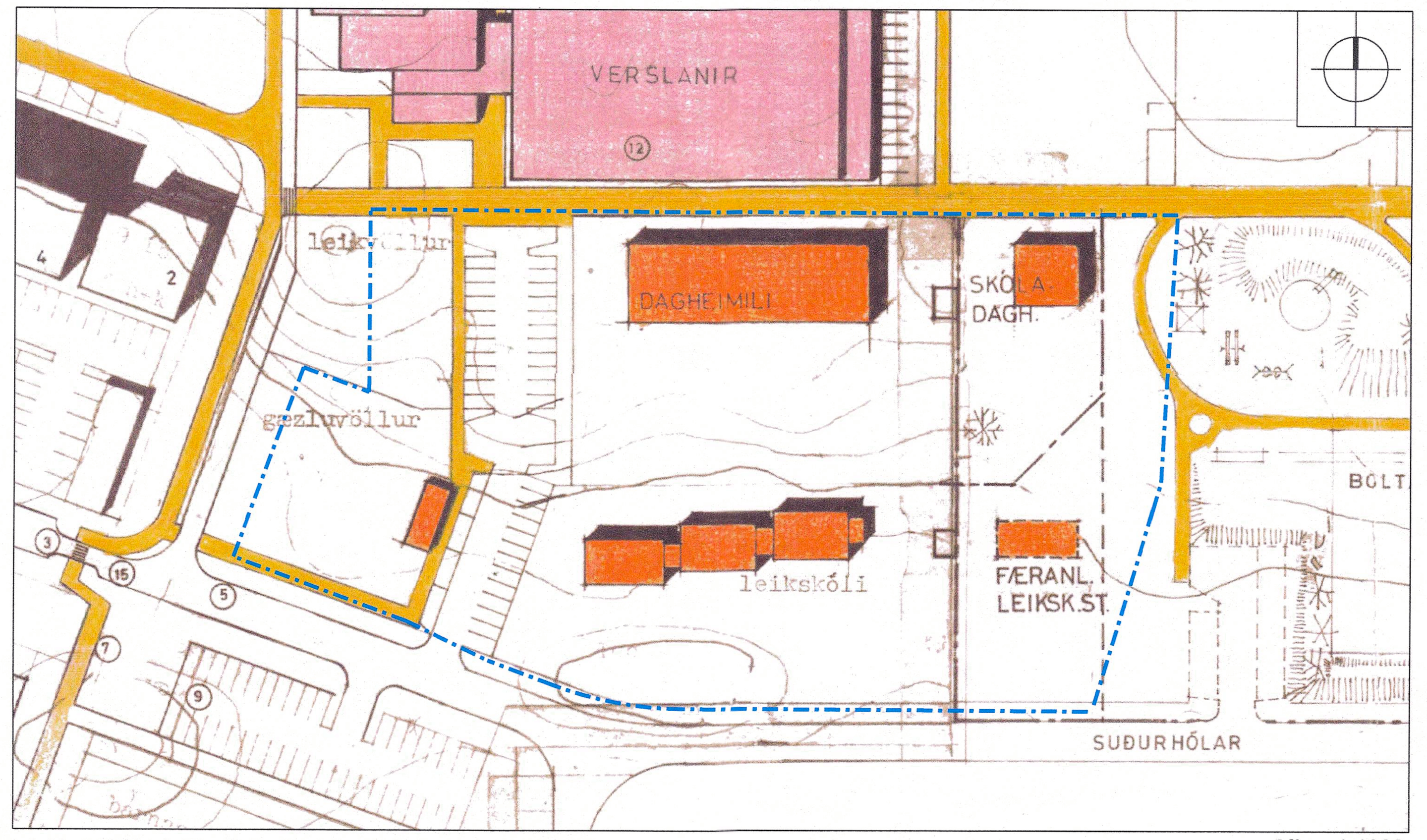
BREIÐHOLT III, HÓLAHVERFI, NORÐURDEILD

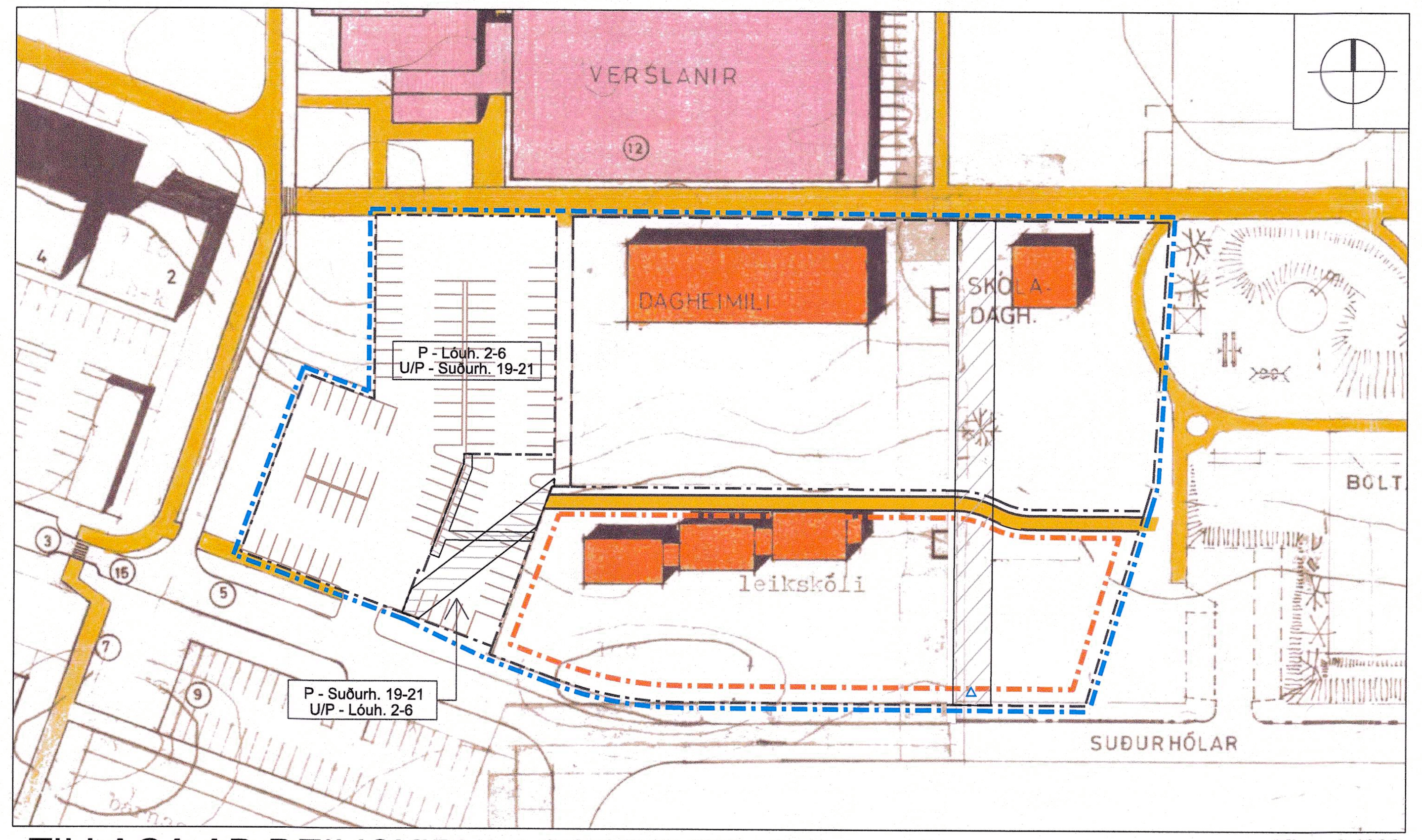
BREYTING Á DEILISKIPULAGI við SUÐURHÓLA 19 og 21

(Leikskólarnir Suðurborg og Hólaborg)



HLUTI AF GILDANDI DEILISKIPULAGI (Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild) Mkv. 1:1000

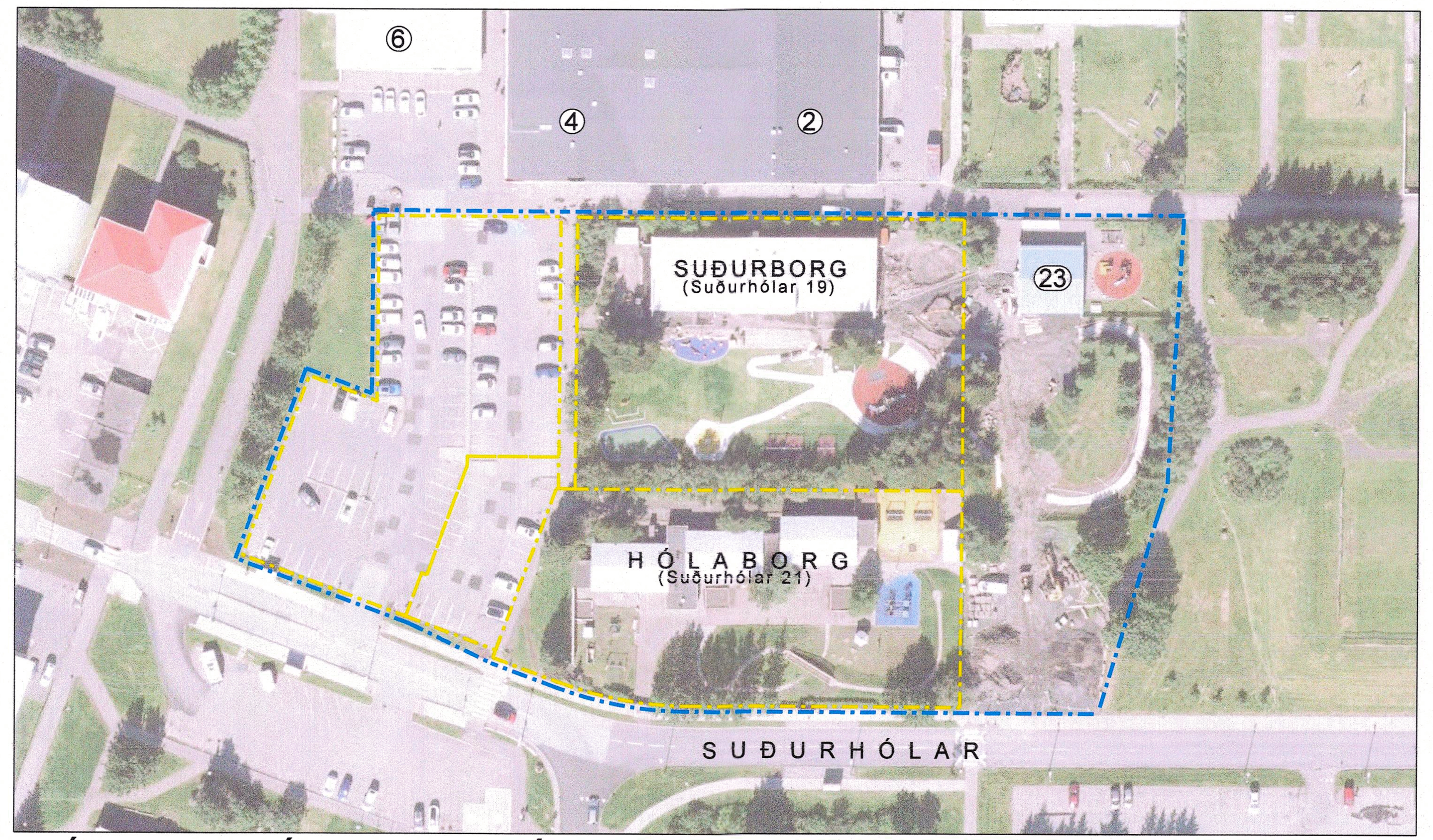
Samþykkt 8. maí 1990



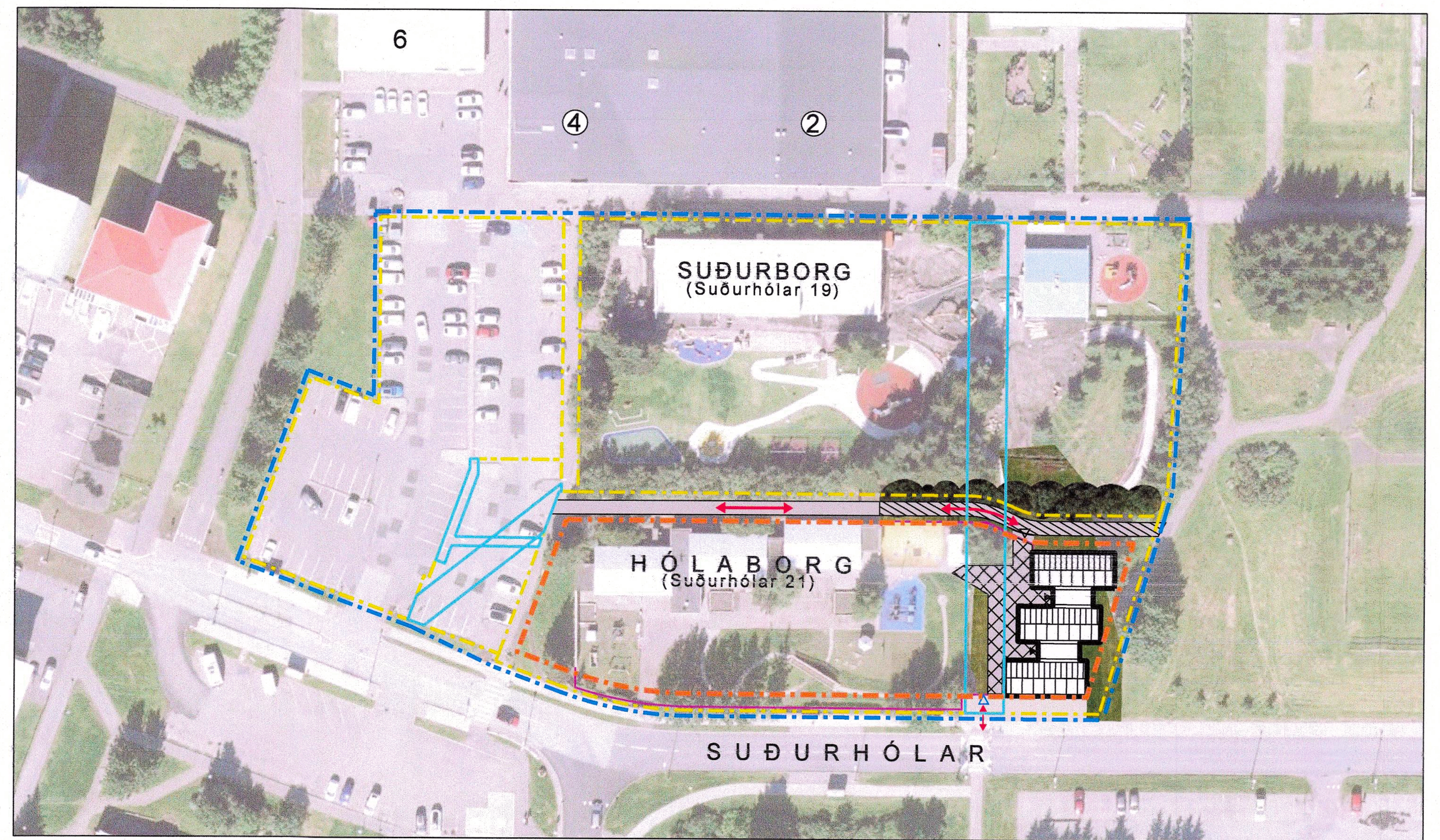
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU (Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild) Mkv. 1:1000

SKÝRINGAR

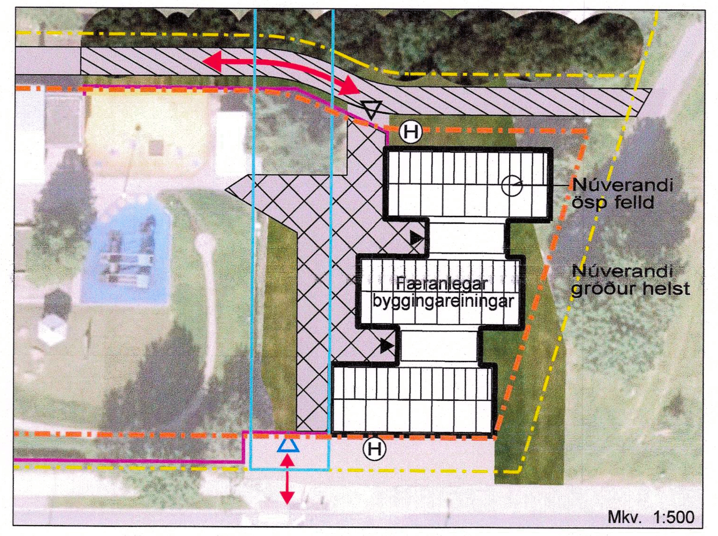
- Afmörkun deiliskipulagsbreytinga
- Lóðamörk
- Umferð
- Núverandi byggingar
- Takmarkaður byggingarreitur
- Kvöð um vatnslögn
- Kvöð um holræsi
- Kvöð um gröft jarðstrengja
- P - Lóuh. 2-6 / U/P - Suðurh. 19-21: Bílastæðalóð fyrir Lóuhóla 2-6. Kvöð um umferð og afnot bílastæða fyrir Suðurhóla 19-21
- P - Suðurh. 19-21 / U/P - Lóuh. 2-6: Bílastæðalóð fyrir Suðurhóla 19-21. Kvöð um umferð og afnot bílastæða fyrir Lóuhóla 2-6



NÚVERANDI ÁSTAND - SKÝRINGARMYND Mkv. 1:1000



TILLAGA AÐ BREYTINGU - SKÝRINGARMYND Mkv. 1:1000



LEIÐBEINANDI STAÐSETNING FÆRANLEGU BYGGINGAREININGANNA

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytinga
- Lóðamörk
- Takmarkaður byggingarreitur
- Kvaðir sjá nánar teikningu hér að ofan og útgefið mælblað
- Núv. stígar
- Nýr akfær stígur
- Tenging núv. leikskólalóðar við færanlegu byggingareiningarnar
- Aðkoma sérbíla (akfær stígur)
- Girðingar
- Gönguhlið
- Göngu-og akstursghlið
- Inngangar
- Hjól

SKILMÁLATAFLA (núverandi ástand)

Leikskólinn Suðurborg	Landnúmer	Staðgreinir	Lóðarstærð (m2)	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
Suðurhólar 19	111963	4.645.602	3,430	816.4	0.24
Suðurhólar 23	172770	ekki skilgreind lóð	Ekki skilgreind	133.9	
Leikskólinn Hólaborg					
Suðurhólar 21	111965	4.645.605	3,021	336.7	0.11

SKILMÁLATAFLA (tillaga)

Leikskólinn Suðurborg			Lóðarstærð (m2)	Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
Suðurhólar 19	111963	4.645.602	5,354	950.3	0.18
Leikskólinn Hólaborg					
Suðurhólar 21	111965	4.645.605	4,096	886.7	0.22

1 FORSENDUR BREYTINGA OG MEGINMARKMIÐ

1.1 Forsendur

Aukin þörf er á leikskólaplássi í borginni, m.a. vegna lengri biðlista og íbúafjölgunar. Stækkun leikskólans Hólaborgar er svar við ákalli til að mæta brýnni þörf á fjölgun leikskólarýma. Hér er um tímabundið úrræði að ræða. Forsendur kalla á breytingu á gildandi deiliskipulagi.

1.2 Meginmarkmið

Meginmarkmið deiliskipulagsbreytingarinnar lúta fyrst og fremst að **stækkun lóðar Suðurhóla 21 / leikskólans Hólaborgar**, vegna tímabundinnar uppbyggingar. Samfara því verða lóðarmörk leikskólans Suðurborgar endurskoðuð og staðfest.

Deiliskipulagsbreytingin styður við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um þróun og gæði byggðar, t.d. hvað varðar heilsusamlegt og öruggt umhverfi og að tryggja skuli jafnt aðgengi allra barna að leikskóla.

2 SKIPULAGSLEG STAÐA

2.1 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Breiðholts III, Hólahverfi, norðurdeild*, - með áorðnum breytingum - sem einkum hafa snúið að íbúðabyggð svæðisins. Deiliskipulagsbreyting þessi er endurskoðun á því skipulagi, en nær aðeins til lítils hluta þess; lóðanna **Suðurhóla 19 og 21**. Innan lóðanna eru starfræktir leikskólarnir **Suðurborg** og **Hólaborg**.

Þess ber að geta að á gildandi uppdrætti eru sýndar *færanlegar leikskólastofur*, austan við leikskólann **Hólaborg (Suðurhóla 21)**. Að öðru leyti liggja ekki fyrir skilmálar af lóðunum við **Suðurhóla 19** og **21** / leikskólanna **Suðurborgar og Hólaborgar**.

2.2 Hverfisskipulag

Deilskipulagssvæðið sem um ræðir stendur innan skilmála-einingar 6.3.26Þ (þróunarreitur) í gildandi hverfisskipulagi Efra-Breiðholts (6.3). Einingin nær m.a. yfir verslunarmiðstöðina Hólagarð (Lóuhóla 2-6), leikskólanna **Suðurborgar** og **Hólaborgar** (Suðurhólar 19 og 21) og opins svæðis, sem ætlað er m.a. til þróunar og uppbyggingar íbúðabyggðar.

Skilmálaeiningin 6.3.26Þ er sem stendur *ekki* hluti af hverfisskipulagi Efra- Breiðholts (verður innleidd síðar) og er því deiliskipulagið *Breiðholt III, Hólahverfi, norðurdeild*, enn í gildi.

2.3 Aðalskipulag Reykjavíkur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) liggja leikskólarnir **Suðurborg** (Suðurhólar 19) og **Hólaborg** (Suðurhólar 21) innan 0,65 ha reits sem skilgreindur er sem **samfélagsþjónusta (S61).**

*S61. Leikskólar og önnur samfélagsþjónusta. Minni svæði fyrir samfélagsþjónustu, einkum innan íbúðarhverfa, fyrir **leikskóla** og aðra samfélagsþjónustu, sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d). Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvarðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar (AR2040, bls.92).*

Þá er svæðið jafnframt skilgreint í AR2040 sem **uppbyggingar-reitur 85** *(Suðurhólar-Lóuhólar)*. Innan uppbyggingarreitsins er m.a. skilgreindur hverfiskjarni í Hólagarði. Landnotkun er verslun og þjónusta, **samfélagsþjónusta** og íbúðabyggð.

3. SKIPULAGSSVÆÐIÐ

3.1 Afmörkun og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið liggur miðlægt í hverfinu með ákjósanlegum stígatengslum og góðum almenningssamgöngum. Lóðin **Suðurhólar 21 /leikskólinn Hólaborg** liggur – eins og nafnið gefur til kynna - við Suðurhóla í *suðri* og stóru opnu svæði í *austri*. *Norðurmörk* lóðarinnar liggja að Suðurhólum 19 /leikskólanum Suðurborg og *vesturmörkin* að almennum bílastæðum, en frá þeim er aðkoma frá Suðurhólum að báðum leikskólalóðunum.

- Stærð lóðarinnar Suðurhólar 21 / Leikskólinn Hólaborg er skráð 3.021 m2
- Stærð lóðarinnar Suðurhólar 19/ Leikskólinn Suðurborg er skráð 3.430 m2
- Landnotkun lóðanna er skilgreind sem *leikskóli*.

Fyrirhuguð lóðarstækkun **Suðurhóla 19 / leikskólans Suðurborgar** er til austur – innan svæðis sem þegar er nýtt sem leiksvæði. Lóðarstækkun **Suðurhóla 21 /leikskólans Hólaborgar** er einnig til austur, en á svæði sem þegar hefur verið raskað að langmestu leiti. Landsvæðunum báðum hallar mót suðri og liggja í jarði grasi gróins opins svæðis, sem er m.a. nýtt sem boltavöllur. Einstaka trjáþyrpingum er að finna hér og þar, sem skal standa vörð um eins og kostur er. Engin hverfisvernd er í gildi á svæðinu eða önnur menningarverðmæti sem taka þarf tillit til. Nálægð leikskólans við fjölbreytt útivistarsvæði og minni hverfisgarða eru talin veruleg umhverfisgæði.

3.2 Núverandi byggingar

Á lóðinni við Suðurhóla 19 er **leikskólinn Suðurborg**; opnaður árið 1979. Leikskólinn starfar í tveimur byggingum; 6 deildir eru í aðalbyggingunni (2 hæðir), en ein deild í þeirri minni (1 hæð), sem liggur í dag innan þess svæðis sem fyrirhuguð lóðarstækkun tekur til. Á lóðinni við Suðurhóla 21 er **leikskólinn Hólaborg**; 3ja deilda leikskóli í þremur samtengdum húsum á einni hæð, byggður árið 1977.

3.3 Kvaðir

- Kvöð er um vatnslögn meðfram eystri lóðarmörkum beggja leikskólanna. (Suðurhóla 19 og 21).
- Kvöð er um umferð og afnot bílastæða fyrir Lóuhóla 2-6 á bílastæðalóð leikskólanna (Suðurhólar 19-21). Þar er einnig kvöð um holræsi, sem og ýmsar kvaðir OR og Mílu varðandi gröft og legu jarðstrengja.
- Kvöð er um umferð og afnot bílastæða fyrir Suðurhóla 19-21 á lóð Lóuhóla 2-6.

4. BREYTING Á DEILISKIPULAGI

4.1 Tillagan í hnotskurn

Deiliskipulagsbreytingin er meginatriðum tvíþætt :

1. Stækkun lóðar leikskólans **Hólaborgar** við **Suðurhóla 21** til austurs; skilgreina byggingarreit og setja skilmála um tímabundna uppbyggingu fyrir *þrjár* færanlegar byggingareiningar – ásamt viðeigandi tengibyggingum - , hentugar fyrir leikskólastarfsemi.
2. Endurskoðun og staðfesting á lóðarmörkum leikskólans **Suðurborgar** við **Suðurhólar 19** og leikskólans **Hólaborgar** við **Suðurhóla 21**.

   Lóðarstæðir eftir deiliskipulagsbreytingu verða :
   - Suðurhólar 19 / Leikskólinn Suðurborg – 5.354m2
   - Suðurhólar 21 / Leikskólinn Hólaborg – 4.096 m2.

   Nýtt mæliblað lóðanna skal gefið út eftir að deiliskipulag-breytingin hefur verið staðfest.

4.3 Umhverfisáhrif

- Svæðinu hefur þegar verið raskað að mestu leiti. Svæðið geymir enginn menningarverðmæti sem þarf að taka tillit til eða dýrmæt vistkerfi sem þarf að varðveita eða styrkja. Fórnarkostnaður landnotkunar er því metinn hverfandi.
- Gera má ráð fyrir að einhver aukning verði á umferð, en hún er talin óveruleg. Engar breytingar eru á umferðarskilyrðum og forsendur því óbreyttar er varðar áhrif á samgöngur, hljóðvist eða andrúmsloft.
- Ásýnd svæðisins eða svipmót mun lítið breytast; lítið byggingarmagn og látlausar tímabundnar einingar sem falla ágætlega að mælikvarða aðliggjandi leikskólamannvirkja og styrkja frekar. Staðhættir eru taldir ákjósanlegir.
- Umhverfisáhrif teljast almennt jákvæð.

5. SKILMÁLAR

5.1 Almennt

Þeir skipulagsskilmálar sem hér eru kynntir ná eingöngu yfir lóð **leikskólans Hólaborgar** við **Suðurhóla 21**. Aðrir skilmálar gildandi deiliskipulags *Breiðholts III, Hólahverfi, norðurdeild*, standa óbreyttir.

5.2 Takmarkaður byggingarreitur og tímabundnar heimildir

- Heimild er fyrir einum takmörkuðum byggingarreit. Byggingarreiturinn er 3.060 m2 að stærð.
- Heimilt er að koma fyrir færanlegum samtengdum byggingar-einingum innan takmarkaða bygginarreitsins, sem sérstaklega eru ætlaðar undir leikskólastarfsemi.
- Færanlegu tímabundnu byggingareiningarnar skulu vera einnar hæðar (hæð allt að 5m). Þakform er frjálst.
- Heimilað hámarksbyggingarmagn byggingarreitsins er 550m2 og er skilgreint í skilmálatöflu sem byggingarmagn á takmörkuðum byggingarreit.
- Staðsetning byggingareininganna á skýringaruppdrætti er leiðbeinandi. Gerð verður grein fyrir endanlegri staðsetningu þeirra við nánari útfærslu á hönnunarstigi.

Sjá nánar skýringarmynd.

5.3 Nýtingarhlutfall

Leyfilegt hámarks nýtingarhlutfall leikskólans Hólaborgar við Suðurhóla 21 er 0.22.

5.4 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma

Meginaðkoma aðkoma akandi að leikskólanum verður sem áður frá bílastæðum við Suðurhóla. Gerð verður breyting á núv. megingöngustíg sem liggur meðfram núv leikskólabyggingum á norðurhluta lóðarinnar. Verður hann lengdur – og tengdur við – tímabundnu bygginareiningarnar og gerður akfær fyrir **sérbíla** (þ.m.t. hreyfihamlaða). Núv. leiksvæði skal aðlagað þessum breytingum. Önnur stígatengsl að svæðinu er um örugg og góð stígakerfi hverfisins; úr austri, suðri og norðri að inngöngum tímabundnu byggingareininganna.

Aðkoma slökkviliðs og annara sérbíla skal ávallt tryggð.

Bílastæði

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir óbreyttu fyrirkomulagi og fjölda bílastæða. Bílastæði við Lóuhóla 2-6 (verslunarmiðstöðin Hólagarður) verða áfram samnýtt fyrir starfsemi leikskólanna tveggja, eins og verið hefur, og öfugt fyrir Lóuhóla 2-6. Bílastæði hreyfihamlaðra eru tryggð næst aðalinngöngum leikskólanna

5.5. Gróður

Almennt skal viðhalda núverandi gróðri eins og kostur er og tekur byggingarreitur og leiðbeinandi staðsetninga byggingareininga mið af því. Í ljósi staðhátta og uppbyggingaráforma þarf þó að fjarlægja einhvern gróður, t.d. vegna bættrar aðkomu fyrir hreyfihamlaða. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára.

Þar sem aðstæður leyfa innan lóðarinnar skal planta nýjum gróðri í stað þess sem þarf að fjarlægja vegna byggingarframkvæmda og/eða auka gegndræpi lóðarinnar. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

5.6 Girðingar og hlið

Byggingareiningunum er gefið tímabundið afmarkað svæði undir starfsemina.

- Heimilt er að afgirða svæðið með stálrimlagirðingu - allt að 1.4m hárri.
- Heimilt er að koma fyrir barnheldum gönguhliðum á tveimur stöðum; annars vegar með aðkomu úr norðri og hins vegar úr suðri.
- Heimilt er að reisa aksturhlið – eða koma fyrir færanlegri einingu í girðingu – á suðurmörkum lóðar, m.a. vegna viðhaldsmála.
- Ekki er heimilt að reisa timburverk til afmörkunar lóðar.

Sjá nánar skýringarmynd.

5.7. Sorp/sorpgeymsla

Tryggja skal aðkomu og viðunandi aðstöðu fyrir flokkun á sorpi - og fjölda sorptunna - í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Gera skal nánari grein fyrir staðsetningu og gerð sorptunna/sorpgeymslu á aðaluppdráttum. Skulu þær að öðru leyti vera í samræmi við 84.gr. byggingarreglugerðar og taka mið af rýmisþörf hverju sinni.

5.8 Vagnageymsla, hjólageymsla og hjólastæði

Þar sem um tímabundna uppbyggingu er að ræða er ekki gerð krafa um byggingu vagna- og hjóla-geymsla innan stækkunar-svæðis lóðarinnar. Hjólastæðum skal komið fyrir á aðkomu-svæðum, en svæðin skulu jafnframt nýtast til að geyma vanga og kerrur.

Byggt skal á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; *„Bíla-og hjólastæða-stefna – Reglur um fjölda bíla- og hjóla-stæða í Reykjavík“*

(https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolastaeda_2024.pdf).

Frekari leiðbeiningar um útfærslu hjólastæða er jafnframt að finna í leiðbeiningarritinu *Hönnun fyrir reiðhjól*, kafla 9.8.

5.9 Hljóðvist

Uppfylla skal ákvæði um hljóðvist á lóðinni og innandyra, sbr. *reglugerð um hávaða nr. 724/2008* og byggingarreglugerð nr.112/2012, með áorðnum breytingum.

5.10 Lýsing

Lýsing skal vera lágstemmd og glýjulaus, en jafnframt tryggja sem best öryggi svæðisins. Taka skal tillit til nærliggjandi byggðar svo sjón-/ ljósmengun sé í lágmarki.

5.11 Kvaðir

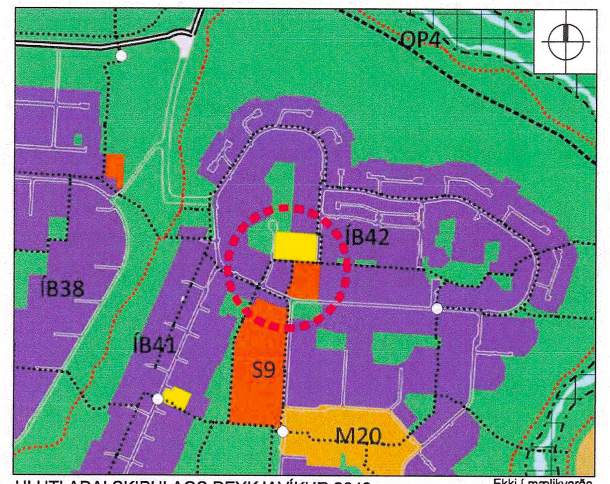
Engar nýjar sérkvaðir eru settar innan lóðar leikskólans Hólaborgar í deiliskipulagi þessu.

Eldri kvaðir :

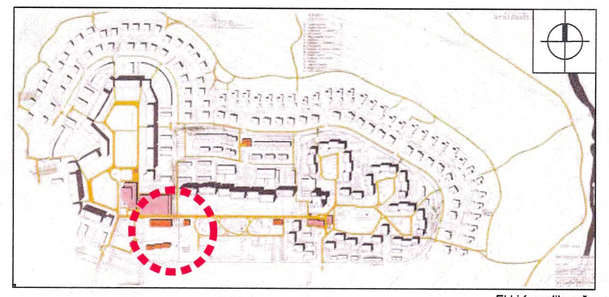
- Kvöð er um vatnslögn meðfram eystri lóðarmörkum leikskólans Hólaborgar (Suðurhóla 21) helst óbreytt og því enn í gildi.
- Kvöð um umferð og afnot bílastæða fyrir Lóuhóla 2-6 á bílastæðalóð leikskólanna (Suðurhólar 19-21) helst óbreytt og því enn í gildi.
- Kvöð um umferð og afnot bílastæða fyrir Suðurhóla 19-21 á lóð Lóuhóla 2-6, helst óbreytt og því enn í gildi.
- Kvaðir um holræsi, gröft og legu jarðstrengja helst óbreytt og því enn í gildi.

5.12 Veitur

Samráð skal haft við Veitur ohf. vegna breytinga á lögnum. Mæli- og hæðarblöð tilgreina legu almennra veitulagna og lagnaleiða sem fylgja uppbyggingu og frágangi bygginga og lóðar.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040



DEILISKIPULAG BREIÐHOLTS III, HÓLAHVERFI, NORÐURDEILD

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í/á amb.afgr. f. skipulagsfulltrúa þann 14. ágúst 2025

Tillagan var grenndarkynnt frá 23. júní 2025 með athugasemdafresti til 21. júlí 2025.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. ágúst 2025

Dags: 26. maí 2025

Mkv: 1:1000 (A1)

hornsteinar arkitektar ehf

vinnustofa ingólfsstræti 5, 101 reykjavík