



Reykjavík 09.11.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 8. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Fálkabakki 1, Fálkaborg**

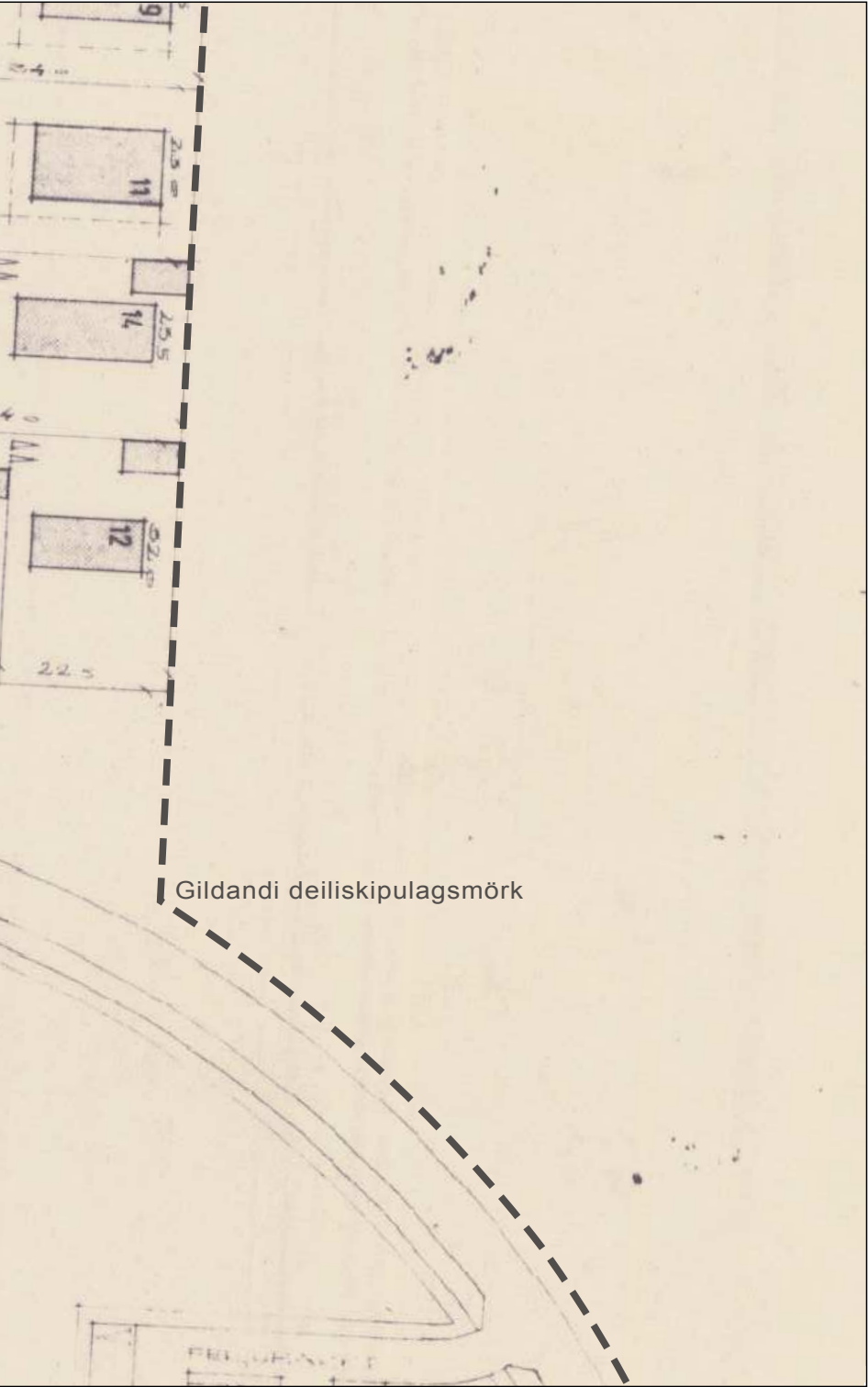
Lögð fram umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 14. september 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Breiðholt I vegna lóðar nr. 1 við Fálkabakka. Í breytingunni felst að færa inn núverandi aðstæður s.s. byggingu, stíg og bílastæði auk þess að færa innkeyrslu, breyta lóðarmörkum, útbúa byggingarreit og skammtímastæði, skv. uppdrætti Landslags ehf., dags. 2. nóvember 2017.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

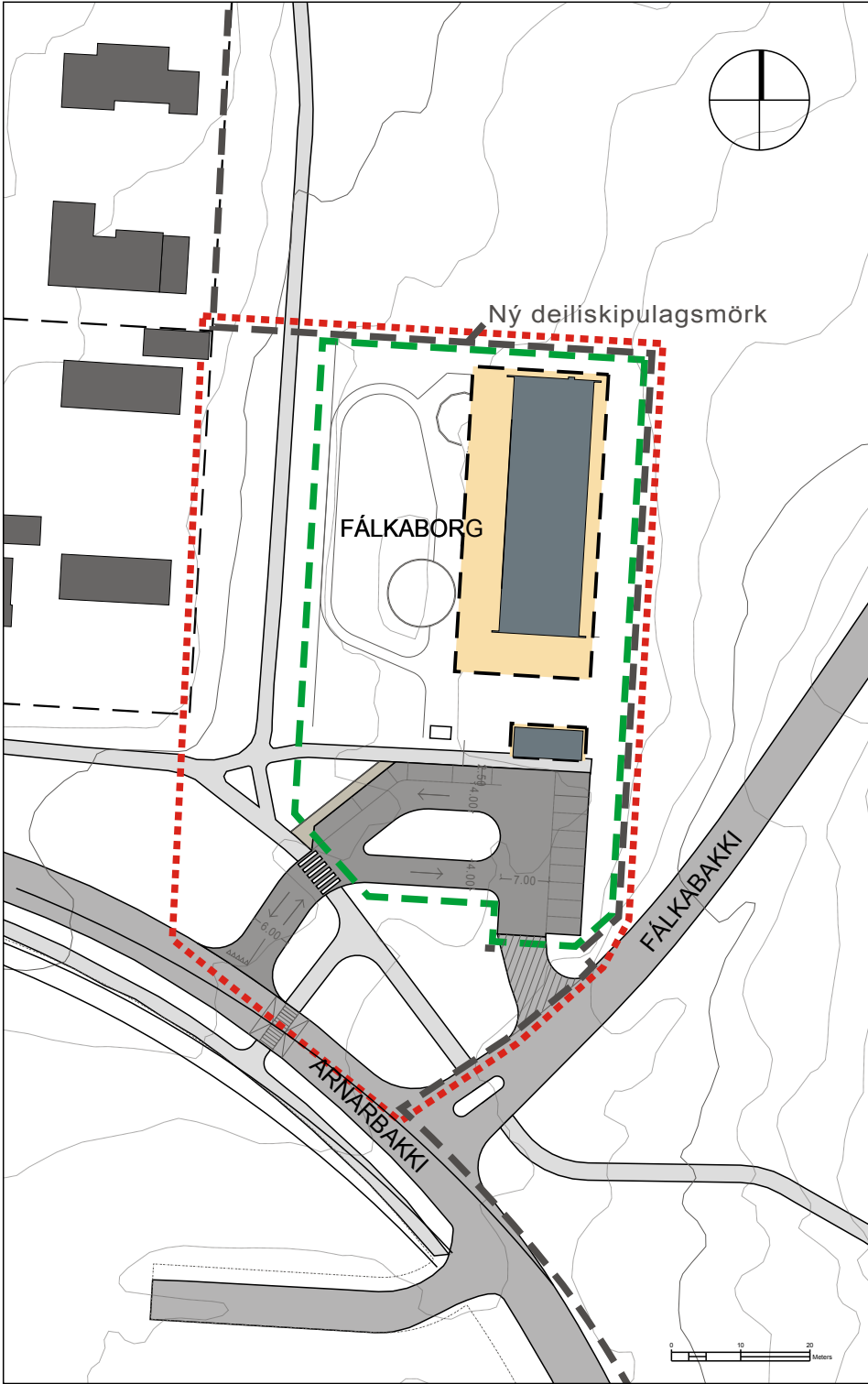
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: uppdráttur Landslags ehf., dags. 2. nóvember 2017



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS 1:1000  
SAMÞYKKT 25.01.1966



TILLAGA AÐ BREYTINGU 1:1000

### Fálkaborg Greinargerð og skilmálar

Deiliskipulag fyrir Breiðholt I er í gildi, samþykkt 25. janúar 1966. Gerðar hafa verið nokkrar breytingar á því en engin sem nær yfir Fálkaborg og svæðið þar í kring. Í gildandi deiliskipulagi er því enginn uppdráttur sem sýnir núverandi leikskóla.

Markmið breytingarinnar er að bæta aðgengi fyrir alla og auka umferðaröryggi. Breytingin á deiliskipulaginu felst í því að færa inn núverandi aðstæður s.s. byggingu, stíg og bílastæði auk þess að stækka skipulagssvæðið um 4307 m<sup>2</sup>, færa innkeyrslu, stækka leikskólalóðina, útbúa byggingarreit og skammtímaæði.

Uppdrátturinn er einnig uppfærður til samræmis við þær breytingar sem orðið hafa á svæðinu sem leikskólinn er á og umhverfinu í kring án þess að deiliskipulaginu væri breytt. Á meðfylgjandi uppdrætti er afstöðumynd með grunngögnum frá Borgarvefsjá sem sýnir staðsetningu leikskólans og núverandi stöðu.

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

|                  | Núverandi aðstæður    | Eftir breytingu       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Leikskólalóð     | 3207,0 m <sup>2</sup> | 3730,5 m <sup>2</sup> |
| Byggingarmagn    | 430,8 m <sup>2</sup>  | 530,8 m <sup>2</sup>  |
| Fjöldi bílastæða | 9                     | 9 + 4 skammtímaæði    |

#### Breytingar

##### Byggingarreitir:

**A:** Útbúinn er 865 m<sup>2</sup> byggingarreitur fyrir leikskólann. Byggingarreitur er hafður rúmur, 6 m svigrúm út í lóðina gefur möguleika á að byggja sólskála sem gæti tengt saman deildir leikskólans.

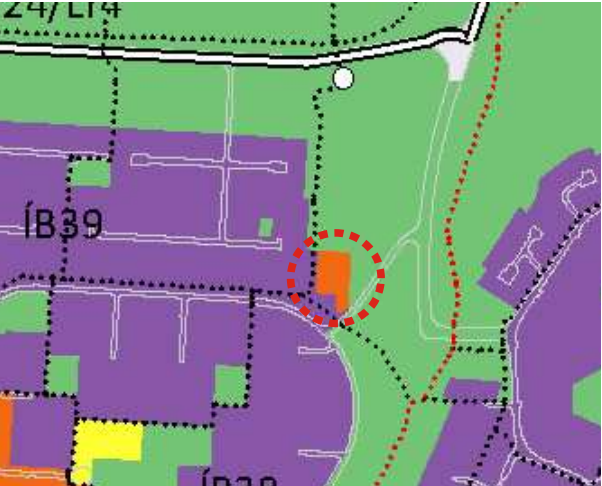
**B:** Útbúinn er 52 m<sup>2</sup> byggingarreitur fyrir "útiskýli" en ekki gert ráð fyrir stækkun á þeirri byggingu.

**Bygging:** Möguleg viðbygging við leikskólann væri sólskáli allt að 100 m<sup>2</sup> sem allar deildir væru tengdar við. Hæð og útlit viðbyggingar skal vera til samræmis við núverandi byggingu.

Nýtingarhlutfall 0,15

**Innkeyrsla:** Núverandi innkeyrsla er frá Fálkabakka í talsverðum halla og of nálægt gatnamótum Fálkabakka/Arnarbakka. Umferðarhraði í Fálkabakka er 50 km/klst. Til að bæta umferðaröryggi verður ný innkeyrsla frá Arnarbakka þar sem umferðarhraði er 30 km/klst og aðeins fjær gatnamótum Fálkabakka/Arnarbakka. Gert er ráð fyrir gangbraut í innkeyrslunni fyrir núverandi göngustíg.

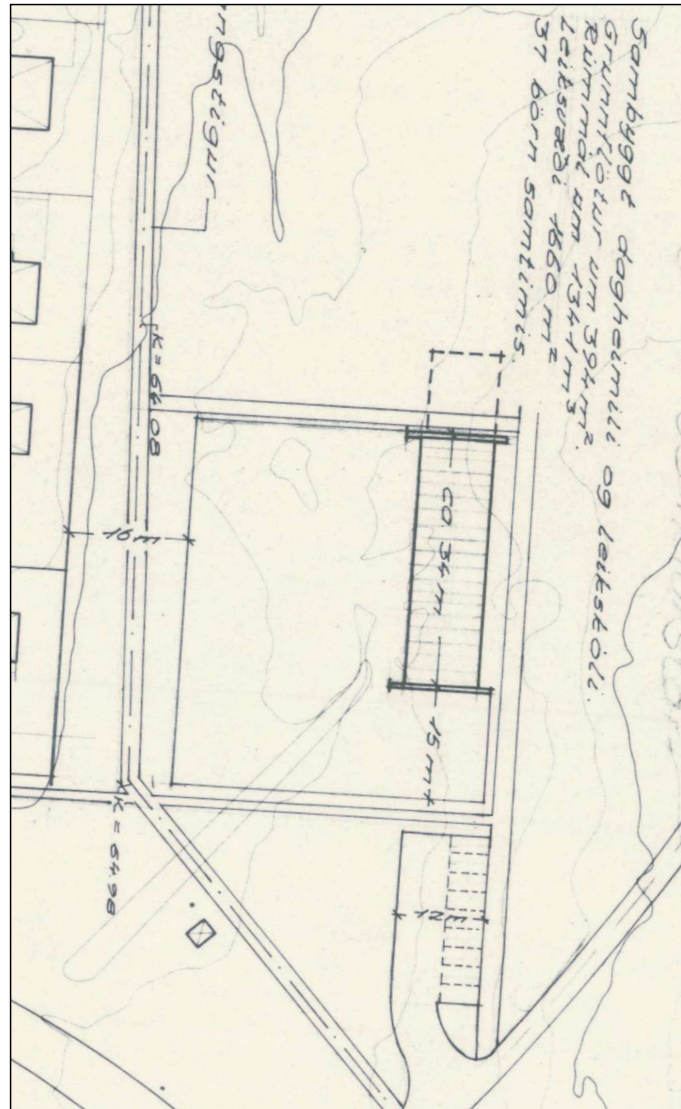
**Bílastæði:** Lögun núverandi bílastæðisplans breytist í tengslum við nýja aðkomu og verður komið fyrir umferðareyju til að stýra umferðinni. Fjöldi bílastæða er óbreyttur, 9 stæði, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Gert er ráð fyrir 4 nýjum skammtímaæðum til að auka öryggi og aðgengi á mestu álagstímum.



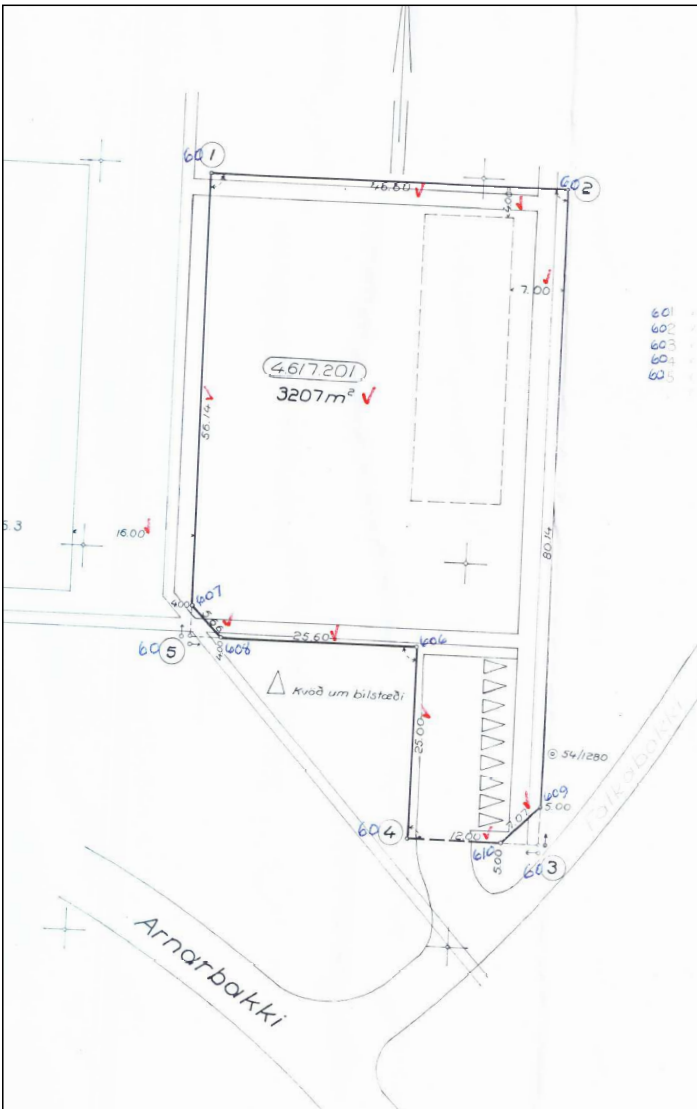
HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS 2010-2030

#### Skýringar

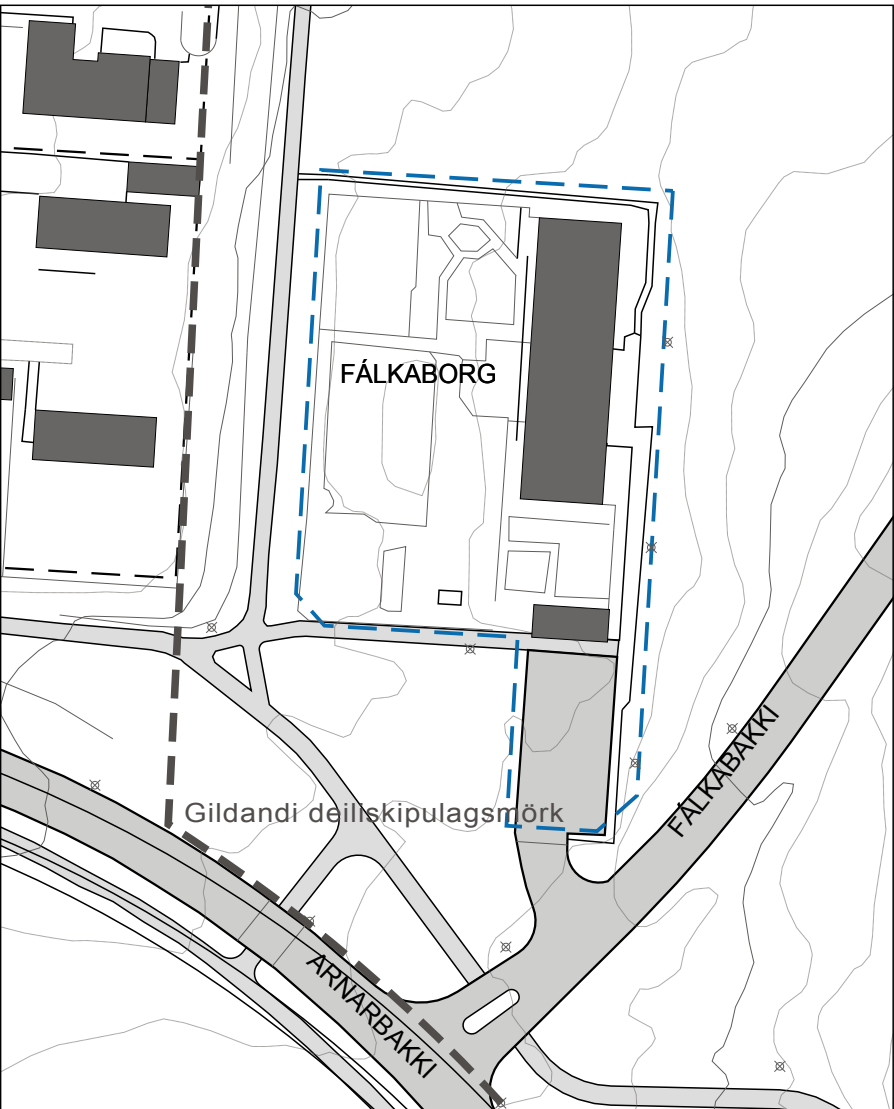
- Afmörkun breytingar
- Deiliskipulagsmörk
- Eldri lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Byggingarreitur
- Byggingar
- Ný aðkoma
- Nýr göngustígur
- Ný gangbraut
- Núv. aðkomu lokað
- Núv. byggingar
- Núv. göngustígur
- Núv. vegir



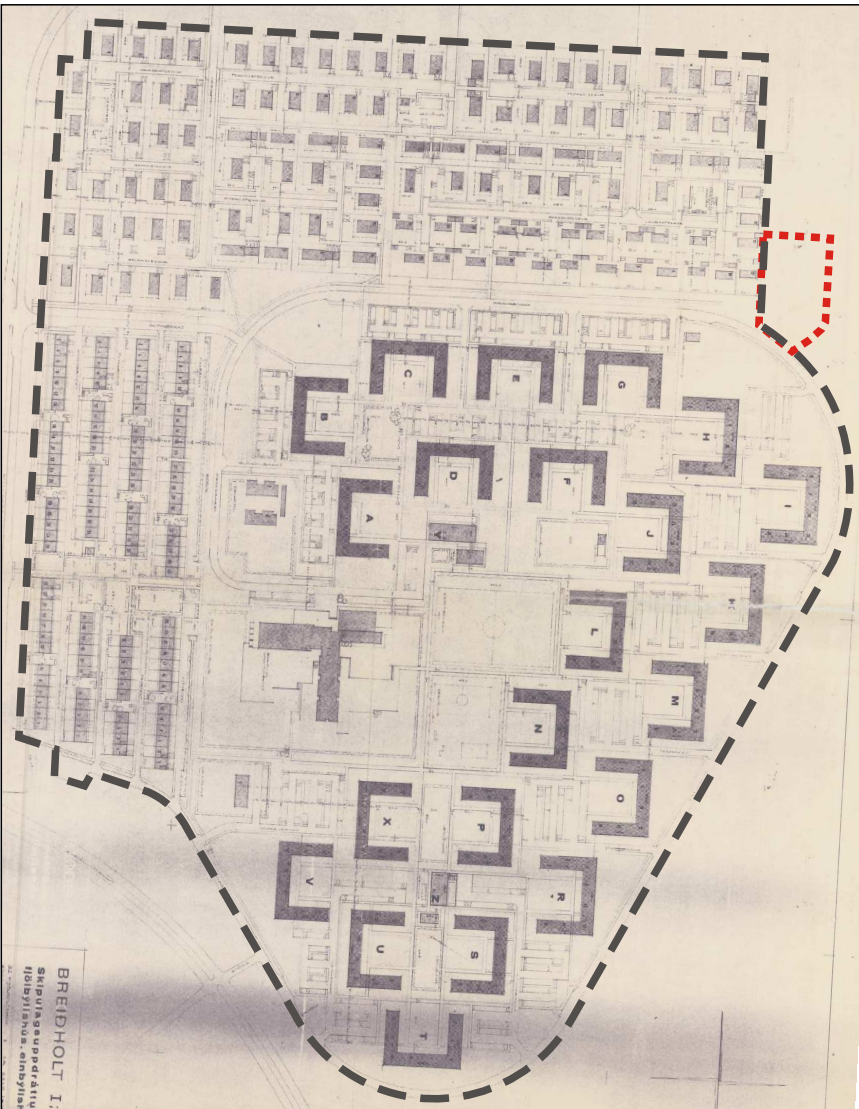
AFSTÖÐUMYND SAMÞYKKT Í SKIPULAGSNEFND 21.3.1977



MÆLIBLAÐ, NÚVERANDI LÓÐAMÖRK - SKÝRINGARMYND



NÚVERANDI ÁSTAND 1:1000



GILDANDI DEILISKIPULAG 1:7500 ÁN SÍÐARI BREYTINGA  
SAMÞYKKT 25.01.1966

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. 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\_\_.

#### DEILISKIPULAG NEDRA BREIÐHOLT FÁLKABORG - LEIKSKÓLI DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| KVARÐI-A2: 1:500     | TEIKN NR: 101        |
| DAGS: 02.11.2017     | HANNAÐ: fk.          |
| FLOKKUR: 0000-reyk_A | TEIKNAD: fk. er. hn. |
| SKRÁ: 17113-dsk.dwg  | VERKNR: 17113        |

