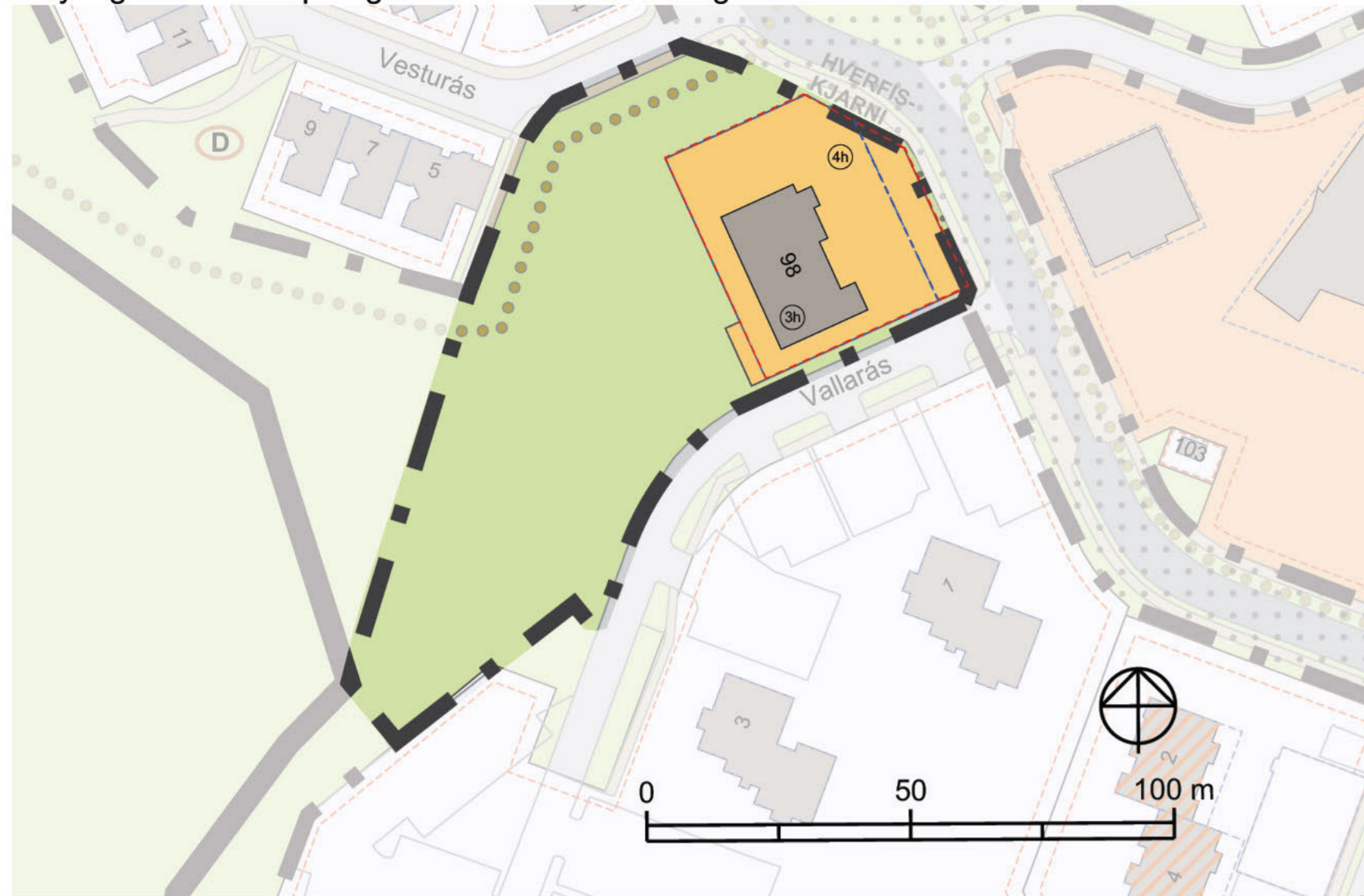
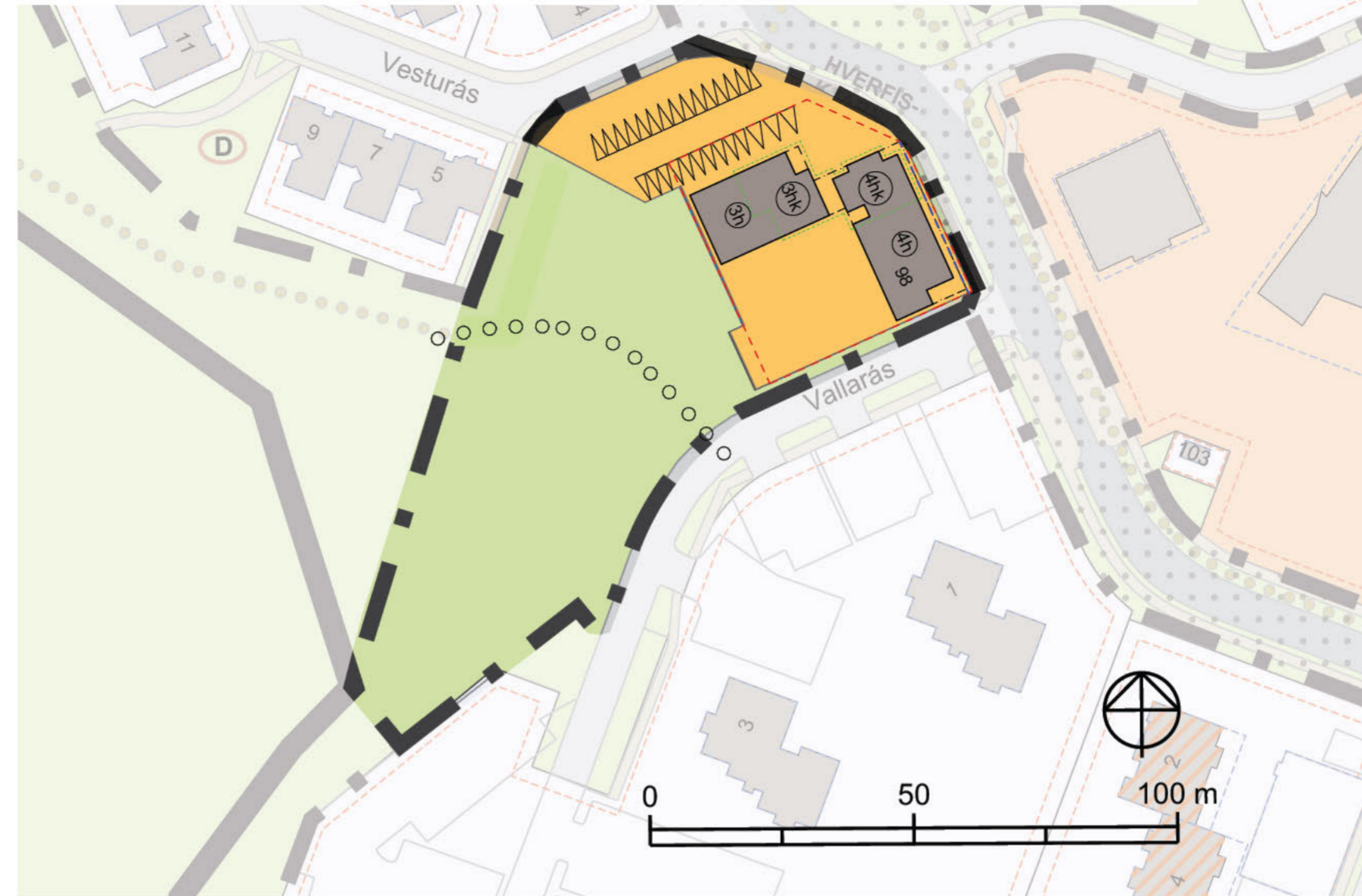


Breyting á hverfisSKIPULAGI í Árbæ. Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98.



Gildandi hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR



Breyttur hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR

SKÝRINGAR

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisSKIPULAGI
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íversvæði
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustigar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrún göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

- Hæðir
- Kjallari
- Kjallari umfang

Úr greinagerð gildandi skipulags (Sjá ítarefni og nánari skýringar í Selás Skipulagsskilmálar ÚTGÁFA 1.0 - 14.12.2018 BREYTT: 12.9.2019)

Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98 og Vallarás 2A-C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Viðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut. Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubýgging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á niunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð. Í hverfisSKIPULAGI er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirferðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitur á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
- Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3-4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 25), að meðaltali 80 m² að stærð.
- Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.
- Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsupprátt.
- Gera þarf ráð fyrir lífandi götuhlíðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- Heimild verður að byggja sorpskýli, hjólasýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlitun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Önyttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGS.

Fjöldun íbúða

Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum. Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarsemi auk falletta göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjöldun íbúða. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni er 25. Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingu á fyrstu hæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

Breytingar fyrir gildandi skipulag

Greinagerð er óbreytt að öðru leiti en að lóðin er stækkuð um ca 750 fm til norðurs. Á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða og aðstöðu fyrir djúpgáma. Afstöðumynd eru nýbyggingar sýndar, bílastæði, uppfærður byggingarreitur og gönguleið.

Í skilmálana bættist við að leyfilegt verði að setja 160 cm svalir út yfir byggingareit í norðaustur á 2. hæð og ofar.

Sjá fermetra og íbúðafjölda á skýringamynd í fylgiriti.

Fjöldi fermetra og íbúða er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.





Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 4. október 2023

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi við Selásbraut 98

Veitur hafa rýnt tillögu að deiliskipulagi fyrir Selásbraut 98. Í breytingunni sem lögð er til felst meðal annars að lóð er stækkuð til norðurs, á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða og aðstöðu fyrir djúpgáma.

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja koma á framfæri

Hitaveitulögn og rafmagnslagnir Veitna koma til með að lenda inná stækkuðum byggingarreit. Ef óskað er eftir færslu á lögnum þá þarf það a vera unnið tímanlega og áður en framkvæmdir hefjast. Færsla á lögnum er á kostnað þeirra sem óskar eftir færslunni

Veitur leggja áherslu á gott samráð og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúðarmagni og bílastæðum sem stendur til að troða á lóðina. Það er nú þegar mikil umferð og bílamagn á þessu svæði. Einnig er verið að byggja 70-80 íbúðir við suðurenda Selásbrautar sem mun auka umferð um svæðið til muna.

Höfundur: Þórunn Ósk Guðmundsdóttir/

Sent inn þann: 07.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því magni íbúða og bílastæða sem til stendur að bæta við lóðina.

Höfundur: Eyþór Guðmundsson [REDACTED]

Sent inn þann: 07.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Mótmælum stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúðarmagni sem reynt er að troða á lóðina.

Höfundur: Kolbrún Hrund Víðisdóttir

Sent inn þann: 08.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli alfarið fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúðarmagni og bílastæðum sem stendur til að troða á lóðina. Það er nú þegar mikil umferð og bílamagn á þessu svæði. Einnig er verið að byggja 70-80 íbúðir við suðurenda Selásbrautar sem mun auka umferð um svæðið til muna.

Höfundur: Elva Bredahl Brynjarsdóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 08.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli alfarið fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúðarmagni og bílastæðum sem stendur til að troða á lóðina. Það er nú þegar mikil umferð og bílamagn á þessu svæði. Einnig er verið að byggja 70-80 íbúðir við suðurenda Selásbrautar sem mun auka umferð um svæðið til muna.

Höfundur: Hörður Lilliendahl

Sent inn þann: 08.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98, aðallega vegna staðsetningu innkeyrslunnar á bílastæðið á þeim grundvelli að staðsetning innkeyrslu í Vesturás/Suðurás er gríðarlega nálægt og bíður þetta upp á slyshættu við útakstur samtímis úr báðum götum. Þá tel ég einnig að umrætt svæði geti ekki borið þann fjölda íbúða sem fyrirhugað er að reisa. Þá vil ég einnig benda á þær 70-80 íbúðir sem er nú þegar byrjað að reisa við suðurenda Selásbrautar.

Höfundur: Eva Rós Sigvaldadóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 08.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98, aðallega vegna staðsetningu innkeyrslunnar á bílastæðið á þeim grundvelli að staðsetning innkeyrslu í Vesturás/Suðurás er gríðarlega nálægt og bíður þetta upp á slyshættu við útakstur samtímis úr báðum götum. Þá tel ég einnig að umrætt svæði geti ekki borið þann fjölda íbúða sem fyrirhugað er að reisa. Þá vil ég einnig benda á þær 70-80 íbúðir sem er nú þegar byrjað að reisa við suðurenda Selásbrautar.

Höfundur: Berglind Elva Sigvaldadóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 08.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 vegna fjölda íbúða sem koma á fyrir á byggingarreitnum sem eru mun fleiri en upphaflega var gert ráð fyrir og nær húseignum í Suðurási og Vesturási. Tel að svæðið í nálægð við Selásskóla beri ekki þá bílaumferð sem mun við bætast auk þeirrar umferðar sem mun fylgja þeim 70-80 íbúðum sem er nú þegar er byrjað að reisa við suðurenda Selásbrautar. Staðsetning innkeyrslu á bílastæði Selásbrautar 98 er auk þess varhugaverð vegna nálægðar við Vesturás/Suðurás sem býður upp á slysaheitu við útakstur samtímis úr götunum.

Höfundur: Edda Ýr Guðmundsdóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 08.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því magni íbúða og bílastæða sem til stendur að bæta við lóðina.

Höfundur: Margeir Þórir Sigfússon

Sent inn þann: 09.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Við íbúar í Vesturás 5 mótmælum þessari fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98. Hún kemur til með að hafa mikil áhrif á friðhelgi okkar sem sérbylis auk þess sem að lóðin á Selásbraut 98 ber ekki það byggingarmagn sem nú er verið að reyna að troða á hana. Finnst það undarlegt að Reykjavíkurborg gangi erinda byggingaraðila í þessu máli. Bílaumferð um Selásbraut er nú þegar mikil og er auk þess búið að gefa út byggingarleyfi fyrir milli 70-80 íbúðum við suðurenda Selásbrautar og Brekknáss sem bætist einnig inn á Selásbraut. Það eru 2 leikskólar á þessu svæði auk grunnskóla með tilheyrandi umferð að og frá. Það geta ekki allir labbað með börnin sín. Fer því fram á að lóðin verði í sinni upprunalegu stærð með minni umhverfisáhrifum fyrir okkur sem þarna búa og tekið verði tillit til okkar íbúa við þessa uppbyggingu. Hjálmar Ingvarsson, Jóhanna Hulda Jónsdóttir Vesturás 5

Höfundur: Hjálmar Ingvarsson [REDACTED]

Sent inn þann: 09.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Mótmæli stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúarmagni sem reynt er að troða á lóðina

Höfundur: Edda Björk Karlsdóttir

Sent inn þann: 09.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli stækkun lóðar við Selásbraut 98 og thví íbúðarmagni sem reynt er að troða à lóðina. Vonandi sér borgin sóma sinn í thví leiðréttu then an ósóma.

Höfundur: Sigurður Reynisson [REDACTED]

Sent inn þann: 09.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Við undirrituð íbúar í Vesturási 15 teljum að umferðin á Selásbraut beri ekki þá umferð sem kemur til með að vera frá byggingum á Selásbraut 98 og frá íbúðum frá suðurenda Selásbrautar. Einnig hefur aukist umferð um Selásbraut frá nýjum fjölbýlishúsum frá Elliðabraut. Vegna klaufalegra staðsetninga þrenginga á Selásbraut sem hindrar útakstur úr Suðurási, Vesturási, Viðarási, Selásbraut 98 og Vallarási. Á milli þrenginga er útakstur úr 5 götum. Vinstri beygjur úr þessum götum geta verið sérlega erfiðar og geti íbúar orðið innlyksa á álagstímum. Einnig skapast aukin hættu fyrir gangandi börn og fullorðna á leið í skóla og leikskóla. Baldvin Reynisson [REDACTED] Margrét Gunnarsdóttir [REDACTED]

Höfundur: Margrét S Gunnarsdóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 10.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Við íbúar í Suðurási mótmælum stækkun lóðar við Selásbraut 98. Lóðin er of lítil fyrir fyrirhugaða íbúðarmagnið. Stækkunin mun hafa neikvætt áhrif í hverfinu. Umferðin mun aukast gríðarlega sem þýðir aukin slýsahætta fyrir skólabörn. Græna svæðið við Suðuras og Vesturas mun hverfa við nýja bílastæðið. Við vonum að það verður tekið tillit til okkar íbúa sem búa í þessu hverfi. Catherine Van Pelt, Suðuras.

Höfundur: Catherine A M G Van Pelt [REDACTED]

Sent inn þann: 10.10.2023

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúðarmagni sem reynt er að troða á lóðina. Stækkun lóðar mun eyðileggja mikilvægt grænt svæði og einnig hækka slyshættu vegna aukinnar umferðar í nágrenni við leik- og grunnskóla. Ég tel að þetta svæði geti ekki tekið við þeim fjölda íbúða sem er áætlaður og að það þrengir verulega upp á lífsaðstæður íbúa í nágrenni þess.

Höfundur: Elín Elmarsdóttir Van Pelt

Sent inn þann: 10.10.2023

Mál nr. 0544/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0544/2023, Selásbraut 98 (Kynning tillögu)

Athugasemd: Ég mótmæli fyrirhugaðri stækkun lóðar við Selásbraut 98 og auknu íbúðarmagni á grænu svæði.

Höfundur: Elmar Hauksson [REDACTED]

Sent inn þann: 10.10.2023

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið:

Selásbraut 98, breyting á deiliskipulagi samþykkt á fundi þann 8. mars 2023 og samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 13. Júlí 2023. Auglýst breyting 29. ágúst 2023 og athugasemdafrestur til 10. Október.

Við undirritaðir íbúar við Suðurás 16-34, Vesturás 2-16, Vesturás 5-9 og Vesturás 11-17a mótmælum þessari fyrirhuguðu stækkun á lóð við Selásbraut 98.

Stækkun lóðar gengur mjög nærri sérbýlum við Vesturás og bílastæði alveg að lóðarmörkum þar.

Okkur finnst hart að Reykjavíkurborg gangi erinda með lóðarhafa Selásbrautar 98 til að troða mun meira byggingarmagni á lóðina en hún ber. Lóðarhafa má hafa verið ljóst þegar hann kaupir lóðina hvað hún má bera í byggingarmagni til að fullnýta lóðina samkvæmt fyrirbyggjandi hverfaskipulagi. Suðurás og Vesturás eru sérbýlisgötur, ekki fjöbýlis.

Teljum við að með þessu aukna byggingarmagni sé verið að skerða til muna umferða og akstursleiðir okkar að og um Selásbraut og auka umferð um hana til muna sem ekki er á bætandi.

Reykjavíkurborg hefur nú þegar samþykkt byggingu 6 fjölbýlishúsa við suðurenda Selásbrautar og Brekknáss með á milli 70-80 íbúðum sem þegar eru í byggingu og koma til viðbótar einnig til með að hafa mikil áhrif á umferðamagn Selásbrautar.

Við undirritaðir sem dreifum þessum bréfum í hús, óskum eftir ef þið viljið mótmæla þessum áformum vegna Selásbrautar 98. Síðasti dagur til að skila inn athugasemdum og mótmæla þessu er 10. október n.k. Hægt er að senda beint inn á skipulagsgáttina www.skipulagsgatt.is Selásbraut 98.

Texti getur verið svohljóðandi: Mótmælum stækkun lóðar við Selásbraut 98 og því íbúðarmagni sem reynt er að troða á lóðina. Síðan getur hver og einn búið til sinn texta.

Muna að senda nöfn, kt og heimiliföng íbúa.

Kv. Hjálmar Ingvarsson Vesturás 5

Hjálmar Ingvarsson

Sigurður Reynisson Suðurás 26

Sig. Reyn

Klara Njálslóbbi
Suðurási 34

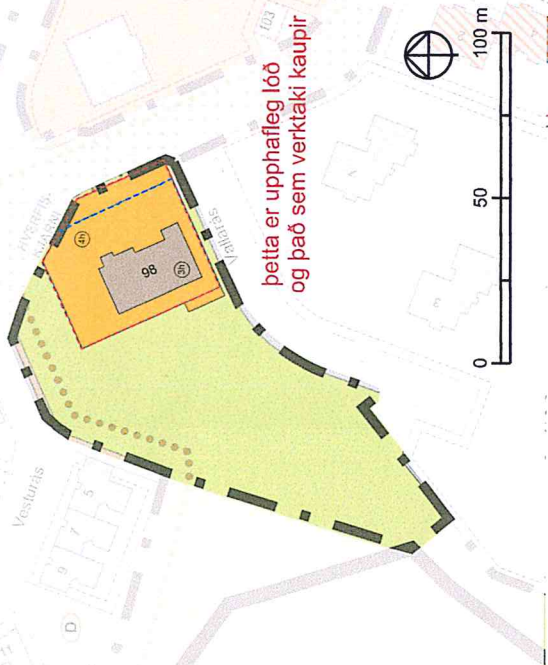
Þrouthemmaursson
same stöð

	Reykjavíkurborg Skipulagssvið
Mótt. 10. NOV. 2023	sign
Stjalar.	Ábn.

Ég Klara Njálslóbbi

Mótmæli Marklega stökkan
á lóð Selásbrautar 98
svö og fari byggingar-
magni sem þar á að Risa.
Bíla umferð er mi
mjög mikið á álagstímum
þar sem 80 í leiða þús eru
ad Risa við enda
Selásbrautar. Þið um
bygginga á þessum
Byggingarleit ?? Þiðs ekki
stökkan lóðar:
Suðurás 34 110.

Breyting á hverfisskipulagi í Árbæ. Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98.



Gildandi hverfisskipulagsuppráttur

Úr greiðgerð gildandi skipulags (Sik ítarleiti og nánet skýringar í Söð Skulpuagskilmálar ÚTGÁFA 10 - 14.12.2018 BREVTT. 12.2.2018)

Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98 og Vallarás 2A-C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem verslinar- og þjónustukljami. Skilmálaeiningin er byggð og innvið skilgreindar af Skilmálaeiningunni á Skilmálaeiningunni 13.12.2018. Skilmálaeiningin er byggð og innvið skilgreindar af Skilmálaeiningunni 13.12.2018. Skilmálaeiningin er byggð og innvið skilgreindar af Skilmálaeiningunni 13.12.2018. Skilmálaeiningin er byggð og innvið skilgreindar af Skilmálaeiningunni 13.12.2018.

Heiðis áherslur
 Byggingarmátt og skilgreiningin blástæði til ádra deilisskipulagi sem felt er úr gildi en yrifærðir nýja skilmála hverfisskipulags.
 Gólfur er heimild fyrir niðurrif byggðing við Selásbraut 98 og byggðing
 við byggðing og/öðru nýbyggðing.
 Gólfur er heimild fyrir niðurrif byggðing við Selásbraut 98 og byggðing
 við byggðing og/öðru nýbyggðing.

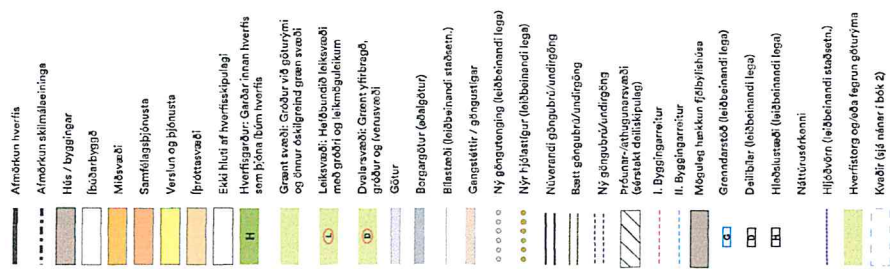
Floki blástæða, kemur fram á skipulagsáráðningu og óvæðisveði í stað matbúðnaðs plana.
 Greið þarf ræð fyrir tilfalli þjónustukljami og innviðum í samræmi við skipulagningu
 og innviðum á byggðingarmátt og innviðum.
 Heimild fyrir löðum og niðurrif byggðingarmátt er háð skýringum um umhverfisáhrif og innviðum.
 Floki blástæða er endurskipulagð í samræmi við skýringarmátt og innviðum.

Söð eru skráðar ávæði um vaxandi áherslur, þ.m.t. óvæðislausnir, gróður og
 meðhöndun úrgangs innan löðar.
 Í flokkningu hverfisskipulags er að frama nánet útlitun á skipulags- og byggðingarmáttum fyrir svæði.
 Hverfisskipulagsheimildir, sem fram koma þeim deilisskipulagsáttunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsáttunum
 Hverfisskipulagsins.

Flokkun löðna
 Á svæðinu er heimild að vera með blöndu af litum og meðalstórum löðum á einfliðum.
 Stærð löðna skal vera flokkunslöð. Að hámarks 30% nýrra löðna mega vera og me eða minni. Stærð löðna skal vera flokkunslöð.
 Skilgreiningin.
 Summi skilgreiningin er byggðingarmátt og innviðum.
 Flokkun löðna er byggðingarmátt og innviðum.
 Blágræntar ofanvæðislausnir
 Blágrænting og útlitunin opna svæði innan og utan löðna og þar sem áherslur og lyrikunslög leyfa skal leggja áherslu á að auka gegnræpti yfirborð með
 blágræntum ofanvæðislausnum og útlitunum, aðir háðsáttunum þar sem löðna.

Hæðir húsa og hæðarlöðir
 Lágmarksstöð skilmálaeiningar nýbyggðing á lýsu hæð er 3.5 metrar og hámarks stöð á löðum er 6 metrar. Hæðir húsa og innviðum húshluta 15.5
 metrar. Hæðir húsa og innviðum húshluta 15.5 metrar. Hæðir húsa og innviðum húshluta 15.5 metrar.

Skýringar



þetta er stækun á lóð og
 aukin byggðingarmátt og lóð
 sem borgarskipulag samþykktí
 til lögu um og auglýsir sem breytingu
 á deilisskipulagi. Því er mólmælt.

Breyttur hverfisskipulagsuppráttur

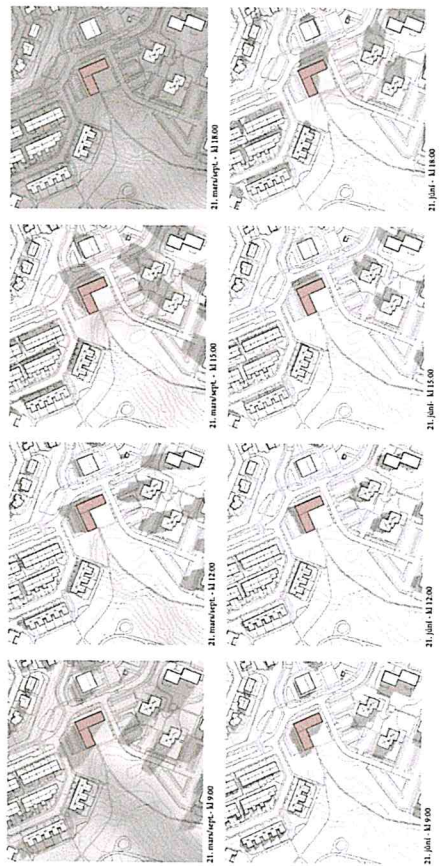
Breytingar fyrir gildandi skipulag

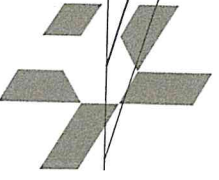
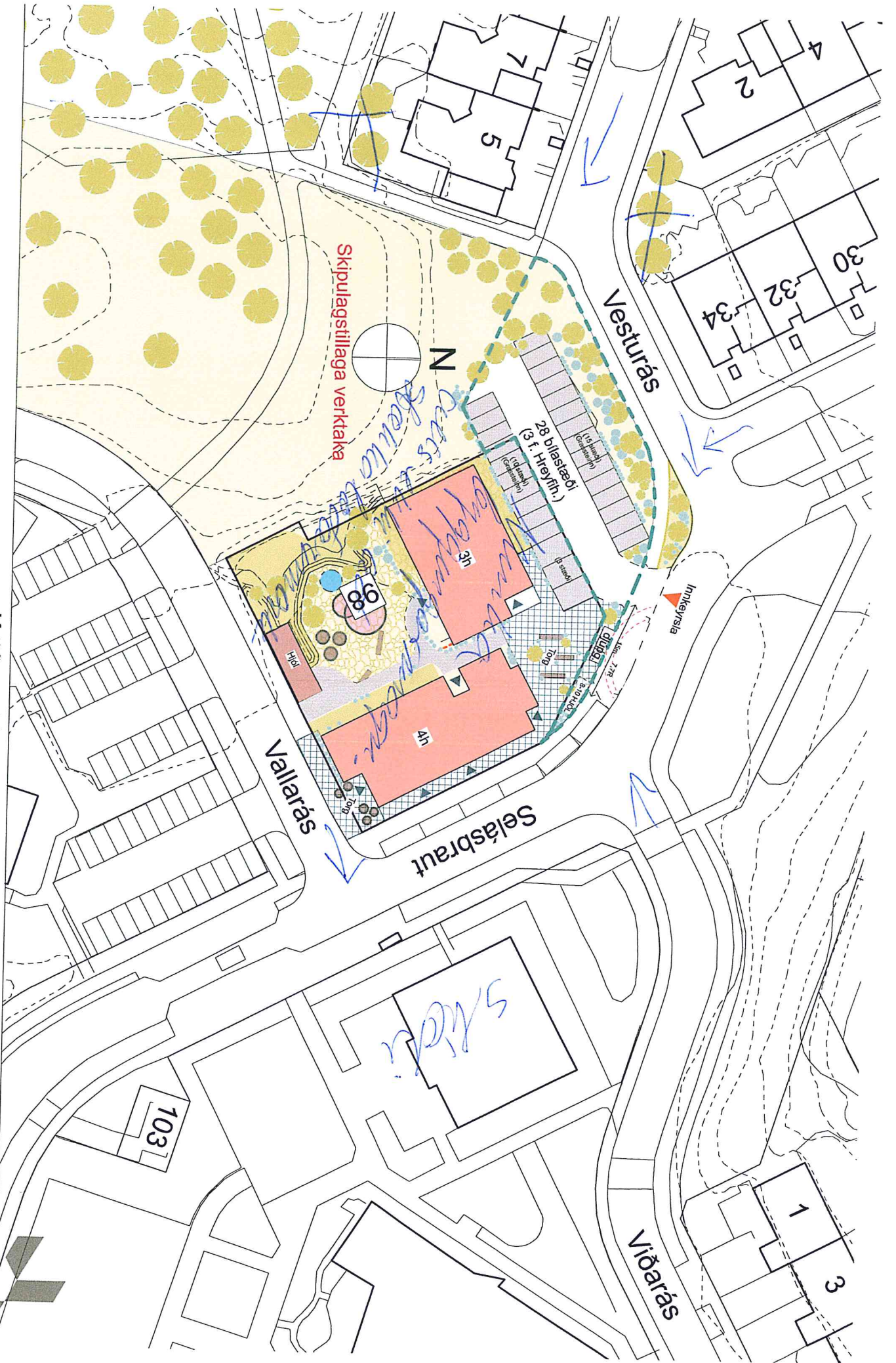
Greiðgerð er óbreytt að löðu leiti en að löðin er stækkuð um ca 750 fm til norðurs. Á löðarsækkum er komið fyrir 28 blástæðum,
 þar af 3 fyrir hreyfihamaða og aðstöðu fyrir djúplögna. A löðumynd eru nýbyggðingir sýnder, blástæði, uppþröður
 byggðingarmáttur og gönguleið.

Í skilmálana bættist við að leyflegt verði að setja 160 cm svalir úr yfir byggðingareit í norðaustur á 2. hæð og ölar.

Sjá fermetra og búðalög á skýringarmynd í fylgiriti.

Flokk fermetra og löðna er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.





Breyting á hverfisskipulagi vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut

Umsögn skipulagsfulltrúa við umsagnir eftir auglýsingu

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 8. mars 2023 og borgarráðs Reykjavíkur þann 13. júlí 2023 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á hverfisskipulagi í Árbæ, hverfi 7.3. Selás, vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut. Í breytingunni sem lögð var til felst að lóð er stækkuð til norðurs. Á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða, og aðstöðu fyrir djúpgáma. Auk þess er skv. tillögunni heimilt að setja svalir til norðausturs 160 cm út fyrir byggingarreit á 2. hæð og ofar.

Kynningartími tillögunnar var sex vikur milli 29. ágúst og 10. október 2023. Á auglýsingartíma tillögunnar barst umsögn frá Veitum ohf., auk sautján umsagna frá íbúum í hverfinu sem tuttugu manns sem setja nafn sitt við. Alls átján umsagnir sem sjá má í fylgiskjali með þessari skýrslu.

Eftirtaldir íbúar sendu inn umsagnir:

Berglind Elva Sigvaldadóttir, Catherine A M G Van Pelt, Edda Björk Pálsdóttir, Edda Ýr Guðmundsdóttir, Elín Elmarsdóttir Van Pelt, Elmar Hauksson, Elva Bredahl Brynjarsdóttir, Eva Rós Sigvaldadóttir, Eyþór Guðmundsson, Klara Njálisdóttir, Guðmundur Hermannsson, Hörður Lilliendahl, Kolbrún Hrund Víðisdóttir, Margeir Þórir Sigfússon, Sigurður Reynisson, Þórunn Ósk Guðmundsdóttur, Hjálmar Ingvarsson, Jóhanna Hulda Jónsdóttir, Baldvin Reynisson og Margrét S. Gunnarsdóttir.

Þar sem að umsagnirnar frá íbúum eru að talsverðu leiti samhljóma er hér farin sú leið að svara saman þeim efnisatriðum sem fram koma í umsögnunum. Við hverja umfjöllun kemur fram hvaða umsögnum verið er að bregðast við.

Aftast eru niðurstöður og viðbrögð skipulagsfulltrúa dregin saman.

Athugasemdir um fjölda íbúða, byggingarmagn og aukna umferð

Í fimmtán umsögnum¹ koma fram athugasemdir við fjölda íbúða á lóðinni. Í þeim koma m.a. fram efasemdir um að lóðin þoli þann íbúðafjölda sem lagt er upp með (25 íbúðir) og að þrengt sé að nágrönnum. Lýst er áhyggjum af því að Selásbraut þoli illa aukna umferð vegna íbúðafjölgunar á lóðinni. Átta af þessum fimmtán erindum eru sömuleiðis sett í samhengi við aðra uppbyggingu sunnar við Selásbraut, við Vindás og Brekknaás, og einnig við Elliðabraut í Norðlingaholti.

Tvö erindi, frá Hjálmarí Ingvarssyni, Klöru Njálisdóttur og Guðmundi Hermannssyni, gera einnig athugasemd við að lóðin beri ekki aukið byggingarmagn.

Svar skipulagsfulltrúa

Breyting á hverfisskipulagi fyrir lóðina Selásbraut 98, sem hér er til umfjöllunar, veitir ekki nýjar byggingarheimildir fyrir lóðina eða fjölgun íbúða ekki frá því sem áður hefur verið auglýst og samþykkt. Breyting á hverfisskipulagi fyrir lóðina nær einungis til lóðarstækkunar til norðurs, staðsetningar bílastæða og grenndargáma á lóðarstækkuninni og heimildar til að setja svalir út yfir byggingarreit í norðaustur á 2. hæð og ofar.

Byggingarmagn og íbúðafjöldi er óbreyttur miðað við gildandi hverfisskipulag Seláss sem tók gildi í nóvember 2019. Tillögur hverfisskipulags voru m.a. auglýstar á sýningu á bókasafninu í Árbæ, í bæklingi sem dreift var í öll hús í hverfinu og kynnt á sérstakri kynningarsíðu hverfisskipulags á netinu. Auk þess voru haldnir íbúafundir. Nýjar byggingarheimildir fyrir lóðina voru sérstaklega dregnar fram í kynningarefni hverfisskipulagsins meðal helstu áherslna hverfisskipulags fyrir Selás. Á auglýsingatímanum bárust engar athugasemdir við aukið byggingarmagn lóðarinnar eða íbúðafjölda. Í samráðsferli skipulagsins komu hinsvegar fram óskir um aukna þjónustu í hverfinu og að að lóðinni Selásbraut 98 yrði byggður hverfiskjarni með þjónustu og íbúðum til að styrkja uppbygginguna.

Auglýst tillaga að breytingu á hverfisskipulagi fyrir lóðina Selásbraut 98 mun því ekki hafa áhrif á umferð um Selásbraut umfram gildandi heimildir í hverfisskipulagi. Þó skal því svarað hér sem áður hefur verið kynnt, t.d. í auglýsingaferli hverfisskipulags Seláss árið 2019, að íbúabéttleiki Seláss er með því lægsta sem gerist í Reykjavík. Auk þess er hlutfall stórra íbúða (5+ herbergi) mjög hátt í Selási og því þörf á að fjölga minni íbúðum til að auka jafnvægið í hverfinu sem m.a. er mikilvægt fyrir rekstur skóla og leikskóla. Í greinargerð hverfisskipulags Seláss frá 2018 kemur fram að helstu tækifærin til uppbyggingar nýrra íbúðaséu á lóðinni við Selásbraut 98 og svæði milli Vindáss og Brekknaás.

Sömuleiðis er ein grunnforsenda þess að hægt sé að minnka bílaumferð sú að skipulag borgarinnar geri íbúa sem minnst háða einkabíl við hversdagslegar athafnir. Það verður fyrst og fremst gert með þéttari byggð, aukinni nærþjónustu og bættum innviðum fyrir vistvænni samgöngumáta. Við Selásbraut 98 er eini skilgreindi nærþjónustukjarninn í hverfinu og markmið hverfisskipulags er að glæða hann lífi. Þetta er í samræmi við gildandi aðalskipulag en þar er Selásbraut 98 skilgreind sem hverfiskjarni með verslunar- og þjónustusvæði á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum.

Það er því ljóst að auglýst breytingatillaga á hverfisskipulagi er ekki að auka byggingarmagn lóðarinnar eða fjölga íbúðum frá gildandi heimildum hverfisskipulags. Með hliðsjón af því hversu

¹ Athugasemdir frá: Berglindi Elvu Sigvaldadóttur, Catherine A M G Van Pelt, Eddu Björk Pálsdóttur, Eddu Ýr Guðmundsdóttur, Elínu Elmarsdóttur Van Pelt, Elmari Haukssyni, Elvu Bredahl Brynjarsdóttur, Evu Rós Sigvaldadóttur, Eyþóri Guðmundssyni, Klöru Njálisdóttur og Guðmundar Hermannssonar, Harðar Lilliendahl, Kolbrúnar Hrundar Víðisdóttur, Margeirs Þóris Sigfússonar, Sigurðar Reynissonar, Þórunnar Óskar Guðmundsdóttur

lágur íbúabéttleiki í Selási er verður ekki tekið undir áhyggjur af því að Selásbraut þoli ekki umferðaraukningu vegna uppbyggingar á lóðinni og/eða við Vindás og Brekknaás.

Fjöldi bílastæða

Í fimm athugasemdum sem bárust eru gerðar athugasemdir við magn bílastæða „*sem stendur til að bæta við lóðina*“ eins og segir í athugasemd Margeirs Þórs Sigfússonar. Athugasemdir Þórunnar Óskar Guðmundsdóttur, Harðar Lilliendahl, Eypórs Guðmundssonar og Elvu Bredahl Brynjarsdóttur eru svo til samhljóma um þetta atriði.

Svar skipulagsfulltrúa

Sú tillaga að breytingu á hverfisskipulagi fyrir Selásbraut 98 sem auglýst var heimilar ekki fleiri bílastæði á lóðinni en gildandi hverfisskipulag. Bílastæðafjöldi lóðarinnar sem kveðið er á um í skilmálum hverfisskipulags er sá sami og heimilaður var fyrir gildistöku hverfisskipulagsins. Hverfisskipulag og nýlega auglýst tillaga að breytingu á því, hefur því engin áhrif á fjölda heimilaðra bílastæða á lóðinni.

Tillagan gerir ráð fyrir að íbúðir og atvinnuhúsnæði samnýti bílastæði á lóðinni. Bíla- og hólstæðareglur Reykjavíkur leggja áherslu á aukna samnýtingu stæða á svæðum þar sem er blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis. Reynslan annarsstaðar frá, m.a. við nærþjónustukjarna við Rofabæ 7-9, sýnir að bílastæði í kjallara eru lítið notuð af viðskiptavinum verslana á lóðinni og standa því að mestu tóm á daginn.

Með því að koma bílastæðum fyrir á lóð í stað þess að byggja bílakjallara undir lóðinni er byggingarkostnaði haldið niðri og kolefnisspor byggingarinnar lækkað. Sömuleiðis skerða bílakjallarar gegndræpi yfirborðs lóðarinnar og gæði hennar.

Staðsetning innkeyrslu og umferðaröryggi

Berglind Elva Sigvaldadóttir, Edda Ýr Guðmundsdóttir og Eva Rós Sigvaldadóttir gera athugasemdir við staðsetningu á innkeyrslu að lóðinni. Þær benda á að innkeyrslan sé svo nálægt gatnamótum við Vesturás að það skapi slyshættu þegar ekið er út af lóðinni nr. 98 og Vesturási á sama tíma. Baldvin Reynisson og Margrét S. Gunnarsdóttir benda einnig á aukna hættu fyrir gangandi vegfarendur á leið í skóla og leikskóla.

Svar skipulagsfulltrúa

Athugasemdirnar voru bornar undir deild samgangna á umhverfis- og skipulagssviði. Í svari samgöngudeildar er tekið undir áhyggjur íbúa af staðsetningu innkeyrslunnar. Samkvæmt könnunum á ferðavenjum skólabarna er gangstéttin sunnan megin við Selásbraut mikið notuð af grunnskólabörnum á leið til og frá skóla. Innkeyrsla á þessum stað er óheppileg m.t.t. umferðaröryggis þar sem stutt er á milli gatnamóta, Selásbraut liggur í sveig á þessum stað og um er að ræða fjölfarna gönguleið skólabarna. Í svari samgöngudeildar er lagt til að skoðað verði að færa innkeyrslu á lóðina þannig að hún verði frá Vesturási í stað Selásbrautar.

Samgöngudeild benti einnig á að staðsetning djúpgáma í jaðri lóðarinnar, við göngustíg meðfram Selásbraut, skerti öryggi gangandi vegfarenda. Losunarbíll þyrfti óhjákvæmilega að stöðva í gönguleiðinni meðan gámar væru tæmdir. Á fundi skipulagsfulltrúa, samgöngudeildar og skrifstofu

umhverfisgæða var talið heppilegast að sorplausnum á lóðinni væri fundinn nýr staður sunnanmegin á lóðinni við Vallarás.

Til að koma til móts við athugasemdir og auka umferðaröryggi er sú breyting gerð á áður auglýstri tillögu að innkeyrsla á lóðina er færð í Vesturás til móts við Suðurás. Sömuleiðis eru sorplausnir færðar syðst á lóðina við Vallarás. Afstöðumynd og skipulagsuppdráttur eru uppfærð til samræmis við framangreint.

Skerðing á grænu svæði

Catherine A M G Van Pelt og Elín Elmarsdóttir Van Pelt segja í athugasemdum sínum að með lóðarstækkun til norðurs og fyrirkomulagi bílastæða nyrst á lóðinni sé verið að eyðileggja mikilvægt grænt svæði.

Svar skipulagsfulltrúa

Byggðin í Selási býr að því að mikið er af opnum og grænum svæðum innan byggðarinnar og umhverfis hana. Umrætt svæði sem tekið er undir lóðarstækkun hefur hinsvegar ekki skilgreiningu sem opið svæði í gildandi aðalskipulagi og ekki verður séð að það sé mikilvægt sem slíkt.

Rétt er að hafa í huga að fyrirhuguð lóðarstækkun er gerð til þess að hægt sé að koma bílastæðum fyrir norðan megin við byggingar á lóðinni, þ.e. þar sem minnstrar sólar nýtur. Þannig þarf ekki að skerða gæði þess hluta lóðarinnar sem nýtur mestrar sólar og snýr á móti opnu svæði til suðvesturs. Einnig þarf að líta til þess að gert er ráð fyrir að fyrir framan byggingar á lóðinni verða útbúin torgsvæði í tengslum við verslunarrými á jarðhæðum og lóðafrágangur bættur mikið frá því sem nú er, m.a. með grassteini á bílastæðum og auknum gróðri. Það er því álit skipulagsfulltrúa að með því að stækka lóð til að koma þar fyrir bílastæðum sé minni hagsmunum fórnað fyrir meiri enda má gera ráð fyrir að almenningsrými á lóðinni og heildarásýnd svæðisins muni batna mikið frá því sem nú er.

Ónæði fyrir nærliggjandi íbúðir

Hjálmar Ingvarsson og Jóhanna Hulda Jónsdóttir segja í athugasemd sinni að fyrirhuguð lóðarstækkun muni hafa áhrif á friðhelgi þeirra sérbýlis sem stendur vestan við Selásbraut 98. Vestasti hluti fyrirhugaðrar lóðarstækkunar mun teygja sig langleiðina í átt að norðaustur horni lóðarinnar við Vesturás 5 þar sem göngustígur mun liggja milla lóðanna.

Edda Ýr Guðmundsdóttir hefur sömuleiðis áhyggjur af því að samkvæmt tillögunni muni íbúðarhúsnæði standa nær lóðamörkum sérbýlishúsa við Vestur- og Suðurás.

Svar skipulagsfulltrúa

Rétt er að benda á að byggingarmagn og fyrirkomulag byggingar breytist ekkert með þeirri tillögu að breytingu á hverfisskipulagi sem hér er til umræðu enda í takt við núverandi heimildir hverfisskipulags, eins og komið hefur fram í öðru svari að framan.

Fyrirhugaðar byggingar á lóðinni munu vissulega standa heldur nær sérbýlishúsalóðum við Vestur- og Suðurás en núverandi bygging, en áfram verða u.þ.b. 30-40 metrar frá nýbyggingum að húsveggjum næstu sérbýlishúsa. Mat skipulagsfulltrúa er að það teljist ekki sérstaklega þétt byggðamynstur eða íþyngjandi fyrir nágretta. Auðvitað getur aukið byggingarmagn, nýjar íbúðir á lóðinni og breytt staðsetning bílastæða valdið auknum grenndaráhrifum en það verður að teljast óveruleg breyting og

ekki umfram það sem almennt má búast við sé horft til þeirrar stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi fyrir verslunar- og þjónustusvæði og í gildandi hverfisSKIPULAGI Seláss.

Lóðin við Selásbraut 98 er skilgreindur nærþjónustukjarni hverfisins í aðalskipulagi og í hverfisSKIPULAGI var mörkuð sú stefna að styrkja verslun og þjónustu innan hverfanna, m.a. með nýjum byggingarheimildum við hverfis- og nærþjónustukjarna og bættum frágangi á lóðum. Eðlilega getur alltaf fylgt því eitthvað ónæði að búa nærri þjónustukjarna en ekki er tekið undir áhyggjur af því að umrædd lóðarstækkun eða fyrirhuguð uppbygging valdi nágrönnum óeðlilegu ónæði eða skerði friðhelgi og nýtingarmöguleika á nærliggjandi lóðum.

Umsögn Veitna ohf.

Í umsögn Veitna segir:

„Hitaveitulögn og rafmagnslagnir Veitna koma til með að lenda inná stækkuðum byggingarreit. Ef óskað er eftir færslu á lögnum þá þarf það a vera unnið tímanlega og áður en framkvæmdir hefjast. Færsla á lögnum er á kostnað þeirra sem óskar eftir færslunni

Veitur leggja áherslu á gott samráð og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf.“

Svar skipulagsfulltrúa

Í ljósi umsagnar Veitna leggur skipulagsfulltrúi til að svohljóðandi ákvæði bætist við áður auglýsta breytingu á hverfisSKIPULAGI: „*Lóðarhafi skal hafa samráð við Veitur um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna þar sem þess er þörf. Hugsa þarf að færslu tímanlega og áður en framkvæmdir hefjast. Veitur benda á að færsla á lögnum sé á kostnað þeirra sem óska eftir færslunni.*“

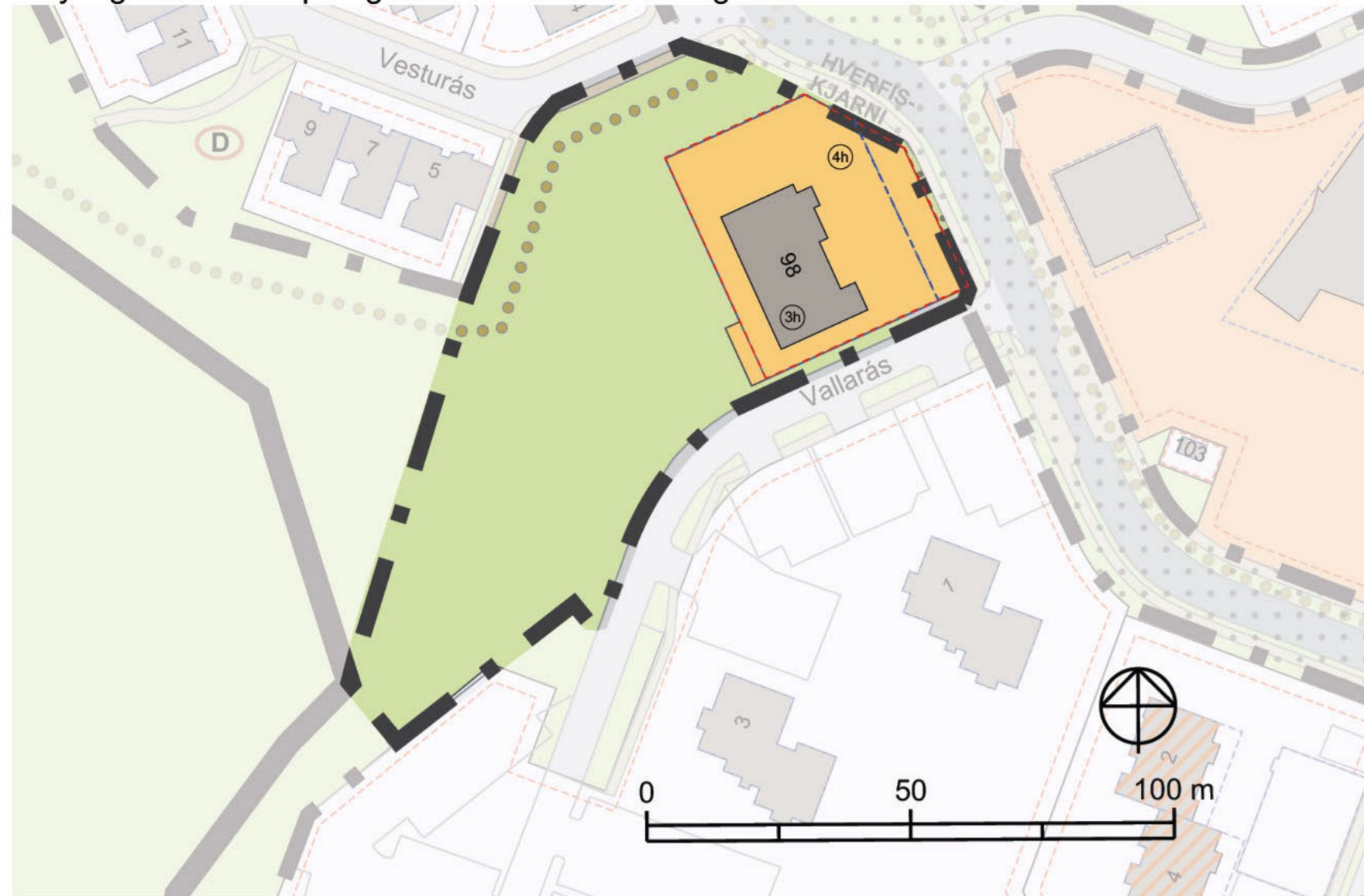
Niðurstöður skipulagsfulltrúa

Í ljósi innkominna umsagna og athugasemda við breytingu á hverfisSKIPULAGI sem varða staðsetningu á innkeyrslu og umferðaröryggi gangandi vegfarenda er það mat skipulagsfulltrúa að færa þurfi innkeyrslu lóðarinnar þannig að hún verði frá Vesturási í stað Selásbrautar. Sömuleiðis er talin þörf á að færa sorplausnir lóðarinnar að Vallarási í samræmi við álit samgöngudeildar og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis og skipulagssviði. Að síðustu er lagt til að brugðist verði við athugasemd Veitna með þeim hætti sem fram kemur í svari til fyrirtækisins að framan.

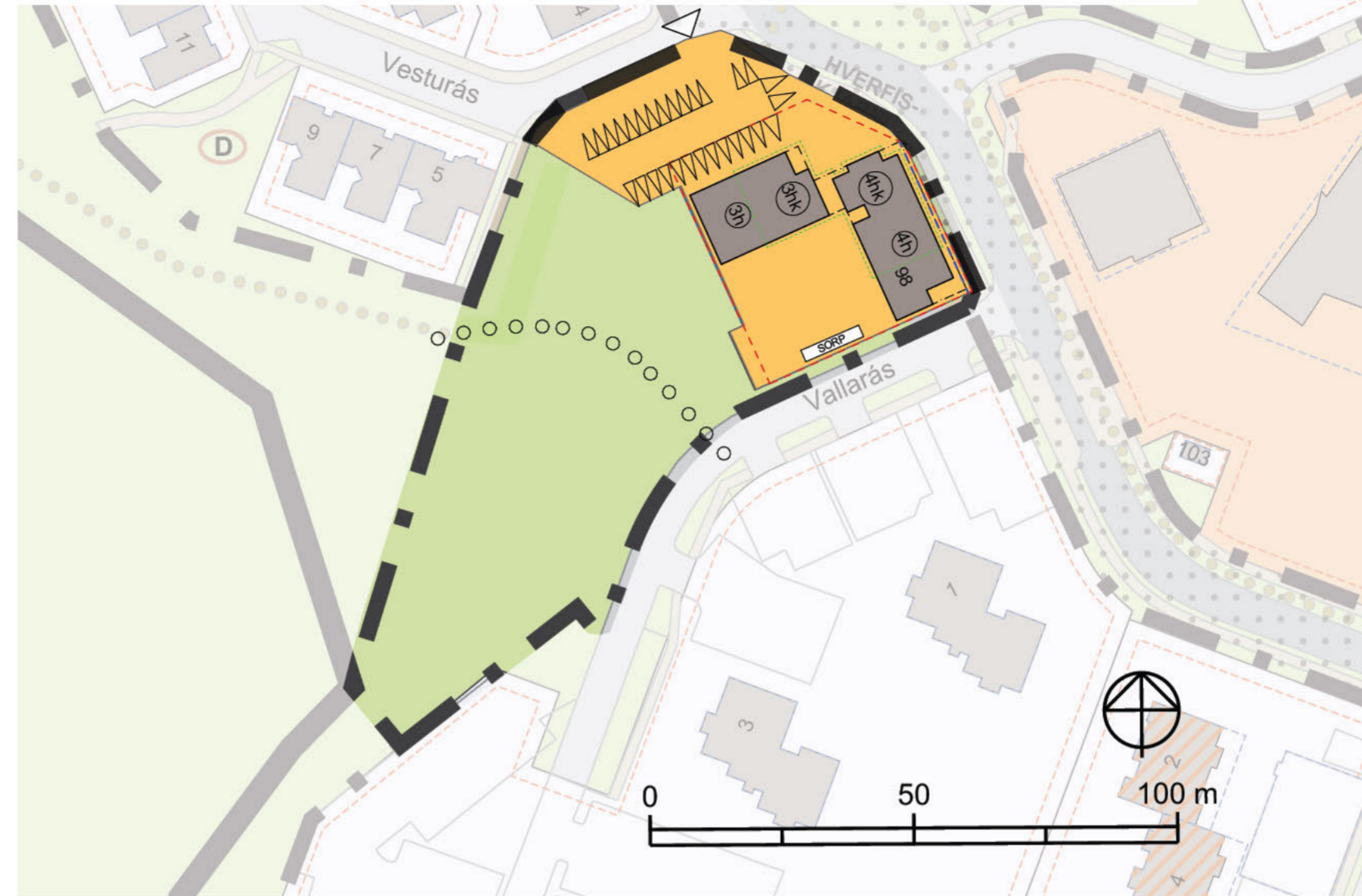
Ekki er talin ástæða til að breyta auglýstri tillögu í ljósi annarra umsagna og athugasemda sem bárust.

Lagt er til að tillaga að breytingu á hverfisSKIPULAGI Seláss vegna lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut verði auglýst að nýju með áðurnefndum breytingum.

Breyting á hverfisSKIPULAGI í Árbæ. Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98.



Gildandi hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR



Breyttur hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR

SKÝRINGAR

- Afmörkun hverfis
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- Ekki hluti af hverfisSKIPULAGI
- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundin leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetn.)
- Gangstéttir / göngustigar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi lega)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi lega)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

- Hæðir
- Kjallari
- Kjallari umfang

Úr greinargerð gildandi skipulags (Sjá ítarefni og nánari skýringar í Selás Skipulagsskilmálar ÚTGÁFA 1.0 - 14.12.2018 BREYTT: 12.9.2019)

Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98 og Vallarás 2A-C, er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem verslunar- og þjónustukjarni. Skilmálaeiningin stendur syðst í hverfinu og afmarkast af Selásbraut að norðan, Vallarási að austan og Viðidal, hestasvæði Fáks, í vestri. Aðkoma er frá Selásbraut. Ein bygging er innan skilmálaeiningarinnar en það er Selásbraut 98 sem er verslunar- og þjónustubýgging á tveimur hæðum. Skilmálaeiningin byggðist upp á niunda áratug seinustu aldar. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi svæðisins sem varðar stækkun á lóð. Í hverfisSKIPULAGI er mótuð stefna um að styrkja skilmálaeininguna sem þjónustukjarna fyrir Selás. Til að ná fram þeirri stefnu er lagt til að gerðar verði umtalsverðar breytingar á skilmálaeiningunni, sjá helstu áherslur og skilmála hér á eftir.

Helstu áherslur

- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirferðir í nýja skilmála hverfisSKIPULAGS.
- Byggingarreitur á lóðum eru stækkaðir þannig að innan þeirra rúmist öll mannvirki.
- Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar.
- Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3-4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 25), að meðaltali 80 m² að stærð.
- Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.
- Fjöldi bílastæða kemur fram á skipulagsupprætti.
- Gera þarf ráð fyrir lífandi götuhlíðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
- Heimild verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
- Heimild fyrir íbúðum og viðbótabyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra bílastæða.
- Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.
- Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS er að finna nánari útlístun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Önyttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisSKIPULAGSINS, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisSKIPULAGS.

Fjöldgun íbúða

Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum. Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu. Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðaltekningum.

Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjöldgun íbúða. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni er 25. Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingu á fyrstu hæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta veggshæð fyrstu hæðar húshluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húshluta 6,5 metrar, þriggja hæða húshluta 12,5 metrar og fimm hæða húshluta 15,5 metrar.

Breytingar fyrir gildandi skipulag

Greinargerð er óbreytt að öðru leiti en að lóðin er stækkuð um ca 750 fm til norðurs. Á lóðarstækkun er komið fyrir 28 bílastæðum, þar af 3 fyrir hreyfihamlaða og aðstöðu fyrir djúpgáma. A afstöðumynd eru nýbyggingar sýndar, bílastæði, uppfærður byggingarreitur og gönguleið.

Í skilmálana bættist við að leyfilegt verði að setja 160 cm svalir út yfir byggingareit í norðaustur á 2. hæð og ofar.

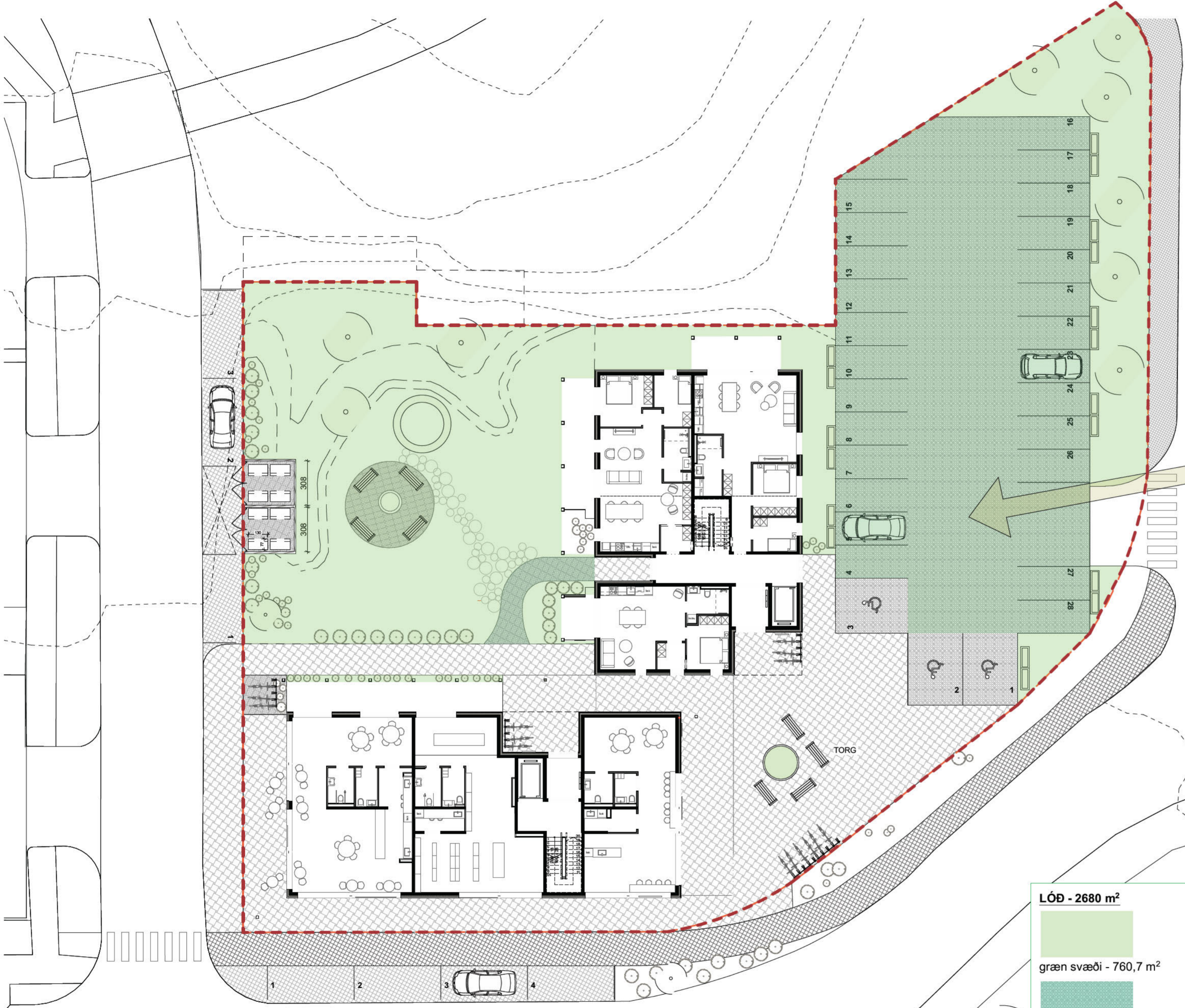
Sjá fermetra og íbúðafjölda á skýringamynd í fylgiriti.

Fjöldi fermetra og íbúða er í samræmi við gildandi hverfisSKIPULAG.

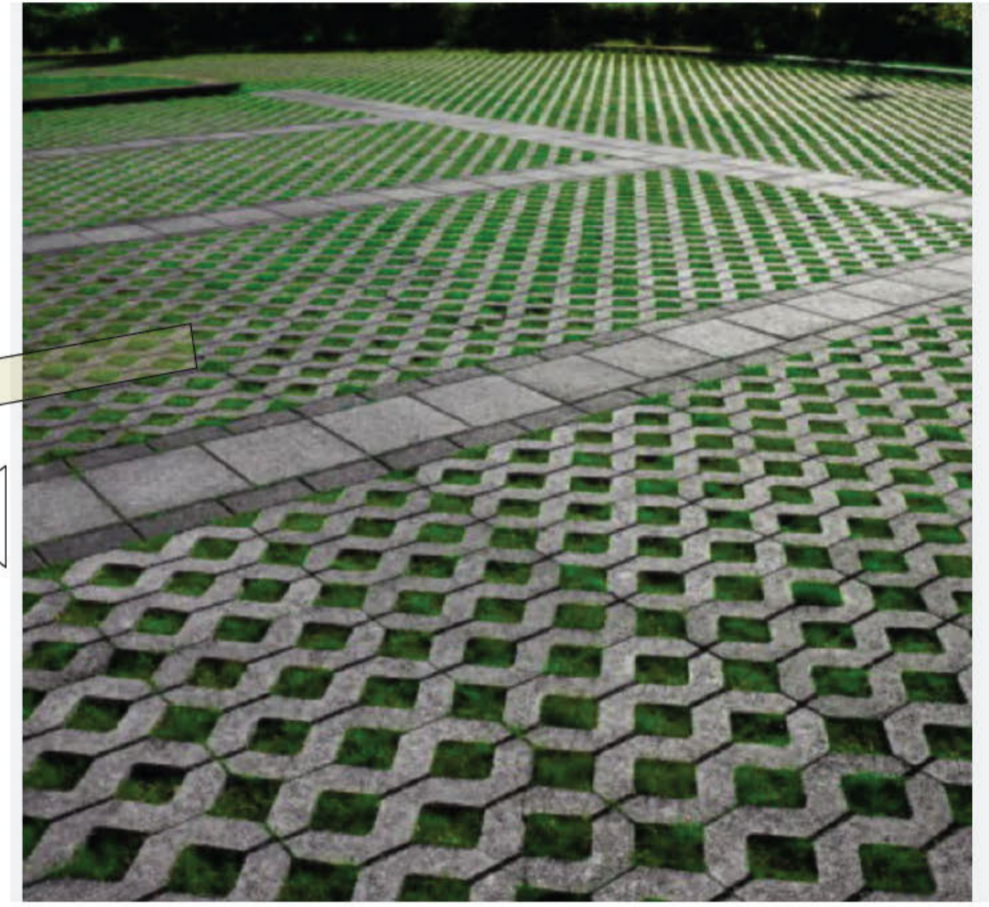


Breyting á deiliskipulagsupprætti eftir auglýsingu.

Dags. 29.11.2023 Inn- og útkeyrsla fyrir bílastæði færð af Selásbraut yfir á Vesturás.



BÍLASTÆÐI - GRASSTEINN



Grassteinn 40x40x8

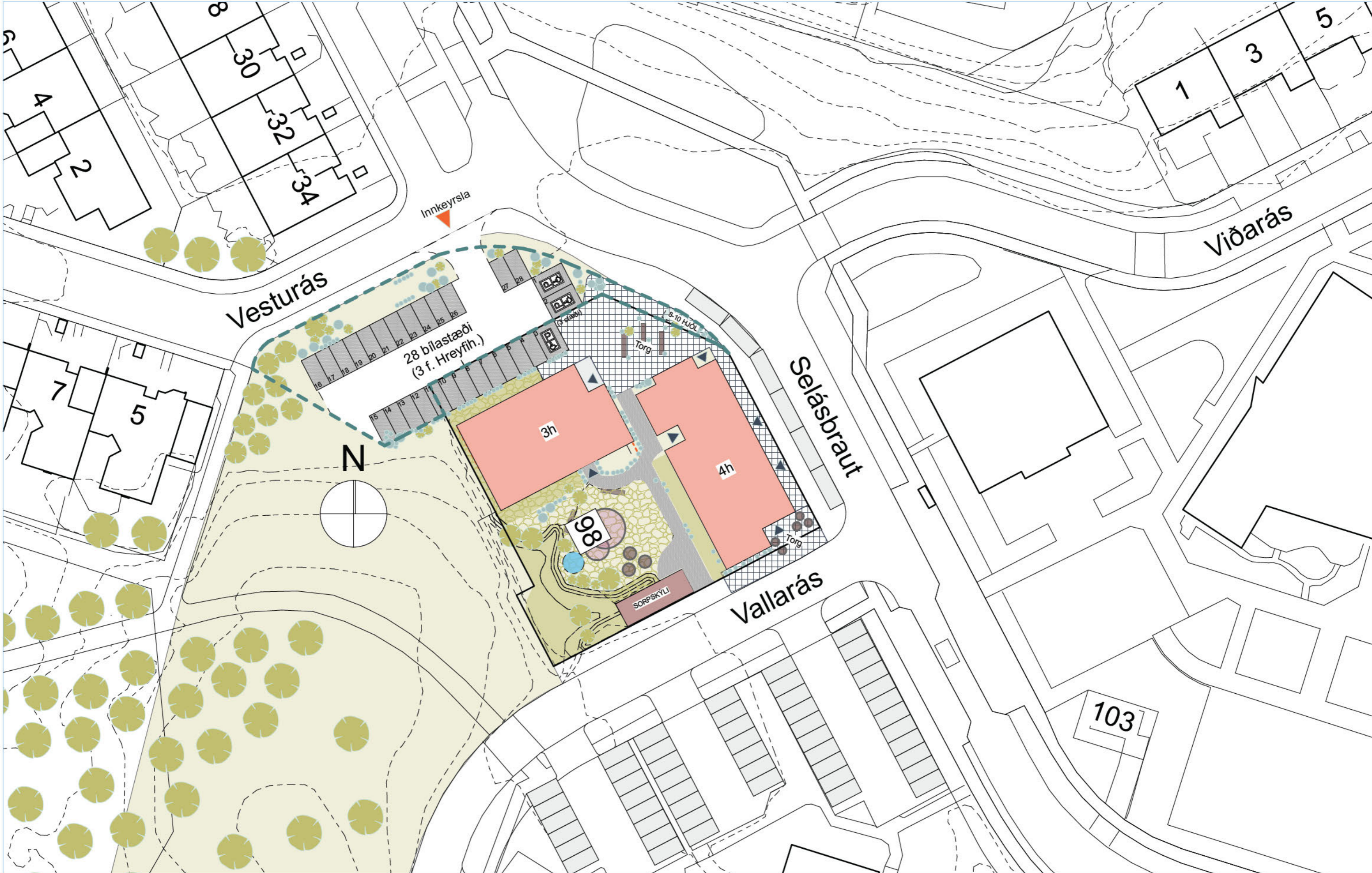
LÖÐ - 2680 m²

græn svæði - 760,7 m²

grassteinn - 611,5 m²

samtals: 1372,2 m²

HLUTAFALL:
 1372,2 / 2680 = 0,51
 760,7 / 2680 = 0,28



1.

Afstöðumynd 1:500

1:500