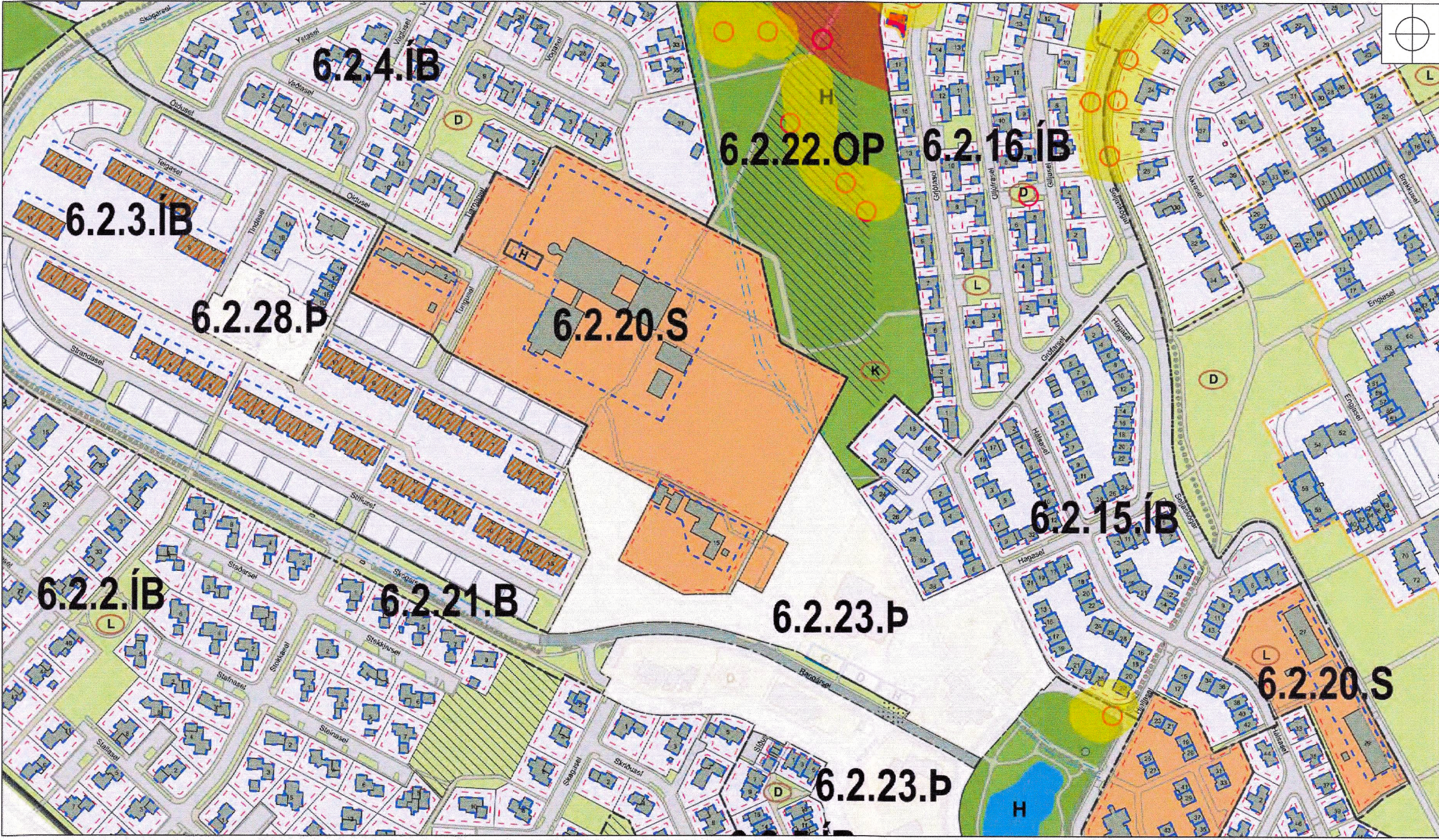


HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLTS, SELJAHVERFI

BREYTING VEGNA STAÐSETNINGU FÆRANLEGRA BYGGINGAEININGA



HLUTI AF GILDANDI HVERFISSKIPULAGI
Í gildi er "Hverfisskipulag Breiðholt, Seljahverfi" sem staðfest var 09.12.2021 og tók það formlega gildi 4. maí 2022 með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.
sjá <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breiðholt/>

ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040
Samkvæmt Adalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040), er svæðið sem um ræðir skilgreint sem **samfélagsþjónusta** (reitur S37 Ölduselsskóli, 2.87 ha að stærð).

(AR2040 segir um **samfélagsþjónustu** (merkt S15-S60) : „Grunnskólar og önnur samfélagsþjónusta. Svæði fyrir grunnskóla, leikskóla og aðra samfélagsþjónustu sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar (gr. 6.2.d), sem einkum þjónar viðkomandi hverfi. Nánari stefna um landnotkun, starfsemi og þéttleika á viðkomandi svæðum er ákveðin í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Við ákvæðanir um þéttleika verði almennt tekið mið af yfirbragði nærliggjandi byggðar“.

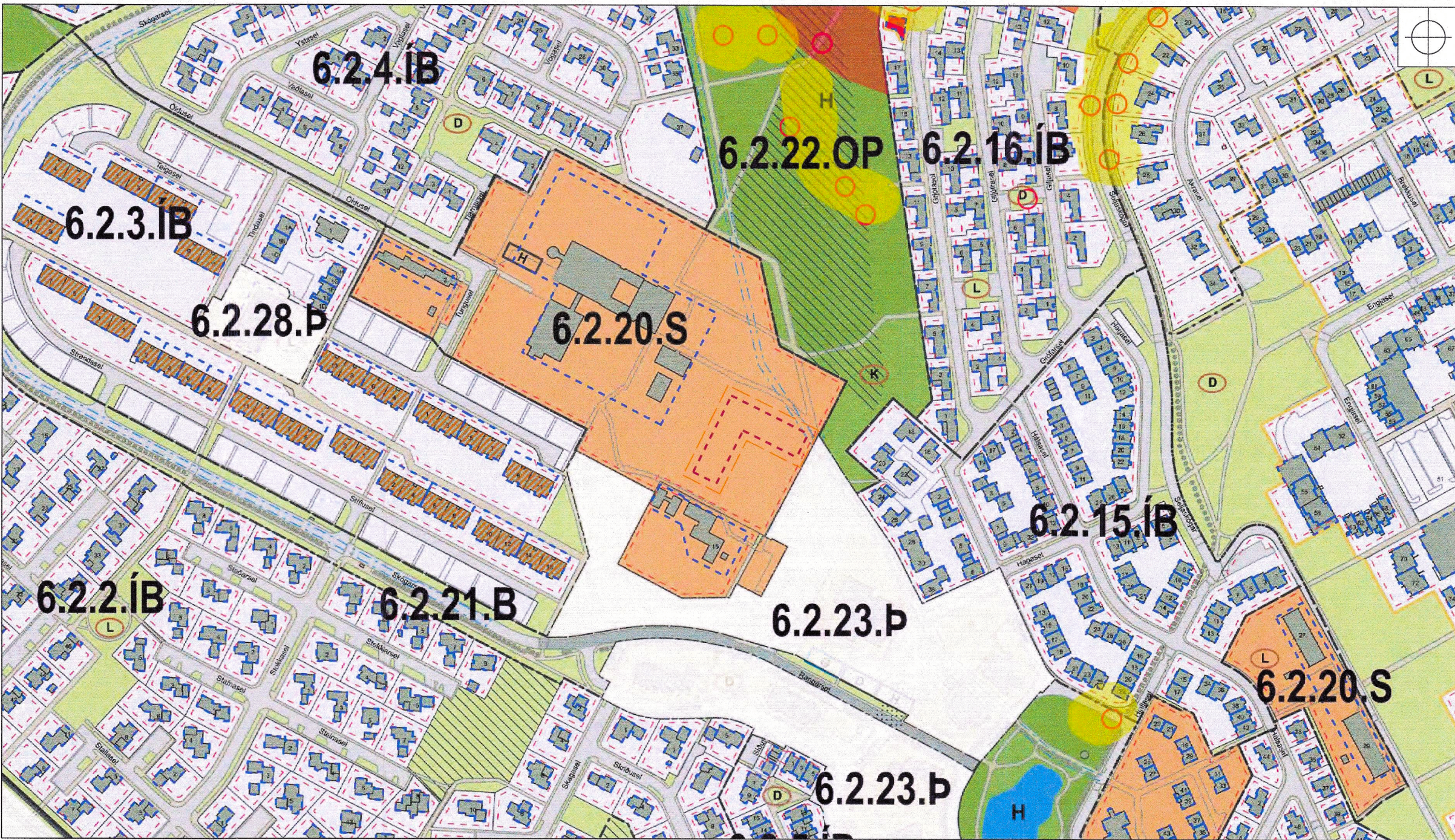
Þá segir jafnframt : Samfélagsþjónusta er einnig almennt heimil á miðsvæðum og verslunar- og þjónustusvæðum og getur verið heimil á opnum svæðum (OP) ef gerð er grein fyrir henni í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

HVERFISSKIPULAG REYKJAVÍKUR – BREIÐHOLT/SELJAHVERFI
Svæðið sem hér er tekið til skoðunar heyrir undir skilmálaeiningu 6.2.20S skv. samþykktu hverfisskipulagi borgarhluta Breiðholti (Seljahverfi) og er skilgreint sem **samfélagsþjónusta (S)**.

Skilmálaeiningin skiptist í fjögur svæði :
(1) lóðir **Ölduselsskóla og leikskólanna Seljakots og Seljaborgar** (sem hér er til skoðunar);
(2) lóðir leikskólans Hálsáskógar;
(3) lóð Seljaskóla og hjúkrunarheimilisins Seljahlíðar;
(4) lóðir leikskólans Jöklaborgar og húsnæðis fatlaðra við Jöklasel.



NÚVERANDI ÁSTAND - SKÝRINGARMYND



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á HVERFISSKIPULAGI

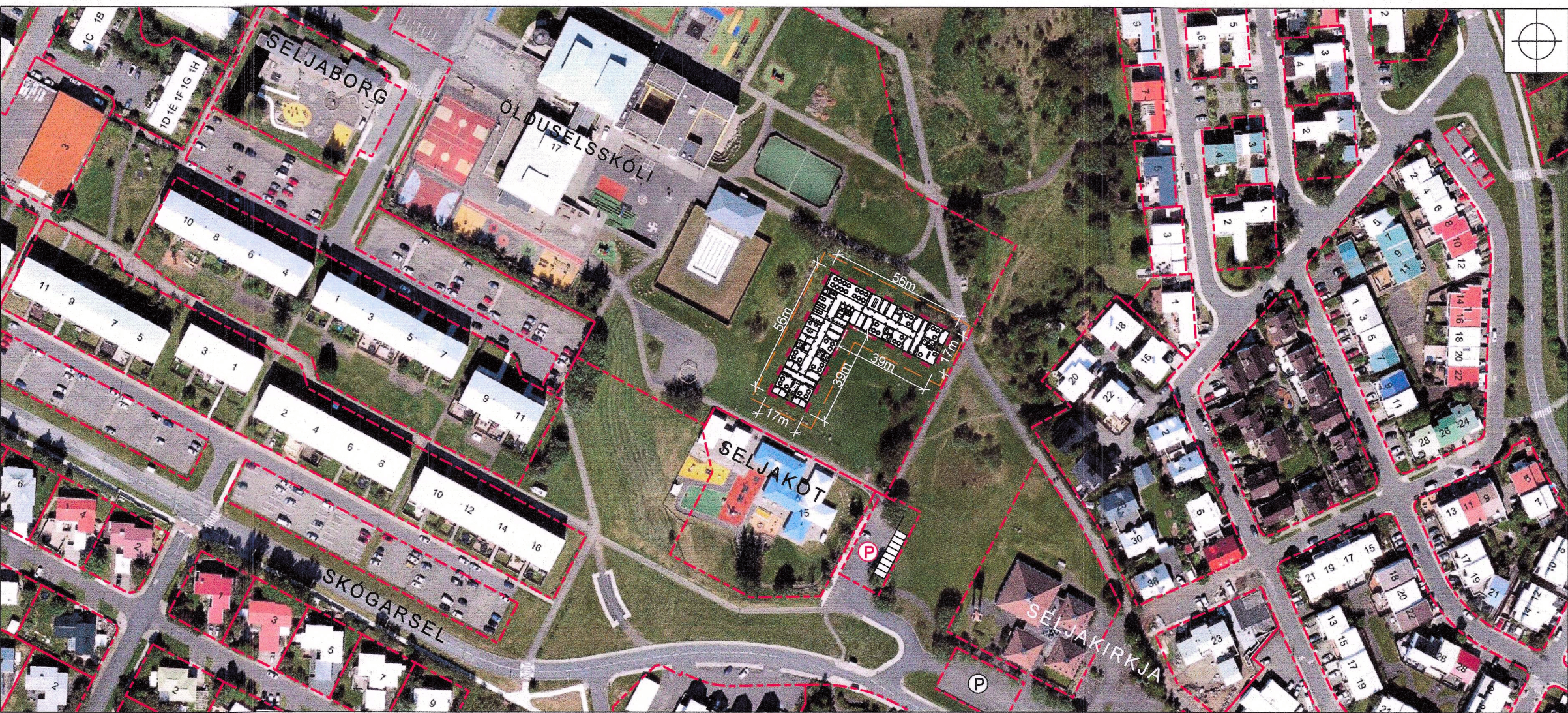
- FORSENDUR BREYTINGA**
Aukin þörf er á leikskólaplássa í borginni, m.a. vegna mygluskemmda, lengri biðlista og íbúafjölgunar.
- Koma þarf fyrir 10 deilda leikskólahúsnæði í tímabundnum byggingareiningum á lóð 1, sbr.skilmálaeiningu hverfisskipulags 6.2.20S.
 - Stækka þarf leikskólann **Seljakot** - m.a. vegna íbúafjölgunar í hverfinu -, en einnig þarf Seljakot að geta tekið við leikskólabörnum úr öðrum leikskólum, t.d. frá **Seljaborg** (núv. leikskóli, einnig á svæði 1), en þar er húsnæði ekki talið henta lengur undir leikskólastarfsemi.
 - Forsendur kalla á breytingu á gildandi hverfisskipulagi.

MEGINMARKMIÐ
Hér er um tímabundið úrræði að ræða í ákveðinn tíma. Markmið skipulagsbreytingarinnar er að skilgreina byggingarreit fyrir færarlegar byggingareiningar til að koma til móts við þær þarfar sem skapast hafa og þar með:

- Tryggja áframhaldandi og hnökralaust leikskólastarf.
- Tryggja velferð, öryggi og lýðheilsu leikskólabarna og starfsmanna.

BREYTING Á HVERFISSKIPULAGI
Breytingin felst í því að skilgreina byggingarreit fyrir tímabundnar færarlegar byggingareiningar, hentugar fyrir 10 deilda leikskólastarfsemi.

- Gert er ráð fyrir einum tímabundnum byggingarreit; um 1.700m² að stærð. Byggingarreiturinn er staðsettur á austurhluta lóðar Ölduselsskóla. Þessi hluti lóðarinnar er ákjósanlegur; grasi vaxinn og flatlent og því afar hagkvæmur kostur. Fórarkostnaður landnotkunar er metinn hverfandi.



TILLAGA AÐ BREYTINGU - SKÝRINGARMYND

- SKÝRINGAR**
- MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA
 - TÍMABUNDINN BYGGINGARREITUR

UMHVERFISÁHRIF
Um er að ræða tímabundna uppbyggingu á samfélagsreit, sem liggur á jaðri byggðar og opins svæðis. Á reitnum er í dag lífandi lærdómssamfélag barna á öllum aldri (þ.m.t. leikskóli), en kjarni skipulagsbreytingarinnar gengur út á stækkun leikskólans. Breytingin samræmist áherslum Adalskipulags Reykjavíkur 2040 og skilmálum/skilyrðum Hverfisskipulags Reykjavíkur (Breiðholt/Seljahverfi).

- Engin hverfisvernd er í gildi á fyrirhuguðu byggingarsvæði, engar kvæðir eða önnur menningarverðmæti sem taka þarf tillit til.
- Umhverfisraks er hverfandi. Svæðið (grasvaxið) geymr enginn verðmæt vistkerfi sem þarf að varðveita, styrkja eða bæta.
- Engar breytingar eru á umferðarskilyrðum og forsendur því óbreyttar er varðar áhrif á samgögnur, hljóðvist eða andrúmsloft.
- Ásýnd svæðisins eða svipmót byggðar mun lítið breytast; mannvirkin eru lágreist, einföld og hlutlaus og staðhættir ákjósanlegir.

Umhverfisáhrif eru metin óveruleg.

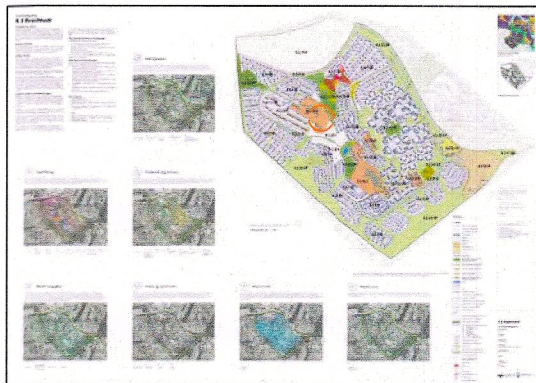
- SKÝRINGAR**
- MÖRK HVERFISSKIPULAGSBREYTINGA
 - TÍMABUNDINN BYGGINGARREITUR
 - LÖÐAMÖRK
 - HÆÐALÍNUR
 - NÝ BÍLSTÆÐI
 - BÍLSTÆÐI SELJAKIRKJU sem verða nýtt af nýja leikskólanum

Dags: 26.maí 2023
Mkv: 1:3000 (a1)

hornsteinar
arkitektar ehf
vinnustofa ingólfstræti 5, 101 reykjavík
sími: 511 7071
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040



GILDANDI HVERFISSKIPULAG BREIÐHOLT/SELJAHVERFI

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

umhverfis- og skipulagsráði

þann 10.janúar 2024 og

borgarráði

þann 25.janúar 2024

Tillagan var auglýst frá 17.október 2023

með athugasemdafresti til 28.nóvember 2023

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar

var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22.nóv. 2024



BREYTINGAR:
30.08.2024 Breytingar á texta skv. bréfi frá Skipulagsstofnun, dags 28.02.2024.

Dags: 26.maí 2023
Mkv: 1:3000 (a1)

hornsteinar
arkitektar ehf
vinnustofa ingólfstræti 5, 101 reykjavík
sími: 511 7071
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is