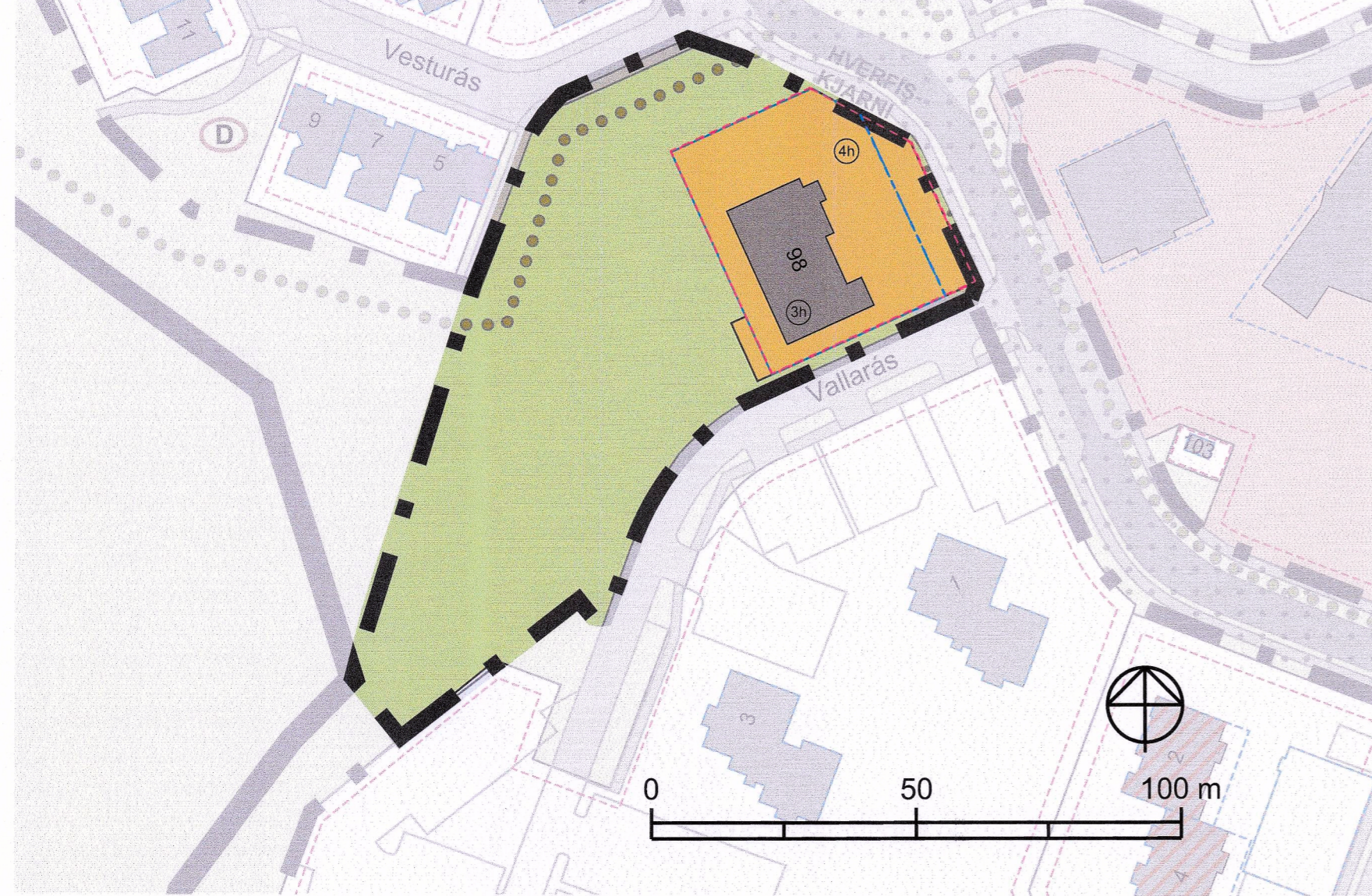
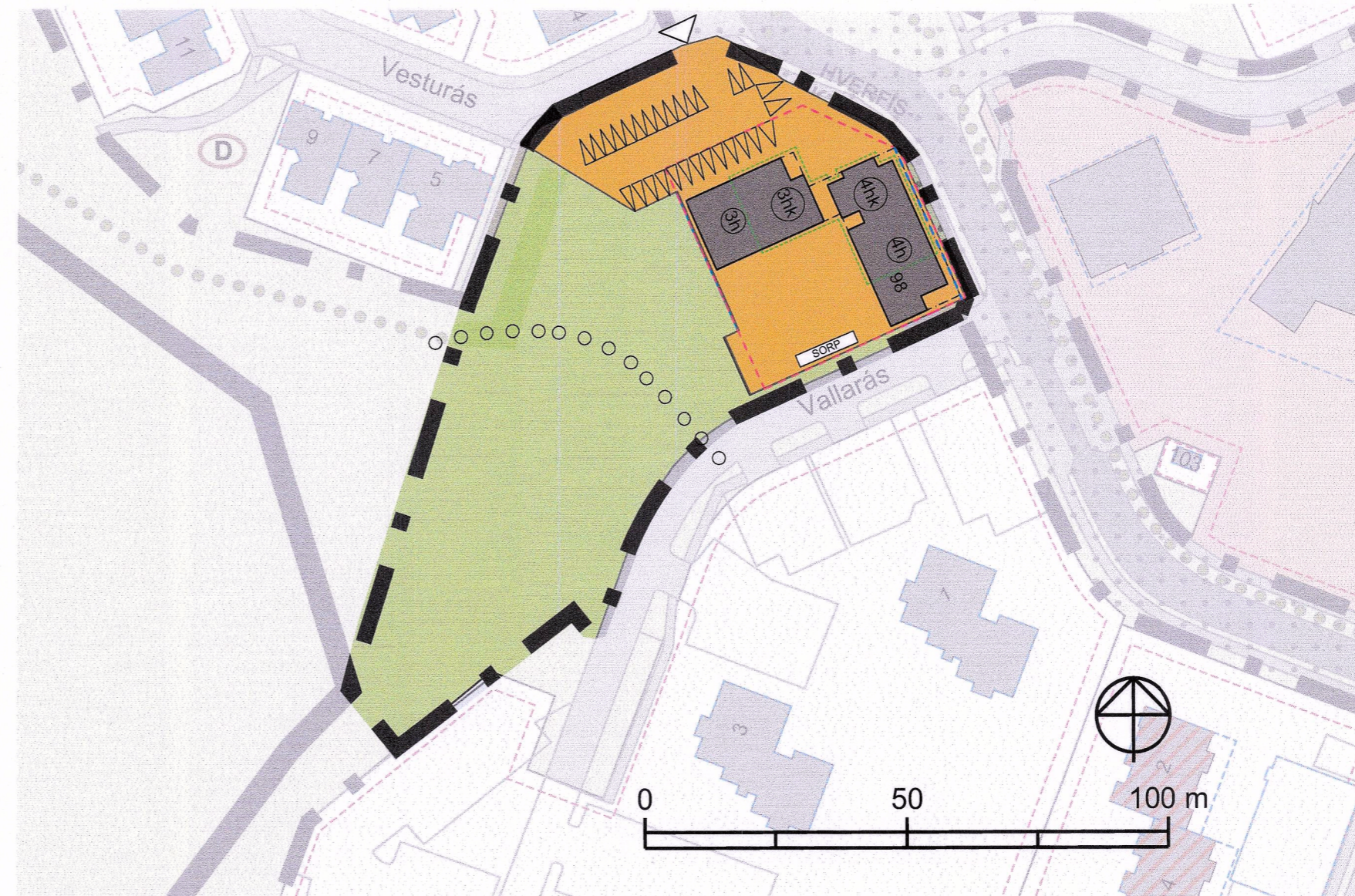


Breyting á hverfisskipulagi í Árbæ. Skilmálaeining 7.3.12. Selásbraut 98.



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 / göngustígar
- Ný göngutenging (leiðbeinandi laga)
- Nýr hjólastígur (leiðbeinandi laga)
- Núverandi göngubrú/undirgöng
- Bætt göngubrú/undirgöng
- Ný göngubrú/undirgöng
- Þróunar-/athugunarsvæði (sérstakt deiliskipulag)
- I. Byggingarreitur
- II. Byggingarreitur
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Grenndarstöð (leiðbeinandi laga)
- Deilibílar (leiðbeinandi laga)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi laga)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetn.)
- Hverfistorg og/eda fegrn göturými
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)

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 þjónustubygging 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 eldri 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 niðurrífi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eda nýbyggingar.
 - Viðbygging og/eda 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 viðbótarbyggingarmagni 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 götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.
 - Heimild verður að byggja sorpskyli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.
 - Heimild fyrir íbúðum og viðbótarbyggingarmagni 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.

Ónýttar 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 atvinnustarfssemi auk fallegra göturými og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
 - Stærð íbúða skal vera fjölbreyttileg. 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 heimilæðar.
- Blágrænar ofanvatnslausnir**
- Við frágang og útlæslu 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 útlæslum, sbr. leiðbeiningar þar að lúðandi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Lágmarks hæð 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 vegg hæð fyrstu hæðar húsluta má ekki fara upp fyrir 4 metra, tveggja hæða húsluta 6,5 metrar, þriggja hæða húsluta 12,5 metrar og fimm hæða húsluta 15,5 metrar.

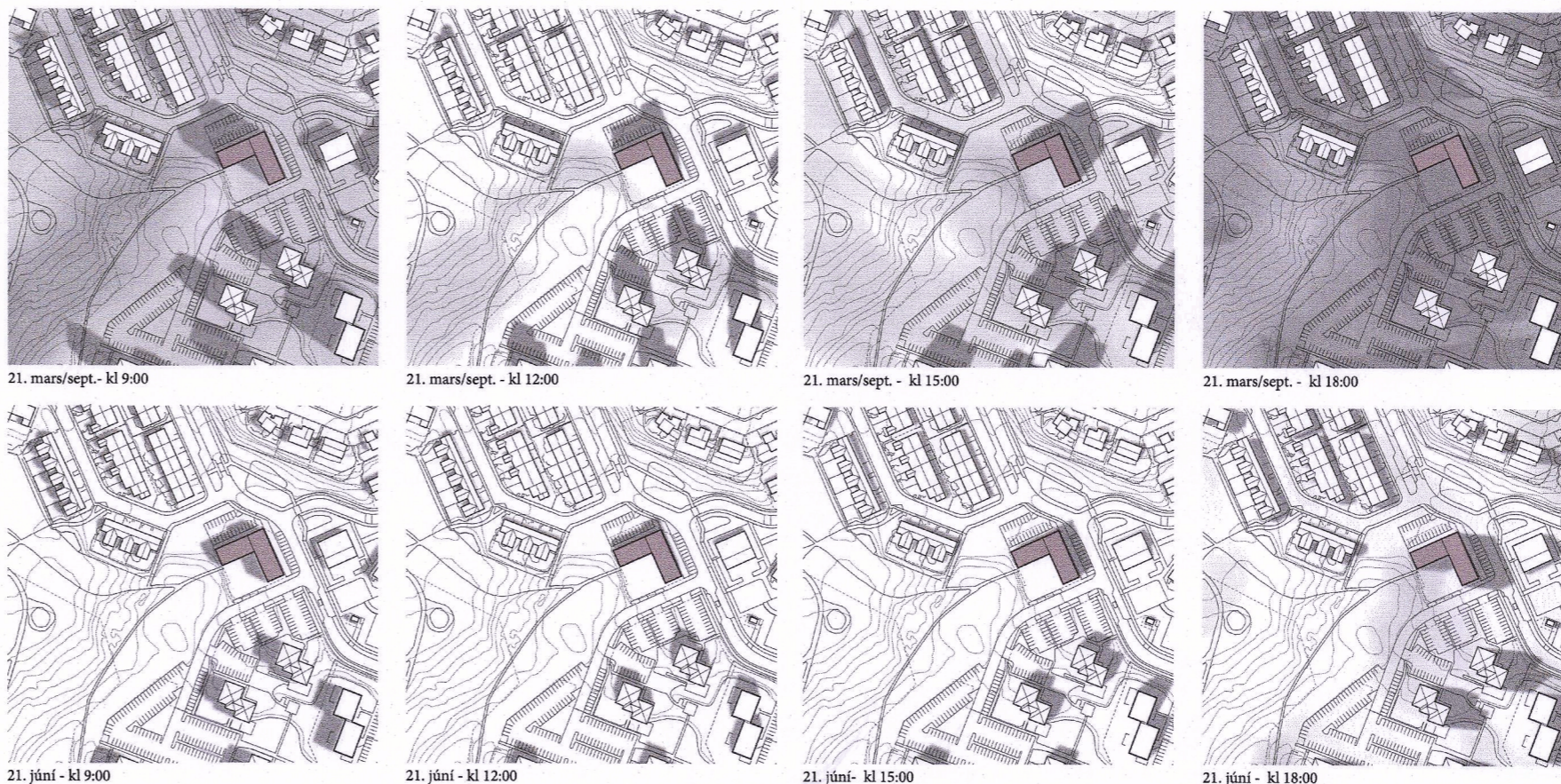
Breytingar fyrir gildandi skipulag

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. A afstöðumynd eru nýbyggingar sýndar, bílastæði, uppferður byggingareitur og gönguleið.

Í skilmálana bætist 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.



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 í umhverfis- og skipulagsráði þann 13. mars 2024 og í borgarráði þann 21. mars 2024. Tillagan var auglýst frá ljáman 2024 með athugasemdafresti til 22. febrúar 2024. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar er birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. 5. 2024.



Breyting á deiliskipulagsupprætti eftir auglýsingu.
Dags. 29.11.2023 Inn- og útkerla fyrir bílastæði færð af Selásbraut yfir á Vesturás.