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

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Seláss, hverfis 7.3. Selás er tiltölulega fastmótað hverfi. Það afmarkast af Rofabæ, Suðurlandsvegi, Breiðholtsbraut, Vatnsveituvegi, Elliðaárdal og Fylkisvegi. Hverfisskipulag Seláss er sýnt á skipulagsuppdrætti og nær eingöngu til hins afmarkaða svæðis á uppdrættinum.

Lýsing á hverfinu

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum. Í meginatriðum hallar landið frá miðju hverfisins, vestari hlutinn að Elliðaárdal en eystri hlutinn 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 og náttúru og tengingar við göngustígakerfi borgarinnar í og við dalinn. 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 samhliða 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 þrettán skilmálaeiningar, sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 7.3.1 til 7.3.13, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála nema skilmálaeining 7.3.13 sem er þróunarsvæði þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, sbr. umfjöllun í bók I í kafla 5.

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. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, byggingarreitur I, sem er fyrir minni byggingar og byggingarreitur II, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

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 I 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 Selás. 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 - Bók I.
- Skipulagsskilmálar - Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000, er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúaþátttaka og samráð 14.09.2018
- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 7 – Árbæ, skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

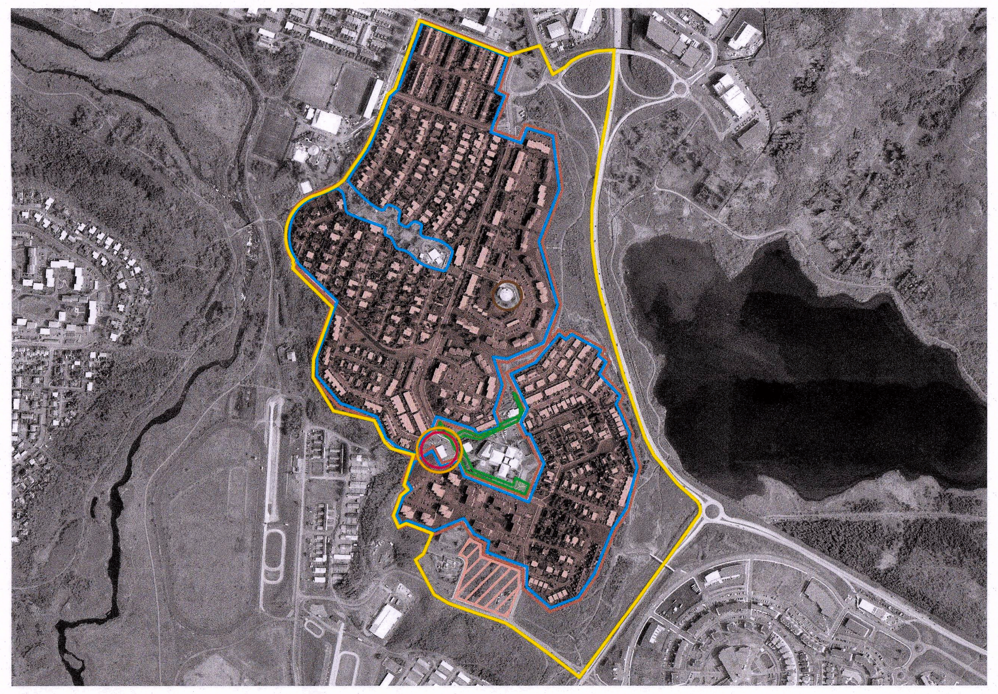
Samgöngur

Stefnan er að gera Selásbraut að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum. Stefnt er að því að fjölga ekki bílstæðum í hverfinu. Núverandi gönguleiðir og festar í sessi og tengingar við hesthúsahverfi og Rauðavatn styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti. Nýjar gönguleiðr teiknaðar meðfram Suðurlandsvegi.

Gönguleiðir · Nýjar gönguleiðir · Nýir hjólastígar · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Samfélag

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 720 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð við nærþjónustukjarna, Selásbraut 98. c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa. d) Skilgreina þróunarsvæði fyrir íbúabyggð við Vindás - Brekknaás.
Nærþjónusta fyrir hverfið er skilgreind við Selásbraut 98. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.
Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



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

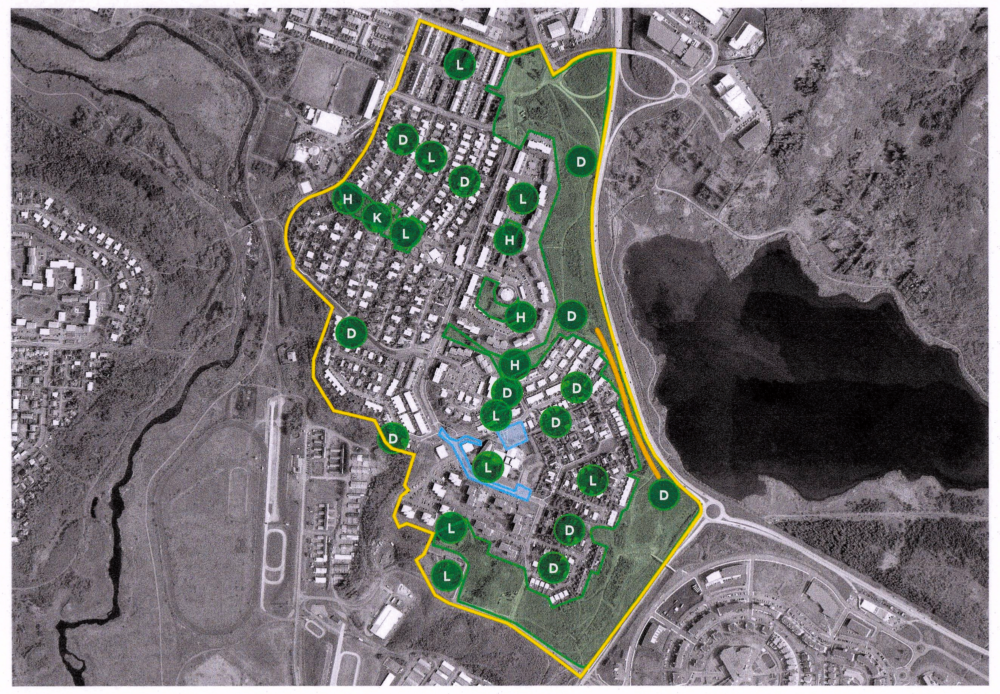
Vistkerfi og minjar

Stefnan er að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir órökstuddu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Engin hverfisvernd er sett á svæði í Seláshverfi. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni · Lágmarka gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, húsaraðir og götumyndir · Samstæður húsa og heildir

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningasrými eru efld með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Selásbraut og Selásskóla, ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði · Hverfisgarður · Leiksvæði · Dvalarsvæði · Kyrrlátt svæði · Hverfistorg · Hljóðvarnir

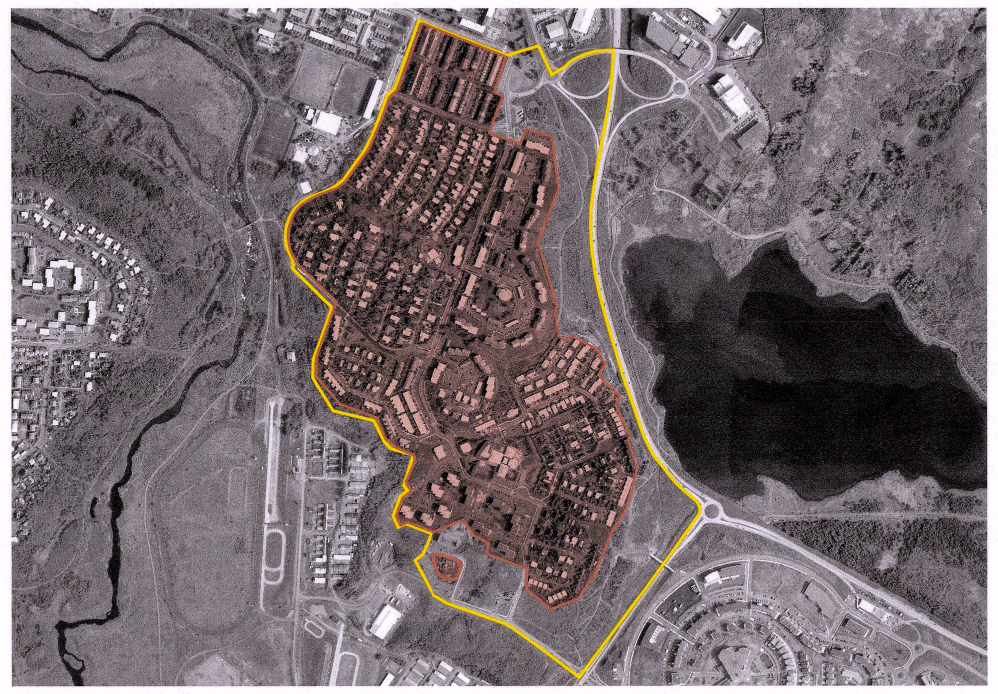
Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilbíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns sem merkt eru sem Veitukerfi á stefnukort og hverfisskipulgasuppdrátt.

Grenndarstöðvar · Hleðslustæði · Deilibílar · Veitukerfi og dreifistöðvar

Mannvirki

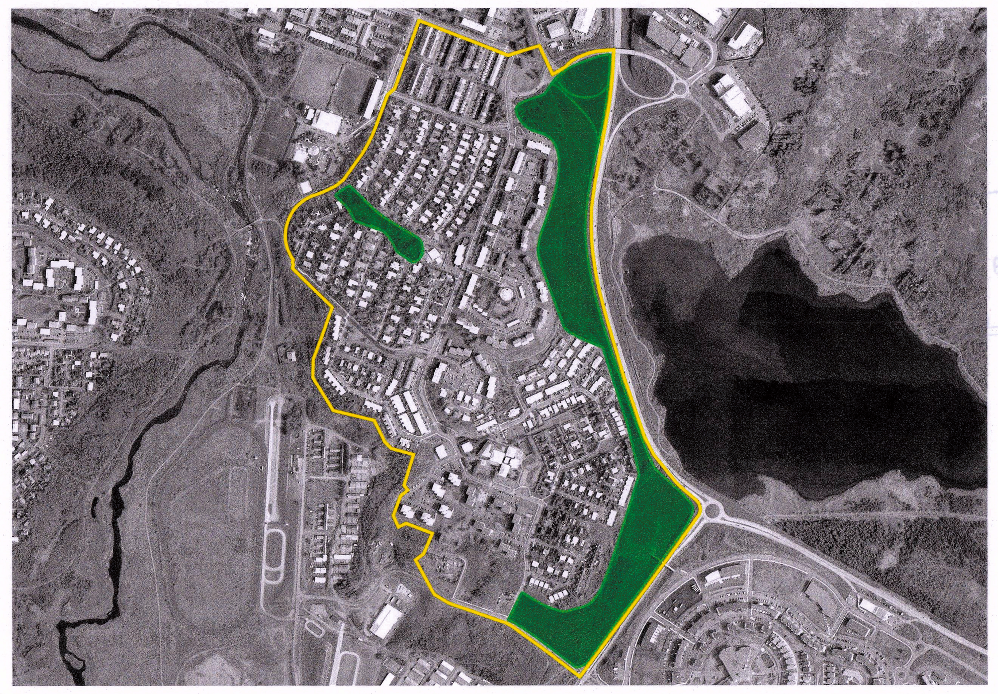
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni. Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki · Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður · Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

Skýringar

Landnotkun
- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta

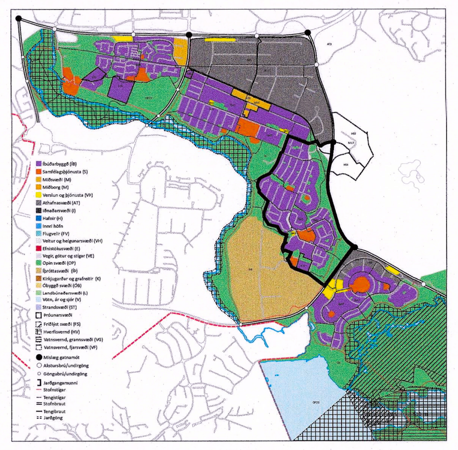
Opin svæði - Borgarland
- H — Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K — Kyrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum

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

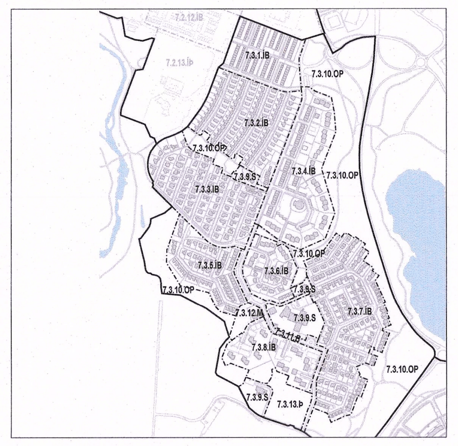
Annað
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 7.1.1.ÍB — Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
  - ÍB: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - OP: Opið svæði
  - B: Borgargata
  - M: Miðsvæði
  - 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)
- Fornleifar og yngri minjar

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 skipulags- og samgönguráði þann 25. sept. 2019 og í borgarráði þann 11. okt. 2019.

Tillagan var auglýst frá 3. febrúar 2019 með athugasemdafresti til 17. mars 2019.

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

Björn Axelsson

Listi yfir breytingar eftir auglýsingu

Útgáfa B (12.9.2019):
- Fornleifar merktar inn á uppdrátt og stefnukort (vistkerfi og minjar), skv. gögnum frá Borgarsögusafni.
- Afmörkun kvaða vegna stofnlagna Veitna uppfærð og merkt inn á stefnukort (orka og auðlindir)
- Kyrrlátt svæði merkt inn í einingu 7.3.10 og stefnukort.
- Lega nýrra göngu- og hjólastíga uppfærð.

7.3 Selás

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3.000 á A0

Dagsetning
14.12.2018 breytt: 12.9.2019

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
B

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

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg