru leyti eru lágreist sérbýlishús af ýmsum gerðum ráðandi í yfirbragði hverfisins. Grunnskóli og þrír leikskólar eru í hverfinu.

## Lýsing á skilmálum og skilmáleiningum

Hverfisskipulag fyrir Árbæ mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Selási er skipt upp í fjórtán skilmálaeiningar, sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.14, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða fjalla um samgöngur, hjóla- og bílastæði, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrými. Einnig ná þeir til leiksvæða, efnisflokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns, hæðafjölda og annarra þátta. Skipulagsáætlunin gerir almennt ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu.

## Stefna og helstur áherslur hverfisskipulags

**Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:**

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

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum.

## Umhverfismat hverfisskipulagsáætlunar

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Árbæ. Metin hafa verið áhrif áætlunarinnar á eftirtalda umhverfisþætti:

- **Samfélag**. Áhrif fjölgunar íbúða, styrkingar nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar**. Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hljóðvarna og skjólmyndunar.
- **Samgöngur**. Áhrif bættra samgangna, borgargatna, hjóla- og göngustíga og tenginga við nærliggjandi hverfi.
- **Vistkerfi og minjar**. Áhrif aukins trjágróðurs, fjölbreyttara lífríkis, blágrænna ofanvatnslausna og matjurtaræktar.
- **Orka og auðlindir**. Áhrif vistvænna orkugjafa, flokkunar heimilisúrgangs og bættrar landnýtingar.
- **Mannvirki**. Áhrif af stækkun byggingarreita.
- **Náttúruvá**. Áhrif af bættu skjóli.

## Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð og skilmálar - Bók I.
- Samþykktir og almennar upplýsingar - Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

## Fylgiskjöl

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúaþátttaka og samráð 14.09.2018
- Byggðarkönnun. Borgarhluti 07 Árbær 2017. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr.183.
- Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

## Samgöngur

Gert er ráð fyrir endurhönnun Selásbrautar á miðsvæðinu á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur. Hluti af þeirri uppbyggingu verður hverfistorg á afmörkuðu svæði. Markmið eru sett fram um bættar almenningssamgöngur. Ákvæði eru sett um göngu- og hjólastíga og tengingar við önnur hverfi. Bílastæðum er ekki fjölgað í hverfinu.

Gönguleiðir | Nýjar gönguleiðir | Nýir hjólastígar | Tengingar við hverfið | Borgargötur | Lykil stöðvar Almenningssamgangna

## Samfélag

Íbúaþéttleikinn í hverfinu er undir lágmarki skv. Gátlista um visthæfi byggðar. Áhersla er lögð á fjölgun íbúða með áherslu á þriggja til fjögurra herbergja íbúðir en núverandi fjöldi þeirra er undir meðaltali borgarhlutans í heild. Stefnt er að fjölgun íbúða um 720, m.a. til þess að renna styrkari stoðum undir verslun og þjónustu í hverfinu. Fjölgun verður á nokkrum svæðum: a) á þróunarsvæði við Vindás-Brekknaás, b) innan núverandi byggðar með því að heimila tvær íbúðir í stórum sérbýlishúsum og hækkun fjölbýlishúsa gegn því að komið verði fyrir lyftu, c) á þróunarsvæði við Selásbraut 98, d) á þróunarsvæði syðst í hverfinu, austan Selásbrautar.
Nærþjónusta fyrir hverfið verður í hverfiskjarna við Selásbraut 98. Göngu- og hjólatengingar verða bættar, m.a. til að tengja hverfið við borgarhlutakjarnann í Árbæ.

Nærþjónusta í hverfinu | Starfsemi innan íbúðarbyggðar | Tímabundin starfsemi á borgarlandi | Fjölgun íbúða | Nýr þéttingarreitur | Þróunarsvæði

## Vistkerfi og minjar

Settir eru skilmálar um lágmarksgegndræpi yfirborðs á lóðum og í borgarlandi, sem nánar er útfært í leiðbeiningum hverfisskipulags.

Lágmarksgegndræpi | Náttúrusérkenni

## Skýringar

**Landnotkun**

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta

**Opin svæði - Borgarland**

- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúm hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði

**Samgöngur**

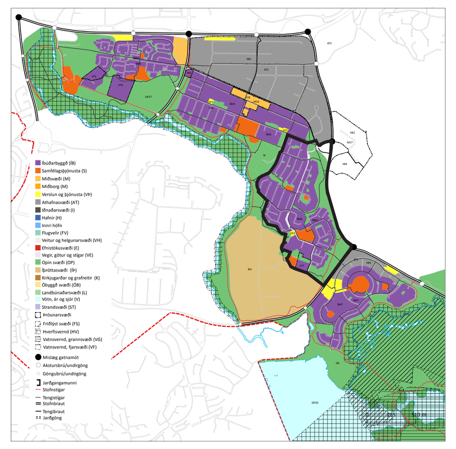
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Reiðleiðir

**Annað**

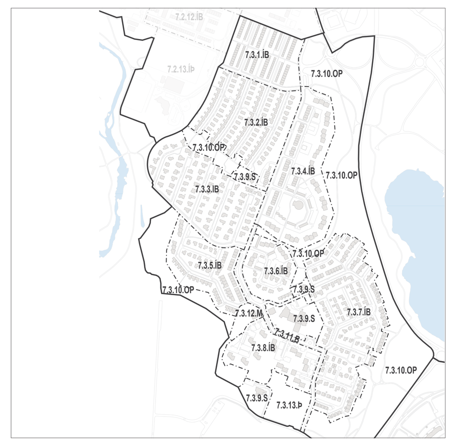
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 7.1.1.ÍB — Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
  - ÍB: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - OP: Opið svæði
  - B: Borgargata
  - ÍÞ: Íþróttasvæði
  - Þ: Þróunarsvæði
- G — Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

0 100 500 m

Yfirlitsuppdráttur 1:3000



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 7 Árbær




Skilmálaeiningar - skýringarmynd

**Samþykktar- og staðfestingarferli**

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37 gr. sbr. 1. mgr. 41. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í

______________________________

þann __________ 20__ og í

______________________________

þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_.

**Listi yfir breytingar eftir auglýsingu**

## Gæði byggðar

Stefnt er að þróun byggðarinnar á vistvænum forsendum, m.a. með því að setja nýja skilmála sem útfærðir eru nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Gæði byggðarinnar verða aukin með verndun byggðarmynsturs og styrkingu staðarandans. Almenningsrými verða efld, m. a. með hverfistorgi norðan grunnskólans og borgargötu á miðsvæði hverfisins. Einnig eru settir skilmálar um leiðbeinandi staðsetningu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi.

Opin svæði | Hverfisgarður, Leiksvæði, Dvalarsvæði | Hverfistorg | Hljóðvarnir

## Orka og Auðlindir

Stefnt er að aukinni notkun vistvænna orkugjafa, ítarlegri flokkun heimilisúrgangs á heimilum og á grenndarstöðvum í hverfinu. Settir eru skilmálar um hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Stuðlað er að kolefnisbindingu með skilmálum um aukinn trjágróður á lóðum og opnum svæðum. Landnýting er bætt með talsverðri fjölgun nýrra íbúða.

Grenndarstöðvar | Hleðslustæði | Deilibílar

## Mannvirki

Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu sem mest sjálfbær og vistvæn ásamt því sem byggingarheimildir úr deiliskipulagi eru yfirfærðar og tekið mið af helstu óskum íbúa um breytingar við mótun nýrra skilmála. Út frá þessu eru mótaðir nýir vistvænir skilmálar um nýbyggingar, viðbyggingar, viðhald og endurbætur, tæknibúnað og aðra þætti sem snúa að mannvirkjum.

Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

## Náttúruvá

Með náttúruvá er átt við flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir en hættan er talin frekar lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól, sem hlíft getur bæði byggingum og fólki.

Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

## 7.3 Selás

**Hverfisskipulagsuppdráttur**

**Kortagrunnur**
Lukr

**Hnitakerfi**
ISN98

**Mælikvarði**
1:3.000 á A1

**Dagsetning**
14.12.2018

**Teikninganúmer**
0101

**Útgáfa**
A

**Ráðgjafar**
Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar
Landark ehf.
Efla Verkfræðistofa

Hverfisskipulag Reykjavíkur
Reykjavíkurborg