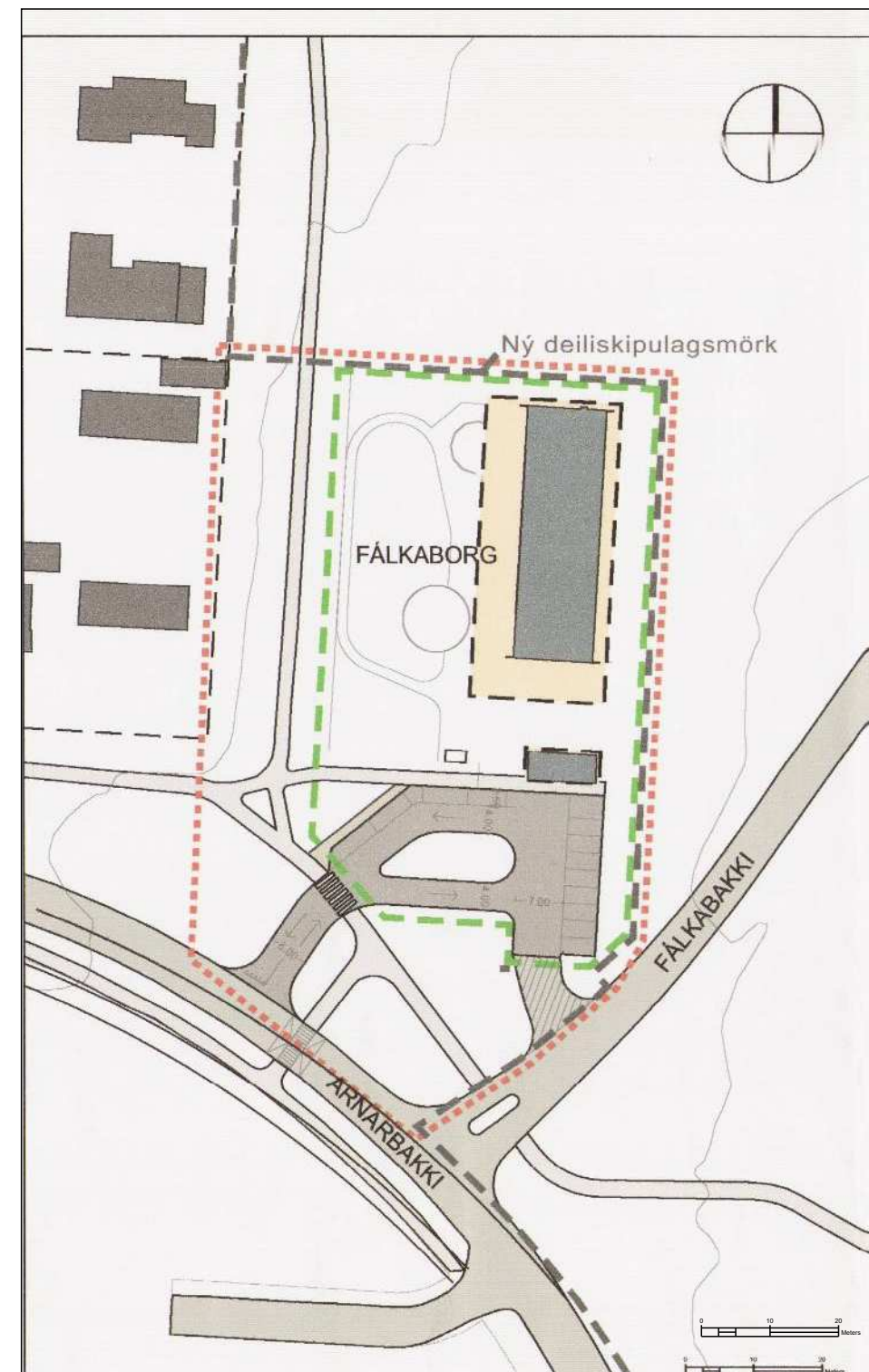
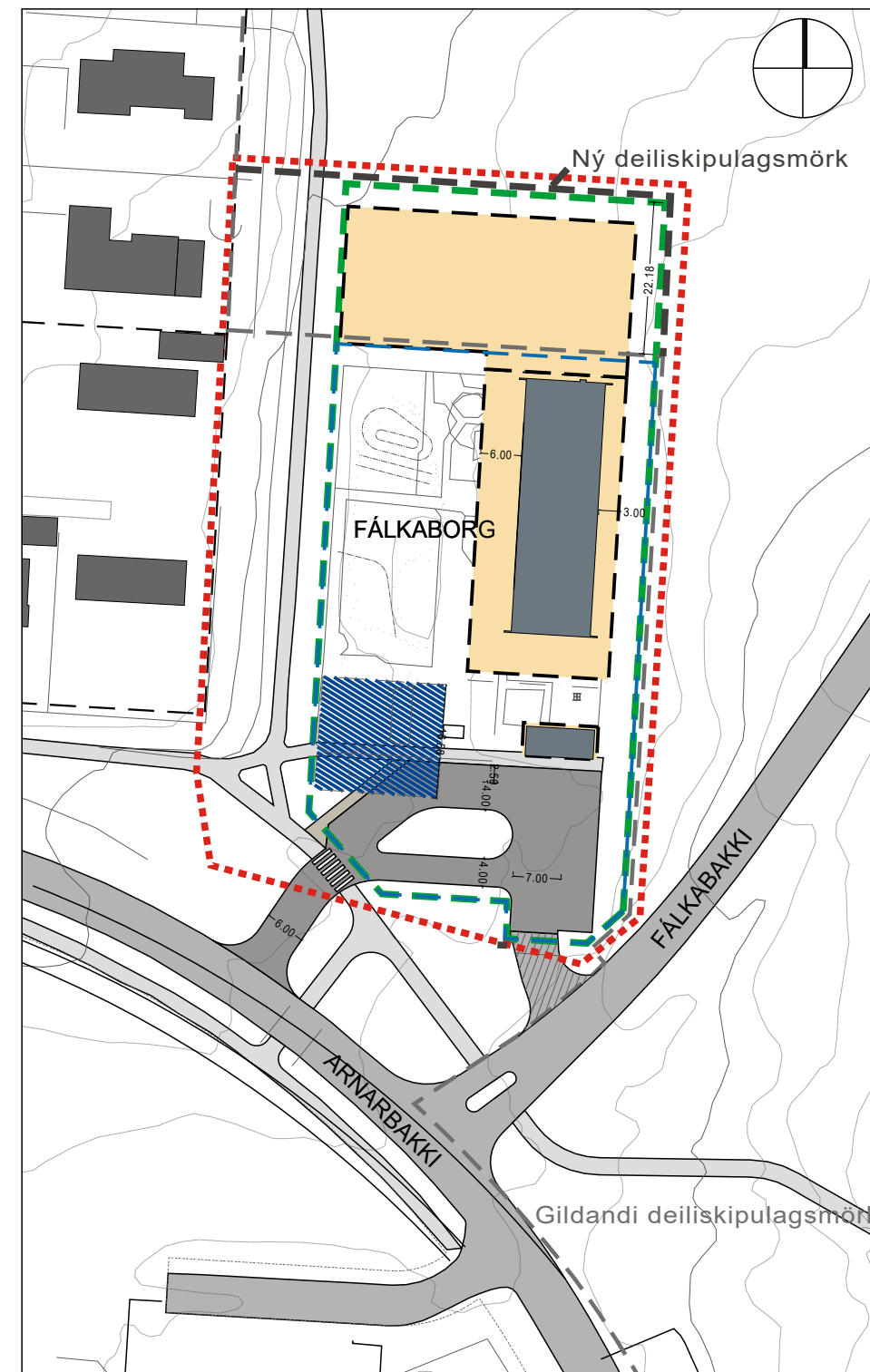


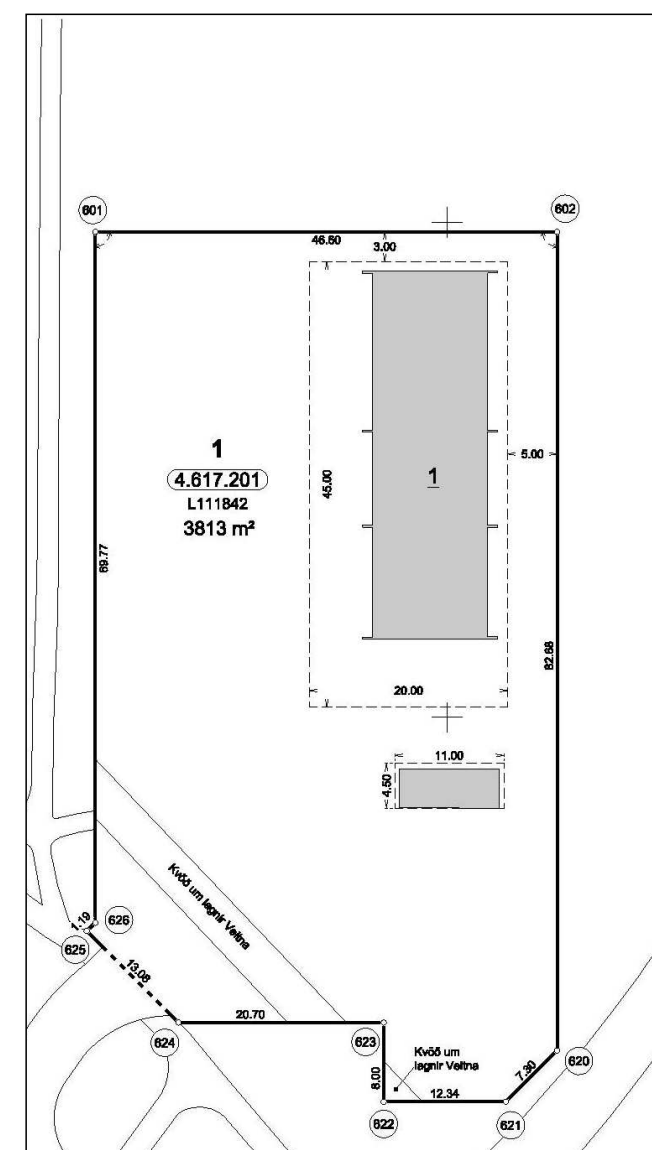
## Breyting á deiliskipulagi „Neðra Breiðholti“ - Fálkaborg leikskóli



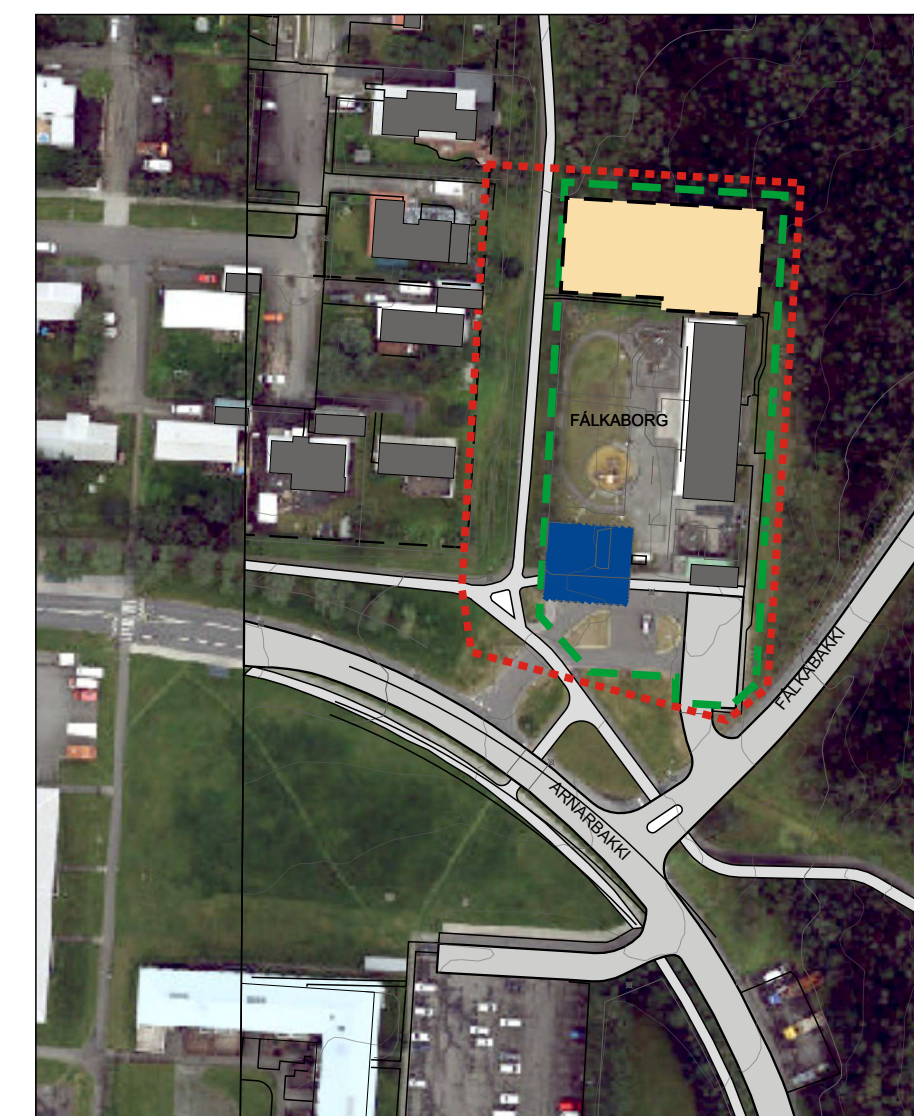
HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000  
SAMÞYKKT 25.01.1966, með síðari breytingu dagsett 13.02.2018.



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 m<sup>2</sup>, stækka leikskólalóðina um 1088 m<sup>2</sup>, stækka núverandi byggingarreit fyrir leikskólann og bæta við byggingarreit fyrir 150 m<sup>2</sup> tímabundna kennslustofu.

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

	Núverandi aðstæður	Eftir breytingu
Leikskólalóð	3730 m <sup>2</sup>	4819 m <sup>2</sup>
Byggingarmagn	530,8 m <sup>2</sup>	1123 m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall	0,15	0,23
Fjöldi bílastæða	9 + 4 skammtífastæði	9 + 4 skammtífastæði, 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 m<sup>2</sup>.
- Útbúinn er byggingarreitur fyrir allt að 150 m<sup>2</sup> tímabundnar kennslustofur á suðurhluta lóðarinnar.
- Núverandi heimilt byggingarmagn er 530,8 m<sup>2</sup> en fer í 1150 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

