



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 9. september 2024
USK24050012

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 04. september 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Breiðholt, hverfi 6.1 Neðra Breiðholt - breyting á hverfisskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts hverfi 6.1 Neðra Breiðholt. Í breytingunni sem lögð er til felst að skipulagsmörkum þróunarreits 6.1.6.Þ er breytt til þess að ná utan um leikskólalóð við Arnarbakka 4. Skilmálaeining 6.1.1.ÍB mun minnka, þar sem grænt svæði sem tilheyrir skilmálaeiningunni verður fellt inn í þróunarreit 6.1.6.Þ. Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulag Neðra-Breiðholts og fá skilmálaeiningarnúmerið 6.1.6, samkvæmt uppdr. Tendra arkitektúr og Gríma arkitekta, dags. 30. apríl 2024. Tillagan var auglýst frá 6. júní 2024 til og með 19. júlí 2024. Eftirtaldir sendu athugasemd: Guðbjörg Þórey Gísladóttir, dags. 10. júní 2024. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024.

Samþykkt með fimm atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna gegn tveimur atkvæðum sjálfstæðisflokks sbr. 1. mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Tillagan felur í sér miklar breytingar á stóru svæði við Arnarbakka, sem hingað til hefur verið litið á að sé miðja fjölmenns og hverfisverndaðs íbúasvæðis. Tekið er undir þá skoðun Íbúaráðs Breiðholts, sem leggst gegn umræddum byggingaráformum, að lóðin við Arnarbakka 10 sé hið græna torg hverfisins og sannkallað hverfishjarta, sem sé mikið notað af börnum í hverfinu og öðrum íbúum þess fyrir viðburði og leiki. Að mati borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins fela fyrirliggjandi breytingar í sér of mikla þéttingu byggðar og að of freklega sé gengið á græn svæði. Um er að ræða sólríkan og skjólsælan stað, sem stendur hærra en nærliggjandi skólalóð. Fyrirhugaðar nýbyggingar munu standa hátt og þannig breyta ásýnd hverfisins. Sparkvöllur á leiksvæði Breiðholtsskóla verður að verulegu leyti í skugga á skólatíma, verði byggingaráformin að veruleika. Þá er augljóst að bílastæðum mun fækka um of en nú þegar ríkir bílastæðaskortur í hverfinu. Horft er framhá þörfinni fyrir fjölgun bílastæðar vegna umfangsmikillar starfsemi leikskóla, grunnskóla, verslun og þjónustu á svæðinu, auk íbúabyggðar. Þá er ljóst að umræddar breytingar munu hafa í för með sér verulega aukna umferð um þetta viðkvæma svæði.



Reykjavík



Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsupprættir Tendra arkitektúr og Gríma arkitekta, dags. 30. apríl 2024, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. ágúst 2024.



Reykjavík

HVERFISSKIPULAG 6.1 NEÐRA BREIÐHOLT

BREYTING Á SKIPULAGSMÖRKUM ÞRÓUNARREITS 6.1.6.Þ



HLUTI AF GILDANDI HVERFISSKIPULAGI

mkv. 1:3000

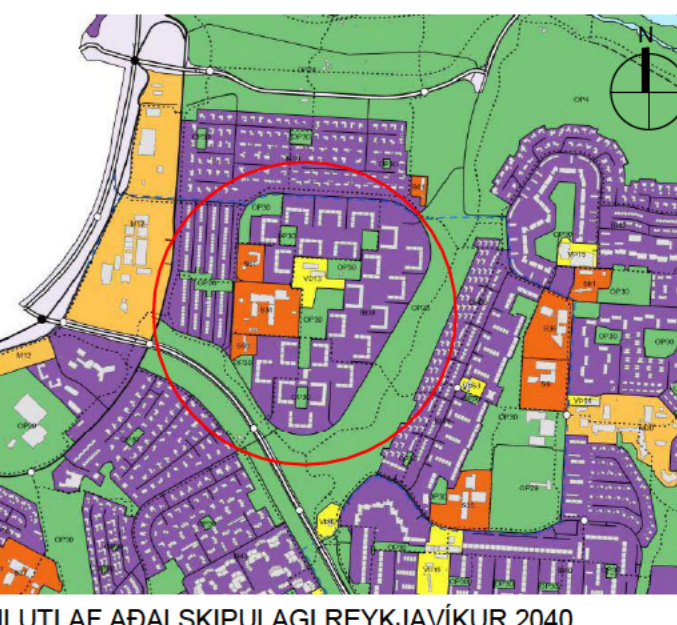
Í gildi er "HverfisSKIPULAG Í Neðra Breiðholti" sem staðfest var 09.12.2021 og tók gildi 04.05.2022 með birtingu auglýsingar í B - deild Stjórnartíðinda. Sjá <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisSKIPULAG/breiðholt/>



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HVERFISSKIPULAGI

mkv. 1:3000

SKÝRINGAR:
MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



GILDANDI HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLT/SELVAHVERFI

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er þróunarreit 6.1.6.Þ á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu (VP13). Svæðið er skilgreint sem hverfisSKIPULAG. Þar segir m.a.: *Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimildir í hverfisSKIPULAGUM, svo og gistingu- og gættisstaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimildir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisSKIPULAGI. Íbúðir eru heimildir, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrífalegrar atvinnustarfsemi.*

HVERFISSKIPULAG REYKJAVÍKUR NEÐRA BREIÐHOLT

Svæðið sem breytingin á við um eru tvær skilmálaeiningar í hverfisSKIPULAGINU. Þróunarreit 6.1.6.Þ og íbúabyggð 6.1.1.Þ. Í skilmálaeiningu 6.1.1 er íbúabyggð og opið svæði. Byggðin einkennist af U-laga blokkum á þremur hæðum auk kjallara. Skilmálaeiningin stendur miðsvæðis í hverfinu og afmarkast að mestu af Arnarbakka til norðurs, austurs og suðurs en af lóð Breiðholtsskóla og tveggja leikskóla til vesturs. Á grænu svæði (Arnarbakka 8) er heimil starfsemi við umönnun og daggeislu barna.

FORSENDUR BREYTINGA

Aukin þörf er á leikskólalássi í borginni. Koma skal fyrir leikskóla innan þróunarreits við Arnarbakka. Til þess að koma leikskólalóð fyrir þarf að gera breytingu á gildandi hverfisSKIPULAGI.

MEGINMARKMID

Markmið skipulagsbreytingar er að stækka svæði þróunarreits til þess að koma fyrir leikskólalóð. Leikskólalóð verði komið fyrir án þess að takmarka aðgengi almennings af grænum svæðum í hverfinu. Leikskólalóðin mun vera aðgengileg íbúum þess utan opunartíma leikskólans.

BREYTING Á HVERFISSKIPULAGI

Breytingin felst í því að breyta skipulagsmörkum þróunarreits 6.1.6.Þ til þess að ná utan um leikskólalóð við Arnarbakka 4. Skilmálaeining 6.1.1.Þ mun minnka, þar sem grænt svæði sem tilheyrir skilmálaeiningunni verður fellt inn í þróunarreit 6.1.6.Þ. Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisSKIPULAG Neðra-Breiðholts og fá skilmálaeiningarnúmerið 6.1.6.



NÚVERANDI ÁSTAND - SKÝRINGARMYND

mkv. 1:2000



TILLAGA AÐ BREYTINGU - SKÝRINGARMYND

mkv. 1:2000

SKÝRINGAR:
MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA
LÓÐAMÖRK

HverfisSKIPULAGSBREYTING þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

Þann _____ og

Þann _____

Tilagan var auglýst frá _____

með aþugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í _____

B-deild Stjórnartíðinda þann _____

Útg. _____ Dags. _____ Skýring _____ Bl. af _____

TENDRA
Arkitektúr

Laugavegi 178 - 105 Rvk.
S: 663 2293, www.tendra.is

Stjórniðingur og höfundur FAI nr. _____

Stjórniðingur og höfundur FAI nr. _____

Stjórniðingur og höfundur FAI nr. _____

Gríma arkitektar

Laugavegi 178 - 105 Rvk.
S: 515 6777 / 897 3700, www.grima.is

Stjórniðingur og höfundur FAI nr. _____

Stjórniðingur og höfundur FAI nr. _____

Stjórniðingur og höfundur FAI nr. _____

Undirskrift hönnuðar

Heimilisfang

Arnarbakki

Svæðisnúmer

Reykjavík

Væðingarnúmer

Skipulag

Landnúmer

Staðgreinir

Skipulag

HverfisSKIPULAGS breyting

Hannað af SÓ/S Mathúli
Táknað af SÓ/S Mathúli
Yfirleita af SÓ Dagsetning 30.4.2024

2022-05-23 A_S_001
Verkefni Töknunúmer Bls. Útgáf
HÖNNUNARSKEMMUR SÉA ALMENNILEGA TÖNNUNIN - HÖNNUNARSKEMMUR SÉA ALMENNILEGA TÖNNUNIN

Guðbjörg Þórey Gísladóttir
UMSÖGN BIRT 10.06.2024

Bæta við amk 1 bifreiðastæði með hverri íbúð sem bætt er við.

Ekki skerða á birtu á svæðinu... sérsaklega ekki á leiksvæðum.

Persónulega, þá sakna ég bakarísins og sjoppana sem voru þarna. Skil þó að rekstur þeirra verslana stóð ekki undir sér.

Ekki fækka bílastæðum nema "sanna" fyrst að núverandi bílastæði eru ekki notuð. Breyta mögulega kjallörum í Arnarbakka 2 og 4 í bílskýli mögulega fyrir almenning. Hvernig er það, er ekki sundlaug í skólahúsnæðinu? Ef það er rétt hjá mér - opna laugina á sumrin og um helgar og frá 16-21 öll kvöld... þegar skólinn er ekki starfsræktur. Sama á við leikfimissalinn og nýta samkomusalinn undir almennar samkomur... með fríann aðgang.